COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA

ESTUDO TÉCNICO-OPERACIONAL

PPP PIAUÍ

Piauí
GOVERNO DO ESTADO

PROCESSO Nº AA.001.1.007428/17-02

CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA.

JANEIRO DE 2020

1. OBJETO

O presente documento tem como objetivo apresentar aspectos técnicos referenciais e modelagem básica operacional do projeto de Concessão do Complexo Hoteleiro Serra da Capivara, por um período de 35 (trinta e cinco) anos, conforme explicitado no EDITAL e CONTRATO e em seus demais ANEXOS.

As informações constantes neste documento são referenciais e não criam obrigações ou direitos para a CONCESSIONÁRIA ou para PODER CONCEDENTE. Para elaboração de sua proposta comercial, os proponentes deverão se embasar em estudos próprios, considerando as regras previstas no EDITAL e em seus ANEXOS, bem como nos estudos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE.

Os dados e informações que subsidiaram a elaboração da presente modelagem foram obtidos através do estudo de demanda elaborado pela Superintendência de Parcerias e Concessões do Estado do Piauí, além de informações e indicadores de mercado da rede de hotelaria.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO

Localizado no município de São Raimundo Nonato, a 576 km de Teresina e pertencendo à Macrorregião do Semiárido Piauiense, o Hotel Serra da Capivara foi construído pelo Governo do Estado do Piauí, na década de 70, considerando o grande potencial turístico da região em que está inserido.

Considerada a principal porta de entrada para quem visita o Parque Nacional Serra da Capivara, unidade de conservação arqueológica, criada nos termos do Decreto Federal nº 83.548, de 5 de junho de 1979, e protegida pela UNESCO, o Município de São Raimundo Nonato tem forte vocação voltada para a promoção do turismo cultural, ecológico, de aventuras e lazer contemplativo, sendo fundamental uma infraestrutura hoteleira capaz de integrar-se ao sistema logístico existente no município, de forma que estimule uso da infraestrutura logística implantada no hotel, a exemplo do Aeroporto Internacional de São Raimundo Nonato, impulsionando o aproveitamento dos equipamentos com o turismo regional e internacional.

O Hotel em funcionamento possui uma área construída de 3.114,80 m², com 44 apartamentos, e uma área adjacente de 13.000 m², livre para ampliação da infraestrutura hoteleira, no padrão de resort rústico e integrado à natureza.

Figura 01 - Vista aérea do Hotel Serra da Capivara (Atual e Ampliação)

Fonte: Google Maps

3. FINALIDADE

O projeto tem como foco o estímulo ao ecoturismo, turismo arqueológico e o fomento às diversas cadeias de serviços que fazem parte treide turistico, para que o visitante se sinta contemplado pelo desempenho do serviço ofertado, de forma que se torne um fator de expansão de atração na região.

4. ESCOPO DO PROJETO

O projeto de Concessão do Complexo Hoteleleiro Serra da Capivara contemplará ações de reforma, modernização e ampliação, transformando-o num centro de hospedagem de referência, com o gerenciamento de conformidade com o padrão internacional, e que deverá ser implementado através nvestimentos realizados pelo privado com vistas ao aumento da eficiência e produtividade no desempenho das atividades.

Tal modelagem possibilitará melhorias na infraestrutura e na gestão operacional de forma a ofertar serviços de qualidade, resultando na satisfação dos visitantes à região (turistas e outros), de modo que a demanda seja um fator de constante crescimento.

A estruturação do estudo técnico referencial de engenharia do projeto foi dividida em duas etapas. A primeira está relacionada à reforma do equipamento já existente, enquanto a segunda se relaciona à etapa de construção do novo Hotel, com a implantação de novas instalações, com acréscimo de 80 unidades de hospedagem, de forma que o complexo hoteleiro conte com 124 unidades de hospedagem. O presente estudo apresenta as intervenções na seguinte sequência: reforma e ampliação.

Vale observar que o detalhamento abaixo apresentado obdece a lógica de concepção do modelo de concessão de uso, e atende aos requisitos determinados na lei de Parceria Público Privada.

4.1. HOTEL REFORMA

Para efeito de elaboração dos estudos foi realizada a avaliação quanto as condições físicas do imóvel que hoje abriga o Hotel Serra da Capivara. Foi constatado que o prédio necessita de uma ampla reforma em todas as áreas, para tornar suas instalações mais modernas e confortáveis, adequadas ao turismo praticado na região.

Para melhor compreensão acerca do projeto, segue o quadro de áreas e uma representação resumida da composição de suas instalações que compõem, atualmente, a estrutura do hotel.

Quadro 01 – Quadro de Áreas

Área do Terreno	4.500,00 m²
Área de Construção Total	3.114,80 m²
Área do Estacionamento	1.167,40m²
Área de Circulação Externa	217,80 m²

Fonte: FGV

Figura 02 - Planta Baixa do Hotel

Fonte: FGV

Quadro 02 - Quadro de Distribuição das Áreas do Hotel Serra da Capivara

Administração	61,57 m²
Setor de Serviços	90,60 m²
Circulação e Acesso	730,98 m²
Estacionamento	1.167,40 m²
Recepção	55,45 m²
Salão de Beleza	41,66 m²
Lobby	111,37 m²
Paisagismo	452,92 m²
Bloco Suíte 01	140,07 m²
Restaurante	437,40 m²
Bloco Suíte 02	312,87 m²
Bloco Suíte 03	365,79 m²
Bloco Suíte 01	314,12 m²

Fonte: FGV

Segue, a seguir, detalhamento da estimativa de custos para execução da reforma e adequação das instalações atuais, a fim de que atendam ao padrão de hotel Quatro Estrelas, definido no Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem do Ministério do Turismo.

Quadro 03 - Administração

61,57 m²	**R$ 2.295,58/m²**	**R$ 141.338,61**

Fonte: FGV

Quadro 04 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Administração)

Superestrutura	23%	R$ 13.877,88
Paredes e Painéis	6%	R$ 3.620,32
Esquadrias Madeira/metálica	6%	R$ 3.620,32
Revestimentos	10%	R$ 6.033,86
Pisos	15%	R$ 9.050,79
Vidros	2%	R$ 1.206,77
Instalações Diversas	26%	R$ 15.688,04
Impermeabilização	2%	R$ 1.206,77
Pintura	8%	R$ 4.827,09
Serviços Finais	2%	R$ 1.206,77
Equipamentos	-	R$ 35.000,00
Climatização	-	R$ 16.000,00
Mobiliário	-	R$ 30.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações Hidro Sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e Detecção de Incêndio; CATV; CFTV; Controle de Acesso. Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 05 - Setor de Serviço

90,60 m²	**R$ 1.255,94/m²**	**R$ 113.788,00**

Fonte: FGV

Quadro 06 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Setor de Serviços)

Superestrutura	21%	R$ 18.645,48
Paredes e painéis	7%	R$ 6.215,16
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 5.327,28
Revestimentos	12%	R$ 10.654,56
Pisos	15%	R$ 13.318,20
Cobertura	5%	R$ 4.439,40
Vidros	2%	R$ 1.775,76
Instalações Diversas	20%	R$ 17.757,60
Impermeabilização	2%	R$ 1.775,76
Pintura	8%	R$ 7.103,04
Serviços Finais	2%	R$ 1.775,76
Equipamentos	-	R$ 25.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 07 - Circulação e Acessos

730,98 m²	**R$ 197,88/m²**	**R$ 144.647,00**

Fonte: FGV

Quadro 08 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Circulação e Acessos)

Pisos	25%	R$ 27.411,75
Instalações Diversas	18%	R$ 19.736,46
Revestimento	20%	R$ 21.929,40
Cobertura	20%	R$ 21.929,40
Pintura	10%	R$ 10.964,70
Serviços Finais	7%	R$ 7.675,29
Equipamentos	-	R$ 35.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 09 - Estacionamento

1.167,40 m²	**R$ 150,00/m²**	**R$ 175.110,00**

Fonte: FGV

Quadro 10 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Estacionamento)

Pisos	58%	R$ 101.563,80
Instalações Diversas	30%	R$ 52.533,00
Pintura	10%	R$ 17.511,00
Serviços Finais	2%	R$ 3.502,20

Fonte: FGV

Quadro 11 - Recepção

55,45 m²	**R$ 2.332,57/m²**	**R$ 129.341,00**

Fonte: FGV

Quadro 12 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Recepção)

Superestrutura	25%	R$ 13.585,25
Paredes e painéis	5%	R$ 2.717,05
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 3.260,46
Cobertura	5%	R$ 2.717,05
Revestimentos	2%	R$ 1.086,82
Pisos	13%	R$ 7.064,33
Vidros	5%	R$ 2.717,05
Instalações Diversas	25%	R$ 13.585,25
Impermeabilização	2%	R$ 1.086,82
Pintura	7%	R$ 3.803,87
Serviços Finais	5%	R$ 2.717,05
Equipamentos	-	R$ 10.000,00
Mobiliário	-	R$ 50.000,00
Climatização	-	R$ 15.000,00

Fonte: FGV

Quadro 13 - Salão de Beleza

41,66 m²	**R$ 2.068,57/m²**	**R$ 86.176,80**

Fonte: FGV

Quadro 14 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Salão de Beleza)

Superestrutura	24%	R$ 9.798,43
Paredes e painéis	5%	R$ 2.041,34
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 2.449,61
Revestimentos	10%	R$ 4.082,68
Pisos	15%	R$ 6.124,02
Vidros	2%	R$ 816,54
Instalações Diversas	26%	R$ 10.614,97
Impermeabilização	2%	R$ 816,54
Pintura	8%	R$ 3.266,14
Serviços Finais	2%	R$ 816,54
Climatização	-	R$ 5.000,00
Equipamento	-	R$ 25.000,00
Mobiliário	-	R$ 15.350,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 15 - Lobby

111,37 m²	**R$ 1.384,06/m²**	**R$ 154.142,60**

Fonte: FGV

Quadro 16 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Lobby)

Superestrutura	14%	R$ 15.279,96
Paredes e painéis	5%	R$ 5.457,13
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 6.548,56
Revestimentos	10%	R$ 10.914,26
Cobertura	10%	R$ 10.914,26
Pisos	15%	R$ 16.371,39
Vidros	2%	R$ 2.182,85
Instalações Diversas	26%	R$ 28.377,08
Impermeabilização	2%	R$ 2.182,85
Pintura	8%	R$ 8.731,41
Serviços Finais	2%	R$ 2.182,85
Equipamentos	-	R$ 5.000,00
Climatização	-	R$ 10.000,00
Mobiliaria	-	R$ 30.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas –distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 17 - Paisagismo

452,92 m²	**R$ 850,00/m²**	**R$ 384.982,00**

Fonte: FGV

Quadro 18 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Paisagismo)

Material	55%	R$ 211.740,10
Mão de Obra	45%	R$ 173.241,90

Fonte: FGV

Quadro 19 - Bloco Suíte 01

140,07 m²	**R$ 1.586,84/m²**	**R$ 222.268,61**

Fonte: FGV

Quadro 20 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Bloco Suíte 01)

Superestrutura	23%	R$ 31.571,78
Paredes e painéis	6%	R$ 8.236,12
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 8.236,12
Revestimentos	10%	R$ 13.726,86
Pisos	15%	R$ 20.590,29
Vidros	2%	R$ 2.745,37
Instalações Diversas	26%	R$ 35.689,84
Impermeabilização	2%	R$ 2.745,37
Pintura	8%	R$ 10.981,49
Serviços Finais	2%	R$ 2.745,37
Equipamentos	-	R$ 5.000,00
Climatização	-	R$ 70.000,00
Mobiliário	-	R$ 10.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 21 - Restaurante

437,40 m²	**R$ 1.328,70/m²**	**R$ 581.172,00**

Fonte: FGV

Quadro 22 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Restaurante)

Superestrutura	24%	R$ 81.881,28
Paredes e painéis	5%	R$ 17.058,60
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 20.470,32
Revestimentos	10%	R$ 34.117,20
Pisos	15%	R$ 51.175,80
Vidros	2%	R$ 6.823,44
Instalações Diversas	26%	R$ 88.704,72
Impermeabilização	2%	R$ 6.823,44
Pintura	8%	R$ 27.293,76
Serviços Finais	2%	R$ 6.823,44
Equipamentos	-	R$ 85.000,00
Mobiliário	-	R$ 115.000,00
Climatização	-	R$ 40.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 23 - Bloco Suíte 02

312,87 m²	**R$ 1.587,28/m²**	**R$ 496.612,60**

Fonte: FGV

Quadro 24 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Bloco Suíte 02)

Superestrutura	24%	R$ 73.587,02
Paredes e painéis	5%	R$ 15.330,63
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 18.396,76
Revestimentos	10%	R$ 30.661,26
Pisos	15%	R$ 45.991,89
Vidros	2%	R$ 6.132,25
Instalações Diversas	26%	R$ 79.719,28
Impermeabilização	2%	R$ 6.132,25
Pintura	8%	R$ 24.529,01
Serviços Finais	2%	R$ 6.132,25
Equipamentos	-	R$ 150.000,00
Climatização	-	R$ 15.000,00
Mobiliário	-	R$ 25.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 25 - Bloco Suíte 03

365,79 m²	**R$ 1.620,67/m²**	**R$ 592.824,19**

Fonte: FGV

Quadro 26 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Bloco Suite 03)

Superestrutura	24%	R$ 86.033,81
Paredes e painéis	5%	R$ 17.923,71
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 21.508,45
Revestimentos	10%	R$ 35.847,42
Pisos	15%	R$ 53.771,13
Vidros	2%	R$ 7.169,48
Instalações Diversas	26%	R$ 93.203,29
Impermeabilização	2%	R$ 7.169,48
Pintura	8%	R$ 28.677,94
Serviços Finais	2%	R$ 7.169,48
Equipamentos	-	R$ 19.350,00
Climatização	-	R$ 185.000,00
Mobiliário	-	R$ 30.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 27 - Bloco Suite 04

314,12 m²	**R$ 1.584,86/m²**	**R$ 497.837,60**

Fonte: FGV

Quadro 28 - Divisão dos Custos por Fase da Reforma (Bloco Suite 04)

Superestrutura	24%	R$ 73.881,02
Paredes e painéis	5%	R$ 15.391,88
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 18.470,26
Revestimentos	10%	R$ 30.783,76
Pisos	15%	R$ 46.175,64
Vidros	2%	R$ 6.156,75
Instalações Diversas	26%	R$ 80.037,78
Impermeabilização	2%	R$ 6.156,75
Pintura	8%	R$ 24.627,01
Serviços Finais	2%	R$ 6.156,75
Equipamentos	-	R$ 15.000,00
Climatização	-	R$ 150.000,00
Mobiliario	-	R$ 25.000,00

Fonte: FGV

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 29 - Descrição dos Grupos e seus Respectivos Custos

Descrição	Investimento Inicial	Reinvestimento	Total Hotel Reforma
CAPEX Obra Civil	R$ 2.474.541,00	R$ 238.249,94	R$ 2.712.790,94
CAPEX Equipamentos	R$ 409.350,00	R$ 122.805,00	R$ 532.155,00
CAPEX Mobiliário	R$ 330.350,00	R$ 99.105,00	R$ 429.455,00
CAPEX Climatização	R$ 506.000,00	R$ 151.800,00	R$ 657.800,00
CAPEX Utensílios	R$ 824.036,91	R$ 247.211,07	R$ 1.071.247,98
TOTAL	**R$ 4.544.277,91**	**R$ 859.171,01**	**R$ 5.403.448,92**

Fonte: FGV

As obras de Reforma do Hotel Serra da Capivara tem previsão de duração de 12 meses ininterruptos, contados a partir da data de assinatura do Termo de Recebimento do Equipamento e Instalações - TERI, conforme demonstrado no Quadro 30 a seguir.

Quadro 30 – Cronograma para Hotel Reforma

Etapas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Superestrutura												
Paredes e Painéis												
Esquadria madeira/metálica												
Revestimentos												
Piso												
Vidros												
Instalações Diversas												
Impermeabilização												
Pintura												
Cobertura												
Equipamentos												
Mobiliaria												
Climatização												
Serviços Finais												

Fonte: FGV

Vale observar que a estruturação dos custos foi elaborada tomando como base premissas que nortearam a definição a base do projeto, descritos no Quadro 31, e servem como base de referência para desenho do projeto pelo Concessionário.

4.2. NOVA UNIDADE

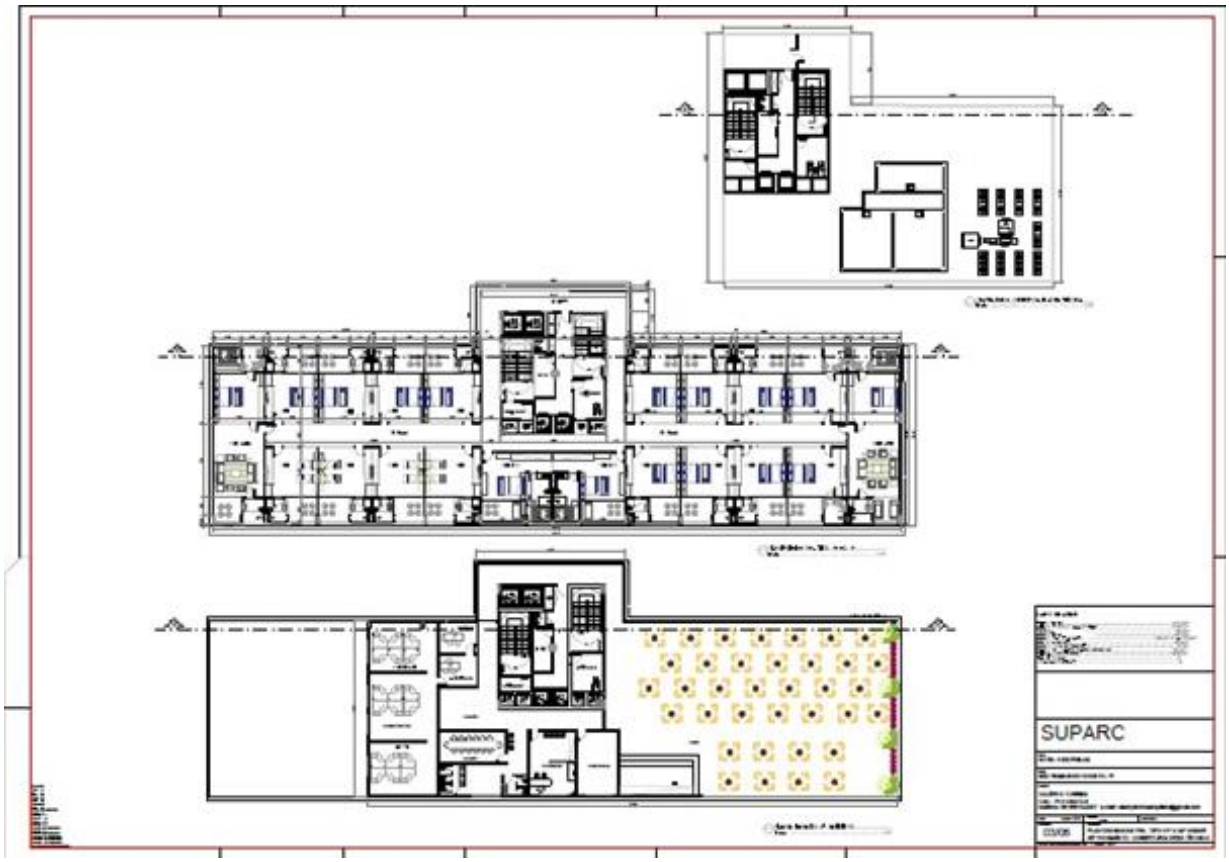
Quadro 31 - Quadro de Distribuição das Áreas do Hotel Serra da Capivara

Discriminação	Unidade	Quantidade
1. Subsolo	**m²**	**3.861,81**
• Almoxarifados	m²	209,94
• Câmara de congelamento	m²	18,57
• Câmara de lixo	m²	21,26
• 70 vagas de estacionamento	m²	2.376,96
• Circulação de serviço	m²	593,79
• Salas de preparo de alimentos	m²	24,28
• Sala de recebimento e filtragem	m²	24,28
• Lavanderia	m²	52,80
• Área de funcionários (vestiários)	m²	45,32
• Escadas	m²	64,52
• Antecâmara	m²	4,50
• Shaft	m²	8,42
• Elevador	m²	14,34
• Rampa	m²	102,45
• Deposito de lixo	m²	75,56
• Circulação Social	m²	65,37
• Parede	m²	159,45
2. Térreo	**m²**	**8.000,00**
• Lobby	m²	874,45
• Recepção	m²	48,09
• Academia	m²	142,71
• Restarante 01	m²	896,87

• Restaurante 02	m^2	602,39
• Auditório	m^2	757,29
• Piscinas	m^2	746,38
• Paisagismo	m^2	647,58
• Sala de Jogos	m^2	45,31
• SPA	m^2	255,54
• Salão de beleza	m^2	68,89
• Café bar	m^2	166,64
• Lojas	m^2	105,54
• Deposito de lixo	m^2	38,55
• Circulação de Serviços	m^2	331,00
• Bangalô de descanso	m^2	52,66
• Circulação Social	m^2	1.394,01
• Recuo	m^2	539,81
• Paredes	m^2	286,29
3. 1º ao 4º Pavimento	**m²**	**5.251,32**
4. 5º Pavimento	**m²**	**1.028,53**
5. Cobertura	**m²**	**683,71**
Total (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	**m^2**	**18.825,37**

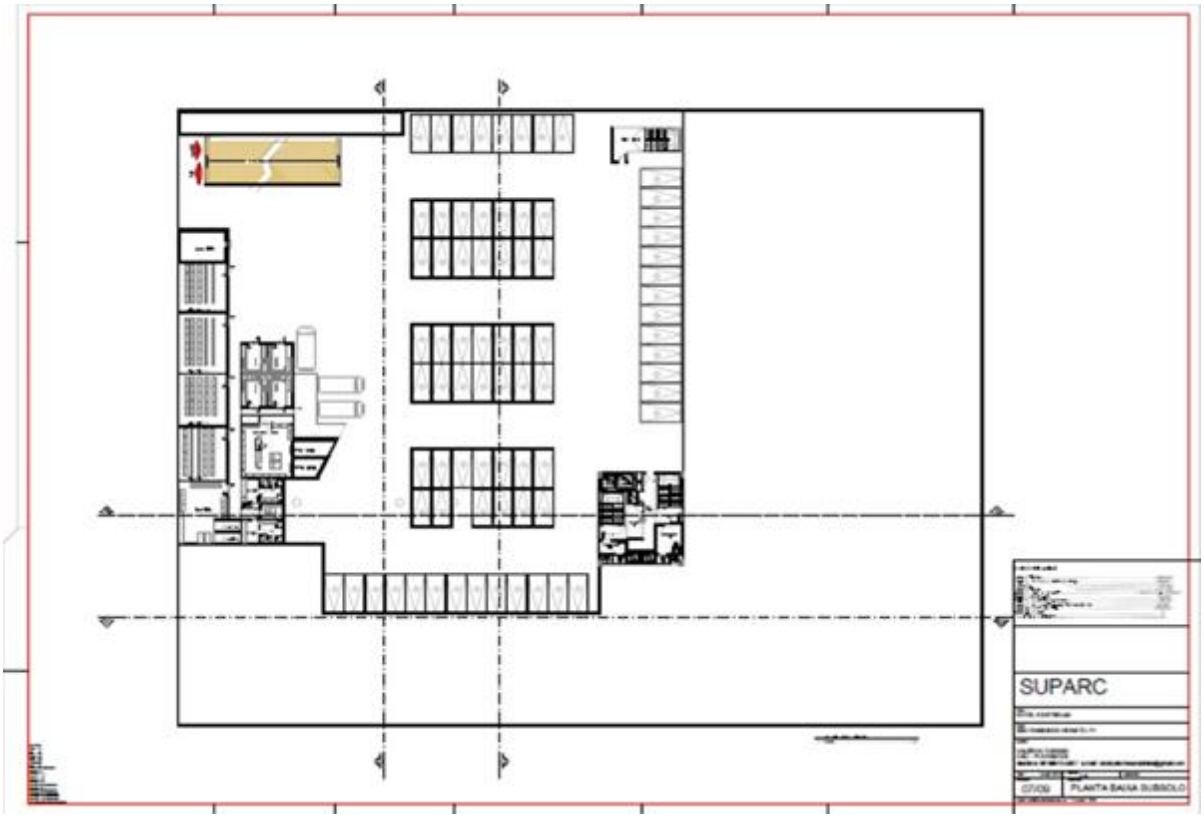
Fonte: EMGERPI/2018.

Figura 03 - Planta Baixa do Pavimento Tipo



Fonte: EMGERPI/2018.

Figura 04 - Planta Baixa do Subsolo



Fonte: EMGERPI/2018.

Figura 05 - Planta Baixa do Térreo

Fonte: EMGERPI/2018.

5. NOVA UNIDADE

5.1. CONCEPÇÃO

A concepção consiste na descrição das etapas iniciais de desenvolvimento do projeto que podem beneficiar o empreendimento, tanto economicamente quanto esteticamente, para que o projeto final seja de qualidade.

Os procedimentos utilizados constam principalmente das seguintes etapas: estudo de obras análogas; análise do terreno; análise de Normas e Legislações; pré-dimensionamento do projeto; análise de sistemas e materiais construtivos; análise de fluxos e áreas; estudos volumétricos, elaboração técnica do projeto básico e elaboração do material para exposição.

A metragem total da área é de 18.825,37 m², conforme se observa pela totalização dos itens abaixo bem como o resumo dos custos e as premissas que nortearam a definição do preço da obra.

- Subsolo

Para essa área está previsto um estacionamento para 70 veículos, Câmara de congelamento, Câmara de lixo, sala de preparo de alimentos, sala de recebimento e filtragem, lavanderia e áreas de funcionários (vestiários).

Quadro 32 – Metragem do Subsolo

Subsolo	**m²**	**3.861,81**
• Almoxarifados	m²	209,94
• Câmara de congelamento	m²	18,57
• Câmara de lixo	m²	21,26
• 70 vagas de estacionamento	m²	2.376,96
• Circulação de serviço	m²	593,79
• Salas de preparo de alimentos	m²	24,28
• Sala de recebimento e filtragem	m²	24,28
• Lavanderia	m²	52,80
• Área de funcionários (vestiários)	m²	45,32
• Escadas	m²	64,52
• Antecâmara	m²	4,50
• Shaft	m²	8,42
• Elevador	m²	14,34
• Rampa	m²	102,45
• Deposito de lixo	m²	75,56
• Circulação Social	m²	65,37
• Parede	m²	159,45

Fonte: EMGERPI/2018.

- Térreo

Para essa área foi previsto no projeto: Lobby, Academia, Restaurante 01, Restaurante 2, Piscina, Paisagismo, Auditório, Sala de jogos, SPA, Sala de beleza, Café bar, Lojas e Bangalôs de descanso.

Quadro 33 – Metragem do Térreo

Térreo	**m²**	**8.000,00**
• Lobby	m²	874,45
• Recepção	m²	48,09
• Academia	m²	142,71
• Restarante 01	m²	896,87
• Restaurante 02	m²	602,39
• Auditório	m²	757,29
• Piscinas	m²	746,38
• Paisagismo	m²	647,58
• Sala de Jogos	m²	45,31
• SPA	m²	255,54
• Salão de beleza	m²	68,89
• Café bar	m²	166,64
• Lojas	m²	105,54
• Deposito de lixo	m²	38,55
• Circulação de Serviços	m²	331,00
• Bangalô de descanso	m²	52,66
• Circulação Social	m²	1.394,01
• Recuo	m²	539,81
• Paredes	m²	286,29

Fonte: EMGERPI/2018.

- 1º ao 4º Pavimentos

Nestes ambientes foram contemplados no projeto os quartos simples, duplos e suítes de luxos.

Quadro 34 – Metragem do 1º ao 4º Pavimentos

1º ao 4º Pavimento	5.251,32 m²

Fonte: EMGERPI/2018.

- 5º Pavimento

Administração, reunião, enfermeira, governança, teto-verde.

Quadro 35 – Metragem do 5º Pavimento

5º pavimento	1.028,53 m2

Fonte: EMGERPI/2018.

- Cobertura

Neste ambiente estarão localizados os reservatórios de água, casa de máquinas e equipamentos.

Quadro 36 – Metragem da Área de Cobertura

Cobertura	683,71 m^2

Fonte: EMGERPI/2018.

5.1.1 Subsolo

Quadro 37 – Orçamentos da Obra (Subsolo)

3.861,81 m²	**R$ 1.716,50/m²**	**R$ 6.628.782,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

- **Almoxarifados**

Quadro 38 – Orçamentos da Obra (Almoxarifados)

209,94 m²	**R$ 1.728,72/m²**	**R$ 362.928,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 39 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Almoxarifados)

Serviços Preliminares	3%	R$ 7.557,84
Movimento de Terra	3%	R$ 7.557,84
Infraestrutura	15%	R$ 37.789,20
Superestrutura	18%	R$ 45.347,04
Paredes e Painéis	6%	R$ 15.115,68
Esquadria madeira/metálica	1%	R$ 2.519,28
Revestimentos	8%	R$ 20.154,24
Piso	8%	R$ 20.154,24
Vidros	2%	R$ 5.038,56
Instalações Diversas	25%	R$ 62.982,00
Impermeabilização	2%	R$ 5.038,56
Pintura	7%	R$ 17.634,96
Serviços Finais	2%	R$ 5.038,56
Mobiliário	-	R$ 51.250,00
Climatização	-	R$ 59.750,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Câmara de Congelamento**

Quadro 40 – Câmara de Congelamento

18,57 m²	**R$ 24.241,20/m²**	**R$ 450.159,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 41 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Câmara de Congelamento)

Serviços Preliminares	3%	R$ 668,52
Movimento de Terra	3%	R$ 668,52
Infraestrutura	12%	R$ 2.674,08
Superestrutura	14%	R$ 3.119,76
Paredes e Painéis	5%	R$ 1.114,20
Esquadria madeira/metálica	13%	R$ 2.896,92
Revestimentos	8%	R$ 1.782,72
Piso	8%	R$ 1.782,72
Instalações Diversas	25%	R$ 5.571,00
Impermeabilização	2%	R$ 445,68
Pintura	5%	R$ 1.114,20
Serviços Finais	2%	R$ 445,68
Câmera Fria	-	R$ 427.875,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Câmara de Lixo**

Quadro 42 – Câmara de Lixo

21,26 m²	**R$ 18.838,76/m²**	**R$ 400.512,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 43 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Câmara de Lixo)

Serviços Preliminares	3%	R$ 765,36
Movimento de Terra	3%	R$ 765,36
Infraestrutura	14%	R$ 3.571,68
Superestrutura	15%	R$ 3.826,80
Paredes e Painéis	7%	R$ 1.785,84
Esquadria madeira/metálica	8%	R$ 2.040,96
Revestimentos	10%	R$ 2.551,20
Piso	10%	R$ 2.551,20
Instalações Diversas	18%	R$ 4.592,16
Impermeabilização	4%	R$ 1.020,48
Pintura	6%	R$ 1.530,72
Serviços Finais	2%	R$ 510,24
Camera de Lixo		R$ 375.000,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Estacionamento**

O estacionamento terá 70 vagas com 10 m² cada.

Quadro 44 – Estacionamento

2.376,96 m²	**R$ 1.200,00/m²**	**R$ 2.852.352,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 45 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Estacionamento)

Serviços Preliminares	3%	R$ 85.570,56
Movimento de Terra	8%	R$ 228.188,16
Infraestrutura	25%	R$ 713.088,00
Superestrutura	45%	R$ 1.283.558,40
Paredes e Painéis	2%	R$ 57.047,04
Piso	8%	R$ 228.188,16
Impermeabilização	2%	R$ 57.047,04
Pintura	5%	R$ 142.617,60
Serviços Finais	2%	R$ 57.047,04

Fonte: EMGERPI/2018.

- **Circulação Serviço**

Quadro 46 – Circulação Serviço

593,79 m²	**R$ 1.200,00/m²**	**R$ 712.548,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 47 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Circulação Serviço)

Serviços Preliminares	3%	R$ 21.376,44
Movimento de Terra	3%	R$ 57.003,84
Infraestrutura	12%	R$ 178.137,00
Superestrutura	18%	R$ 320.646,60
Paredes e Painéis	7%	R$ 14.250,96
Piso	3%	R$ 57.003,84
Impermeabilização	8%	R$ 14.250,96
Pintura	8%	R$ 35.627,40
Serviços Finais	27%	R$ 14.250,96

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Salas de Preparo de Alimentos**

Quadro 48 – Sala de Preparo de Alimentos

24,28 m²	**R$ 29.206,59/m²**	**R$ 709.136,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 49 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Salas de Preparo de Alimentos)

Serviços Preliminares	3%	R$ 874,08
Movimento de Terra	3%	R$ 874,08
Infraestrutura	12%	R$ 3.496,32
Superestrutura	18%	R$ 5.244,48
Paredes e Painéis	7%	R$ 2.039,52
Esquadria madeira/metálica	3%	R$ 874,08
Revestimentos	8%	R$ 2.330,88
Piso	8%	R$ 2.330,88
Instalações Diversas	27%	R$ 7.866,72
Impermeabilização	2%	R$ 582,72
Pintura	7%	R$ 2.039,52
Serviços Finais	2%	R$ 582,72
Equipamentos	-	R$ 500.000,00
Climatização	-	R$ 30.000,00
Mobiliario	-	R$ 150.000,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Sala de Recebimento e Filtragem**

Quadro 50 – Sala de Recebimento e Filtragem

24,28 m²	**R$ 4.411,86/m²**	**R$ 107.120,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 51– Divisão dos Custos por Fase da Obra (Sala de Recebimento e Filtragem)

Serviços Preliminares	3%	R$ 1.092,60
Movimento de Terra	3%	R$ 1.092,60
Infraestrutura	12%	R$ 4.370,40
Superestrutura	18%	R$ 6.555,60
Paredes e Painéis	8%	R$ 2.913,60
Esquadria madeira/metálica	2%	R$ 728,40
Revestimentos	8%	R$ 2.913,60
Piso	8%	R$ 2.913,60
Instalações Diversas	27%	R$ 9.833,40
Impermeabilização	2%	R$ 728,40
Pintura	7%	R$ 2.549,40
Serviços Finais	2%	R$ 728,40
Climatização		R$ 35.000,00
Equipamentos		R$ 17.850,00
Mobiliário		R$ 17.850,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Lavanderia**

Quadro 52 – Lavanderia

52,80m²	**R$ 3.013,96**	**R$ 159.137,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 53 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Lavanderia)

Serviços Preliminares	3%	R$ 1.900,80
Movimento de Terra	4%	R$ 2.534,40
Infraestrutura	21%	R$ 13.305,60
Superestrutura	33%	R$ 20.908,80
Paredes e Painéis	5%	R$ 3.168,00
Esquadria madeira/metálica	1%	R$ 633,60
Revestimentos	6%	R$ 3.801,60
Piso	8%	R$ 5.068,80
Instalações Diversas	10%	R$ 6.336,00
Impermeabilização	2%	R$ 1.267,20
Pintura	5%	R$ 3.168,00
Serviços Finais	2%	R$ 1.267,20
Climatização	-	R$ 17.206,00
Equipamentos	-	R$ 53.991,00
Mobiliário	-	R$ 24.580,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Área de Funcionários - Vestiários**

Quadro 54 – Área de Funcionários - Vestiários

45,32m²	**R$ 3.313,35**	**R$ 150.161,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 55 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Área de Funcionários - Vestiários)

Serviços Preliminares	3%	R$ 1.631,52
Movimento de Terra	4%	R$ 2.175,36
Infraestrutura	21%	R$ 11.420,64
Superestrutura	33%	R$ 17.946,72
Paredes e Painéis	5%	R$ 2.719,20
Esquadria madeira/metálica	1%	R$ 543,84
Revestimentos	6%	R$ 3.263,04
Piso	8%	R$ 4.350,72
Instalações Diversas	10%	R$ 5.438,40
Impermeabilização	2%	R$ 1.087,68
Pintura	5%	R$ 2.719,20
Serviços Finais	2%	R$ 1.087,68
Climatização	-	R$ 17.206,00
Equipamentos	-	R$ 53.991,00
Mobiliário	-	R$ 24.580,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos

- **Escadas**

Quadro 56 – Escadas

64,52m²	**R$ 1.200,00**	**R$ 77.424,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 57 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Escadas)

Serviços Preliminares	3%	R$ 2.322,72
Movimento de Terra	4%	R$ 3.096,96
Infraestrutura	21%	R$ 16.259,04
Superestrutura	33%	R$ 25.549,92
Revestimentos	10%	R$ 7.742,40
Piso	18%	R$ 13.936,32
Impermeabilização	2%	R$ 1.548,48
Pintura	7%	R$ 5.419,68
Serviços Finais	2%	R$ 1.548,48

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Antecâmara**

Quadro 58 – Antecâmara

4,50m²	**R$ 17.021,56**	**R$ 76.597,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 59 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Antecâmara)

Serviços Preliminares	3%	R$ 162,00
Movimento de Terra	4%	R$ 216,00
Infraestrutura	21%	R$ 1.134,00
Superestrutura	33%	R$ 1.782,00
Paredes e Painéis	5%	R$ 270,00
Esquadria madeira/metálica	1%	R$ 54,00
Revestimentos	6%	R$ 324,00
Piso	8%	R$ 432,00
Instalações Diversas	10%	R$ 540,00
Impermeabilização	2%	R$ 108,00
Pintura	5%	R$ 270,00
Serviços Finais	2%	R$ 108,00
Climatização	-	R$ 17.206,00
Equipamentos	-	R$ 53.991,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Shaft**

Quadro 60 – Shaft

8,42m²	**R$ 1.200,00**	**R$ 10.104,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 61 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Shaft)

Superestrutura	83%	R$ 8.386,32
Instalações Diversas	13%	R$ 1.313,52
Impermeabilização	2%	R$ 202,08
Serviços Finais	2%	R$ 202,08

Fonte: EMGERPI/2018.

- **Elevador**

Quadro 62 – Elevador

14,34m²	**R$ 5.384,10/m²**	**R$ 77.208,00**

Fonte: EMGERPI/2018.

Quadro 63 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Elevador)

Serviços Preliminares	3%	R$ 516,24
Movimento de Terra	4%	R$ 688,32
Infraestrutura	21%	R$ 3.613,68
Superestrutura	33%	R$ 5.678,64
Paredes de concreto	22%	R$ 3.785,76
Instalações Diversas	15%	R$ 2.581,20
Serviços Finais	2%	R$ 344,16
Equipamentos	-	R$ 60.000,00

Fonte: EMGERPI/2018.

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Rampa**

Quadro 64 – Rampa

102,45m²	**R$ 1.200,00/m²**	**R$ 122.940,00**

Fonte: EMGERPI/2018

Quadro 65 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Rampa)

Serviços Preliminares	3%	R$ 3.688,20
Movimento de Terra	4%	R$ 4.917,60
Infraestrutura	11%	R$ 13.523,40
Superestrutura	53%	R$ 65.158,20
Piso	18%	R$ 22.129,20
Impermeabilização	2%	R$ 2.458,80
Pintura	7%	R$ 8.605,80
Serviços Finais	2%	R$ 2.458,80

Fonte: EMGERPI /2018

- **Depósito de Lixo**

Quadro 66 – Depósito de Lixo

75,56m²	**R$ 1.200,00/m²**	**R$ 90.672,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 67 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Depósito de Lixo)

Serviços Preliminares	3%	R$ 2.720,16
Movimento de Terra	4%	R$ 3.626,88
Infraestrutura	25%	R$ 22.668,00
Superestrutura	40%	R$ 36.268,80

Piso	24%	R$ 21.761,28
Impermeabilização	2%	R$ 1.813,44
Serviços Finais	2%	R$ 1.813,44

Fonte: Emgerpi/2018

- **Circulação Social**

Quadro 68 - Circulação Social

65,37m²	**R$ 1.200,00/m²**	**R$ 78.444,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 69 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Circulação Social)

Serviços Preliminares	3%	R$ 2.353,32
Movimento de Terra	4%	R$ 3.137,76
Infraestrutura	25%	R$ 19.611,00
Superestrutura	40%	R$ 31.377,60
Piso	24%	R$ 18.826,56
Impermeabilização	2%	R$ 1.568,88
Serviços Finais	2%	R$ 1.568,88

Fonte: Emgerpi/2018

- **Parede**

Quadro 70 – Parede

159,45m²	**R$ 1.200,00**	**R$ 191.340,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 71 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Parede)

Serviços Preliminares	3%	R$ 5.740,20
Movimento de Terra	4%	R$ 7.653,60
Infraestrutura	11%	R$ 21.047,40
Superestrutura	40%	R$ 76.536,00
Revestimentos	13%	R$ 24.874,20
Piso	18%	R$ 34.441,20
Impermeabilização	2%	R$ 3.826,80
Pintura	7%	R$ 13.393,80
Serviços Finais	2%	R$ 3.826,80

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 72 - Resumo Custos - Subsolo

Descrição	Investimento Inicial	Reinvestimento	Total Hotel Reforma
CAPEX Obra Civil	R$ 4.641.456,00	R$ 213.424,00	R$ 4.854.880,00
CAPEX Equipamentos	R$ 1.542.698,00	R$ 462.809,00	R$ 2.005.507,00
CAPEX Mobiliário	R$ 268.260,00	R$ 80.478,00	R$ 348.738,00
CAPEX Climatização	R$ 176.368,00	R$ 52.910,00	R$ 229.278,00
TOTAL	**R$ 6.628.782,00**	**R$ 809.621,00**	**R$ 7.438.403,00**

Fonte: Emgerpi/2018

5.1.2 Térreo

Quadro 73 – Térreo

8.000,00 m²	**1.474,60/m²**	**R$ 11.796.770,00**

Fonte: Emgerpi/2018

- **Lobby**

Quadro 74 – Lobby

806,17 m²	**1.510,80/m²**	**R$ 1.217.964,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 75 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Lobby)

Superestrutura	24%	R$ 232.176,96
Paredes e painéis	5%	R$ 48.370,20
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 58.044,24
Revestimentos	10%	R$ 96.740,40
Pisos	15%	R$ 145.110,60
Vidros	2%	R$ 19.348,08
Instalações Diversas	26%	R$ 251.525,04
Impermeabilização	2%	R$ 19.348,08
Pintura	8%	R$ 77.392,32
Serviços Finais	2%	R$ 19.348,08
Equipamentos	-	R$ 15.000,00
Mobiliaria	-	R$ 200.000,00
Climatização	-	R$ 35.560,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Recepção**

Quadro 76 – Recepção

46,74 m²	**R$ 3.446,47/m²**	**R$ 161.088,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 77 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Recepção)

Superestrutura	24%	R$ 13.461,12
Paredes e painéis	5%	R$ 2.804,40
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 3.365,28

Revestimentos	10%	R$ 5.608,80
Pisos	15%	R$ 8.413,20
Vidros	2%	R$ 1.121,76
Instalações Diversas	26%	R$ 14.582,88
Impermeabilização	2%	R$ 1.121,76
Pintura	8%	R$ 4.487,04
Serviços Finais	2%	R$ 1.121,76
Equipamentos	-	R$ 20.000,00
Mobilia	-	R$ 50.000,00
Climatização	-	R$ 35.000,00

Fonte: Emgerpi/2018

- **Academia**

Quadro 78 – Academia

147,71 m²	**R$ 2.601,39/m²**	**R$ 384.252,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 79 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Academia)

Superestrutura	24%	R$ 42.540,48
Paredes e painéis	5%	R$ 8.862,60
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 10.635,12
Revestimentos	10%	R$ 17.725,20
Pisos	15%	R$ 26.587,80
Vidros	2%	R$ 3.545,04
Instalações Diversas	26%	R$ 46.085,52
Impermeabilização	2%	R$ 3.545,04
Pintura	8%	R$ 14.180,16
Serviços Finais	2%	R$ 3.545,04
Equipamentos	-	R$ 185.000,00
Climatização	-	R$ 22.000,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Restaurante 01

Quadro 80 – Restaurante 01

896,87m²	**R$ 1.706,32/m²**	**R$ 1.530.344,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 81 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Restaurante 01)

Superestrutura	24%	R$ 258.298,56
Paredes e painéis	5%	R$ 53.812,20
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 64.574,64
Revestimentos	10%	R$ 107.624,40
Pisos	15%	R$ 161.436,60
Vidros	2%	R$ 21.524,88
Instalações Diversas	26%	R$ 279.823,44
Impermeabilização	2%	R$ 21.524,88
Pintura	8%	R$ 86.099,52
Serviços Finais	2%	R$ 21.524,88
Equipamentos	-	R$ 350.000,00
Climatização	-	R$ 38.500,00
Mobiliário	-	R$ 65.600,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Restaurante 02**

Quadro 82 – Restaurante 02

602,39 m²	**R$ 1.953,83/m²**	**R$ 1.176.968,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 83 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Restaurante 02)

Superestrutura	24%	R$ 173.488,32
Paredes e painéis	5%	R$ 36.143,40
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 43.372,08
Revestimentos	10%	R$ 72.286,80
Pisos	15%	R$ 108.430,20
Vidros	2%	R$ 14.457,36
Instalações Diversas	26%	R$ 187.945,68
Impermeabilização	2%	R$ 14.457,36
Pintura	8%	R$ 57.829,44
Serviços Finais	2%	R$ 14.457,36
Equipamentos	-	R$ 350.000,00
Climatização	-	R$ 38.500,00
Mobiliário	-	R$ 65.600,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Auditório**

Quadro 84 – Auditório

813,21 m²	**R$ 3.422,18/m²**	**R$ 2.782.952,25**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 85 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Auditório)

Superestrutura	24%	R$ 234.204,48
Paredes e painéis	5%	R$ 48.792,60
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 58.551,12
Revestimentos	10%	R$ 97.585,20
Pisos	15%	R$ 146.377,80
Vidros	2%	R$ 19.517,04
Instalações Diversas	26%	R$ 253.721,52
Impermeabilização	2%	R$ 19.517,04
Pintura	8%	R$ 78.068,16
Serviços Finais	2%	R$ 19.517,04
Equipamentos		R$ 350.000,00
Climatização		R$ 67.614,66
Mobiliário		R$ 1.389.485,59

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Piscinas**

Quadro 86 – Piscinas

746,38 m²	**R$ 896,89/m²**	**R$ 669.423,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 87 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Piscinas)

Superestrutura	30%	R$ 190.326,90
Paredes e painéis	8%	R$ 50.753,84
Revestimentos	10%	R$ 63.442,30
Pisos	15%	R$ 95.163,45
Instalações Diversas	25%	R$ 158.605,75
Impermeabilização	2%	R$ 12.688,46
Pintura	8%	R$ 50.753,84
Serviços Finais	2%	R$ 12.688,46
Equipamentos	-	R$ 35.000,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Paisagismo**

Quadro 88 – Paisagismo

947,58 m²	**R$ 950,00/m²**	**R$ 900.201,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 89 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Paisagismo)

Material	55%	R$ 495.110,55
Mão de Obra	45%	R$ 405.090,45

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Sala de Jogos**

Quadro 90 – Sala de Jogos

45,31 m²	**R$ 3.722,02/m²**	**R$ 168.644,66**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 91 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Sala de Jogos)

Superestrutura	24%	R$ 13.049,28
Paredes e painéis	5%	R$ 2.718,60
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 3.262,32
Revestimentos	10%	R$ 5.437,20
Pisos	15%	R$ 8.155,80
Vidros	2%	R$ 1.087,44
Instalações Diversas	26%	R$ 14.136,72
Impermeabilização	2%	R$ 1.087,44
Pintura	8%	R$ 4.349,76
Serviços Finais	2%	R$ 1.087,44
Climatização	-	R$ 77.614,66
Mobiliário	-	R$ 36.658,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **SPA**

Quadro 92 – SPA

255,54 m²	**R$ 1.373,31/m²**	**R$ 350.935,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 93 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (SPA)

Superestrutura	24%	R$ 73.595,52
Paredes e painéis	5%	R$ 15.332,40
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 18.398,88
Revestimentos	10%	R$ 30.664,80
Pisos	15%	R$ 45.997,20
Vidros	2%	R$ 6.132,96
Instalações Diversas	26%	R$ 79.728,48
Impermeabilização	2%	R$ 6.132,96
Pintura	8%	R$ 24.531,84
Serviços Finais	2%	R$ 6.132,96
Climatização	-	R$ 9.350,00
Sauna	-	R$ 18.279,00
Mobiliário	-	R$ 16.658,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Salão de Beleza**

Quadro 94 – Salão de Beleza

68,89 m²	**R$ 2.298,13/m²**	**R$ 158.318,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 95 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (SPA)

Superestrutura	24%	R$ 19.840,32
Paredes e painéis	5%	R$ 4.133,40
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 4.960,08
Revestimentos	10%	R$ 8.266,80
Pisos	15%	R$ 12.400,20
Vidros	2%	R$ 1.653,36
Instalações Diversas	26%	R$ 21.493,68
Impermeabilização	2%	R$ 1.653,36
Pintura	8%	R$ 6.613,44
Serviços Finais	2%	R$ 1.653,36
Climatização	-	R$ 35.000,00
Equipamento	-	R$ 25.300,00
Mobiliario	-	R$ 15.350,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Café Bar**

Quadro 96 – Café Bar

166,64 m²	**R$ 1.625,46/m²**	**R$ 270.868,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 97 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Café Bar)

Superestrutura	24%	R$ 47.992,32
Paredes e painéis	5%	R$ 9.998,40
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 11.998,08
Revestimentos	10%	R$ 19.996,80
Pisos	15%	R$ 29.995,20
Vidros	2%	R$ 3.999,36
Instalações Diversas	26%	R$ 51.991,68
Impermeabilização	2%	R$ 3.999,36
Pintura	8%	R$ 15.997,44
Serviços Finais	2%	R$ 3.999,36
Equipamentos		R$ 15.300,00
Mobiliário		R$ 55.600,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Lojas**

Quadro 98 – Lojas

105,54 m²	**R$ 1.342,13/m²**	**R$ 141.648,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 99 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Lojas)

Superestrutura	24%	R$ 30.395,52
Paredes e painéis	5%	R$ 6.332,40
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 7.598,88
Revestimentos	10%	R$ 12.664,80
Pisos	15%	R$ 18.997,20
Vidros	2%	R$ 2.532,96
Instalações Diversas	26%	R$ 32.928,48
Impermeabilização	2%	R$ 2.532,96
Pintura	8%	R$ 10.131,84
Serviços Finais	2%	R$ 2.532,96
Climatização	-	R$ 15.000,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Depósito de Lixo**

Quadro 100 – Depósito de Lixo

38,55 m²	**R$ 1.200,00/m²**	**R$ 46.260,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 101 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Depósito de Lixo)

Superestrutura	24%	R$ 11.102,40
Paredes e painéis	5%	R$ 2.313,00
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 2.775,60
Revestimentos	10%	R$ 4.626,00
Pisos	15%	R$ 6.939,00
Vidros	2%	R$ 925,20
Instalações Diversas	26%	R$ 12.027,60
Impermeabilização	2%	R$ 925,20
Pintura	8%	R$ 3.700,80
Serviços Finais	2%	R$ 925,20

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Circulação**

Quadro 102 – Circulação

1.725,01 m²	**R$ 950,00/m²**	**R$ 1.638.759,50**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 103 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Circulação)

Superestrutura	24%	R$ 393.302,28
Pisos	56%	R$ 917.705,32
Pintura	18%	R$ 294.976,71
Serviços Finais	2%	R$ 32.775,19

Fonte: Emgerpi/2018

- **Bangalô**

Quadro 104 – Bangalô

52,66 m²	**R$ 1.200,00/m²**	**R$ 63.192,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 105 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Bangalô)

Superestrutura	24%	R$ 15.166,08
Paredes e painéis	5%	R$ 3.159,60
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 3.791,52
Revestimentos	10%	R$ 6.319,20
Pisos	15%	R$ 9.478,80
Vidros	2%	R$ 1.895,76
Instalações Diversas	26%	R$ 15.798,00
Impermeabilização	2%	R$ 1.263,84
Pintura	8%	R$ 5.055,36
Serviços Finais	2%	R$ 1.263,84

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

- **Parede**

Quadro 106 – Parede

539,81m²	**R$ 250,00/m²**	**R$ 134.952,50**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 107 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Parede)

Superestrutura	24%	R$ 32.388,60
Paredes e painéis	5%	R$ 6.747,63
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 8.097,15
Revestimentos	10%	R$ 13.495,25
Pisos	15%	R$ 20.242,88
Vidros	3%	R$ 4.048,58
Instalações Diversas	25%	R$ 33.738,13
Impermeabilização	2%	R$ 2.699,05
Pintura	8%	R$ 10.796,20
Serviços Finais	2%	R$ 2.699,05

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 108 - Resumo Custos - Térreo

Descrição	Investimento Inicial	Reinvestimento	Total Hotel Reforma
CAPEX Obra Civil	R$ 8.163.800,00	R$ 704.626,00	R$ 8.868.426,00
CAPEX Equipamentos	R$ 1.345.600,00	R$ 403.680,00	R$ 1.749.280,00
CAPEX Mobiliário	R$ 1.894.952,00	R$ 568.485,00	R$ 2.463.437,00
CAPEX Climatização	R$ 392.418,00	R$ 117.725,00	R$ 510.144,00

TOTAL	**R$ 11.796.770,00**	**R$ 1.794.516,00**	**R$ 13.591.287,00**

Fonte: Emgerpi/2018

5.1.3 1° ao 4º Pavimento

Quadro 109 – 1° ao 4º Pavimento

(1.312,83x4) m²	**R$ 1.776,69/m²**	**R$ 9.329.984,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 110 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (1° ao 4º Pavimento)

Superestrutura	24%	R$ 1.512.380,16
Paredes e painéis	5%	R$ 315.079,20
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 378.095,04
Revestimentos	10%	R$ 630.158,40
Pisos	15%	R$ 945.237,60
Vidros	2%	R$ 126.031,68
Instalações Diversas	26%	R$ 1.638.411,84
Impermeabilização	2%	R$ 126.031,68
Pintura	8%	R$ 504.126,72
Serviços Finais	2%	R$ 126.031,68
Equipamento	-	R$ 1.060.800,00
Climatização	-	R$ 958.000,00
Mobiliario	-	R$ 1.009.600,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 111 - Resumo Custos - 1º ao 4º Pavimento

Descrição	Investimento Inicial	Reinvestimento	Total Hotel Reforma
CAPEX Obra Civil	R$ 6.301.584,00	R$ 678.050,00	R$ 6.979.634,00
CAPEX Equipamentos	R$ 1.060.800,00	R$ 318.240,00	R$ 1.379.040,00
CAPEX Mobiliário	R$ 1.009.600,00	R$ 302.880,00	R$ 1.312.480,00
CAPEX Climatização	R$ 958.000,00	R$ 287.400,00	R$ 1.245.400,00
TOTAL	**R$ 9.329.984,00**	**R$ 1.586.570,00**	**R$ 10.916.554,00**

Fonte: Emgerpi/2018

5.1.4 5º Pavimento

Quadro 112 – 5º Pavimento

1.028,53 m²	**R$ 5.417,77/m²**	**R$ 5.572.344,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 113 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (5º Pavimento)

Superestrutura	24%	R$ 1.184.866,56
Paredes e painéis	5%	R$ 246.847,20
Esquadrias madeira/metálica	6%	R$ 296.216,64
Revestimentos	10%	R$ 493.694,40
Pisos	15%	R$ 740.541,60
Vidros	2%	R$ 98.738,88
Instalações Diversas	26%	R$ 1.283.605,44
Impermeabilização	2%	R$ 98.738,88
Pintura	8%	R$ 394.955,52
Serviços Finais	2%	R$ 98.738,88
Equipamento	-	R$ 238.275,00
Climatização	-	R$ 185.325,00
Mobiliario	-	R$ 211.800,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 114 - Resumo Custos - 5º Pavimento

Descrição	Investimento Inicial	Reinvestimento	Total Hotel Reforma
CAPEX Obra Civil	R$ 4.936.944,00	R$ 531.215,00	R$ 5.468.159,00
CAPEX Equipamentos	R$ 238.275,00	R$ 71.483,00	R$ 309.758,00
CAPEX Mobiliário	R$ 211.800,00	R$ 63.540,00	R$ 275.340,00
CAPEX Climatização	R$ 185.325,00	R$ 55.598,00	R$ 240.923,00
TOTAL	**R$ 5.572.344,00**	**R$ 721.836,00**	**R$ 6.294.180,00**

Fonte: Emgerpi/2018

5.1.5 Cobertura

Quadro 115 – Cobertura

683,71 m²	**R$ 4.931,63 /m²**	**R$ 3.371.808,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 116 – Divisão dos Custos por Fase da Obra (Cobertura)

Superestrutura	24%	R$ 787.633,92
Paredes e painéis	8%	R$ 262.544,64
Revestimentos	15%	R$ 492.271,20
Pisos	15%	R$ 492.271,20
Instalações Diversas	26%	R$ 853.270,08
Impermeabilização	2%	R$ 65.636,16
Pintura	8%	R$ 262.544,64
Serviços Finais	2%	R$ 65.636,16
Equipamento	-	R$ 90.000,00

Fonte: Emgerpi/2018

OBS: Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Eletrical Plumbing) Alarme e detecção de incêndio; CATV; CFTV; Controle de acesso; Instalações Elétricas – distribuição, tomadas, etc. Instalações Elétricas – geradores e UPS; Iluminação de emergência; Rede estruturada de telecomunicação; Segurança patrimonial; Sistema de automação e controle digital; SPDA; Telas de vídeo e painéis eletrônicos.

Quadro 117 - Resumo Custos - Cobertura

Descrição	Investimento Inicial	Reinvestimento	Total Hotel Reforma
CAPEX Obra Civil	R$ 3.281.808,00	R$ 353.123,00	R$ 3.634.931,00
CAPEX Equipamentos	R$ 90.000,00	R$ 27.000,00	R$ 117.000,00
TOTAL	**R$ 3.371.808,00**	**R$ 380.123,00**	**R$ 3.751.931,00**

Fonte: Emgerpi/2018

Quadro 118 - Resumo Custos - Novo Hotel

Descrição	Investimento Inicial	Reinvestimento	Total Hotel Reforma
CAPEX Obra Civil	R$ 27.325.592,00	R$ 2.480.438,00	R$ 29.806.030,00
CAPEX Equipamentos	R$ 4.277.373,00	R$ 1.283.212,00	R$ 5.560.585,00
CAPEX Mobiliário	R$ 3.384.612,00	R$ 1.015.383,00	R$ 4.399.995,00
CAPEX Climatização	R$ 1.712.111,00	R$ 513.633,00	R$ 2.225.745,00
TOTAL	**R$ 36.699.688,00**	**R$ 5.292.666,00**	**R$ 41.992.355,00**

Fonte: Emgerpi/2018

No novo Hotel tem a previsão de duração estimada em 540 dias corridos, tempo que começa a contar a partir da data de assinatura do contrato, conforme Quadro 118.

Quadro 119 – Cronograma de Execução de Obras

Etapas	Meses																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Serviços Preliminares																		
Movimento de Terra																		
Infraestrutura																		
Superestrutura																		
Paredes e Painéis																		
Esquadria madeira/metálica																		
Revestimentos																		
Piso																		
Vidros																		
Instalações Diversas																		
Impermeabilização																		
Pintura																		
Câmara fria																		
Equipamentos																		
Mobiliaria																		
Climatização																		
Serviços Finais																		

Fonte: Emgerpi/2018

De forma geral, cumpre observar que o descritivo acima apresentado é um referencial que servirá como base para efeito de elaboração de proposta e plano de negócio.

6. PLANO DE OPERAÇÕES, TECNOLOGIA E LOGÍSTICA

A operação do Complexo, envolvendo a logística e a tecnologia adequada, deverá ser detalhada no plano de negócio da empresa vencedora da licitação. Para tanto, segue, abaixo, um descritivo contendo premissas básicas de referência.

6.1. EQUIPAMENTOS E EXIGÊNCIAS

As premissas ora descritas observaram o regulamento dos meios de hospedagem de turismo da Deliberação Normativa nº 364, de 6 de agosto de 1996 do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR):

6.1.1 Itens Gerais

- **Posturas Legais**

  - Posturas municipais, estaduais e federais, aplicáveis, comprovadas pelos registros, inscrições e documentações exigidas, especialmente com referência a "Habite-se", "Alvará de Localização e Funcionamento", e prova de regularidade perante as autoridades sanitárias e concessionárias de serviços públicos.

- Legislação quanto à proteção contra incêndio, dispondo de equipamentos e instalações exigidos pelas autoridades competentes e prevendo rotas de fuga, iluminação de emergência, e providências em situações de pânico.
- Exigências da legislação trabalhistas, especialmente no que se refere a vestiários, sanitários e local de refeições de funcionários e Comissões de Prevenção de Acidentes – CIPA e de Acidentes de Trabalho – CIPAT.
- Exigências da EMBRATUR, constantes da legislação de turismo referentes a:
  - Registro do hóspede, por intermédio de Ficha Nacional de Hospede – FNRH.
  - Fornecimento do Cartão de Hóspede com informações sobre número e espécies de UH e valor e vencimento da diária
  - Placa de classificação fixada no local determinado pela EMBRATUR (após decidida a nova classificação oficial)
  - Regulamento Interno, com direitos e deveres do hóspede.
  - Sistema de monitoramento de expectativas e impressões do hóspede, incluindo meios para pesquisar opiniões e reclamações e solucioná-las.
- Facilidades construtivas e instalações, para portadores de deficiência, em prédio com projeto de arquitetura aprovado, pela Prefeitura Municipal.

- **Segurança**
  - Aspectos construtivos de segurança
  - Meios de controle para a entrada e saída de hóspedes, visitantes e veículos.
  - Segurança no estabelecimento, por intermédio de:
    - Vigilância
  - Pessoal treinado para agir como Brigada de Incêndio.
  - Cobertura contra roubos, furtos e acidentes pessoais assegurada aos hóspedes.
  - Sistemática para lidar com situações de pânico.

- **Saúde e Higiene**

- Equipamentos de Primeiros Socorros
- Serviços de atendimento médico de urgência
- Sistema adequado de tratamento de resíduos
- Estabelecimento permanentemente imunizado contra insetos e roedores.
- Condições gerais de higiene do ambiente, das pessoas e serviços.

- **Conservação e manutenção**
  - Todas as áreas em condições adequadas de conservação e manutenção.
  - Todos os equipamentos e instalações em estado de manutenção adequado e dentro de prazo de vistoria.
  - Todos os revestimentos em estado de conservação e manutenção adequados.
  - Programa de conservação/manutenção.

- **Atendimento**
  - Serviço de reservas com eficácia nos períodos
  - Presteza e cortesia
  - Serviço de despertador.
  - Sistema de treinamento e orientação do pessoal.
  - Divulgação dos compromissos e serviços oferecidos ao hóspede
  - Serviços eficazes, no período de 12 horas por dia, de:
    - Limpeza
    - Manutenção
    - Arrumação
    - Mensageiro
    - Emergências hospitalares
    - Recepção
  - Meios para monitorar a satisfação dos clientes
  - Apresentação, vestimenta e identificação adequadas para os empregados.

6.1.2 Itens Específicos

- **Portaria/Recepção**
    - Área ou local específico para o serviço de portaria/recepção.
    - Local ou espaço, fechado, organizando e seguro para guarda de bagagem.
    - Local próprio para recados.
    - Sistema adequado de envio/recebimento de mensagens.
    - Serviço de guarda de bagagem.
    - Política definida de “check in/check out”.
    - Pessoal apto a prestar informações de interesse do hospede, bem como registrá-lo e de liquidar suas contas com presteza e eficiência.
    - Decoração/ambientação compatível com a categoria.
- **Acessos e circulações**
    - Áreas adequadas e específicas para acesso e circulação nas dependências do estabelecimento.
    - Decoração e ambientação compatível com a categoria.
- **Setor habitacional**
    - Todas as salas e quartos das UH com iluminação natural e ventilação adequada.
    - Todas as UH deverão ter banheiros privativos com ventilação direta para o exterior ou forçada através de duto.
    - Quarto de dormir com menor dimensão igual ou superior a 2,50m, e área igual ou superior a (em no mínimo 90% das UH): 10 m²
    - Banheiro com área igual ou superior a (em no mínimo 90% das UH): 2,30 m²
    - Armário com prateleiras e cabides em 100% das UH.
    - Mesa de cabeceira simples para cada leito ou dupla entre dois leitos, ou equipamento similar, em 100% das UH.
    - Porta malas em 100% das UH.
    - Acessórios básicos em 100% das UH (sabonete, dois copos, cinzeiro, cesta de papeis do banheiro).

- Sistema de abastecimento e fornecimento de água quente, com vazão e temperatura adequadas, em 100% das UH, em: no chuveiro.

- Indicação de voltagem das tomadas em 100% das UH.
- Vedação para o Box em 100% das UH (no caso de vedação rígida, a porta do Box deverá abrir para fora).
- Frequência de limpeza diária
- Frequência de troca de roupas de cama em dias alternados.
- Frequência de troca de roupas de banho em dias alternados.
- Ambientação/decoração compatível com a categoria.

- **Áreas Sociais**

  - Relação de áreas sociais/estar por UH (não incluída a circulação) de 0,50 m².
  - Ambientação de decoração compatível com categoria
  - Alimentos e Bebidas
  - Sistema para filtragem/tratamento para abastecimento de água.
  - Telas nas áreas de serviço com aberturas para o exterior.
  - Qualidade nos serviços de alimentação e bebidas.
  - Água mineral disponível na UH.
  - Ambientação e coração compatível com a categoria

- **Comunicações**

  - Equipamento telefônico nas áreas sociais.
  - Equipamento apropriado para telefonia.
  - Contrato de manutenção dos aparelhos de telefonia.
  - Obs.: Este é o mínimo exigido para um hotel com apartamentos da categoria Standart, porém o lodge contará com inúmeros equipamentos exigidos somente para a categoria Standart Superior, Luxo e Luxo Superior, como por exemplo, bons equipamentos de cozinha, bar, restaurante, fax, lazer, reuniões e outros.

- **Ambiente**

  - A iluminação ficará ótima com luz ambiente através de “janelões” e o

bar com um deck com vista para o vale e as montanhas.

- A decoração será rústica e simples, combinando com o material de construção: a madeira. Haverá também música ambiente no local.

7. CONCEPÇÃO DA OPERAÇÃO

As premissas adotadas na concepção do projeto de concessão adotaram como base a reforma do Hotel existente e a construção do Novo Hotel com modernização do espaço, operação e manutenção do equipamento e consideraram a necessidade de posicionamento do Complexo como referência do turismo do Estado.

8. OBRIGAÇÕES GERAIS DA CONCESSIONÁRIA

- Além das obrigações definidas no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as seguintes determinações:
- Quanto à execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste documento, no CONTRATO, no EDITAL, à sua proposta e à legislação e regulamentação brasileiras.
- A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pelo funcionamento adequado do COMPLEXO, garantindo funcionalidade, segurança e conforto aos usuários do equipamento.
- É obrigatório submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE a realização de qualquer ação que possa alterar o Projeto.

9. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Para oferecer as condições mínimas de manutenção do COMPLEXO e de operação dos produtos e serviços disponibilizados ao público, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a emissão da documentação e a realização dos serviços operacionais, nos seguintes termos:

A CONCESSIONÁRIA é responsável pela obtenção, perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais competentes, de todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao regular desenvolvimento de suas atividades, arcando com todas as despesas relacionadas à implementação das providências determinadas pelas entidades estatais.

A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a emissão e a manutenção das licenças ambientais, autorizações, alvarás e demais documentos necessários para a operação do COMPLEXO. Após a obtenção da licença de operação, a CONCESSIONÁRIA também

deverá providenciar a expedição dos documentos relativos ao “habite-se”, ao alvará de funcionamento e às respectivas renovações desses atos autorizativos quando vencidos.

A CONCESSIONÁRIA deverá se responsabilizar por providenciar os seguintes serviços no COMPLEXO:

- Planejar, organizar, controlar e avaliar os serviços de higienização e limpeza, gestão de resíduos, produção de alimentação processamento dedetização, portaria e segurança patrimonial;
- Oferecer informações de serviços e de turismo da região;
- Disponibilizar uma equipe de manutenção corretiva e preventiva para a realização de intervenções paliativas necessárias durante a hospedagem, de forma a não prejudicar os usuários;
- Disponibilizar sistema de câmeras de segurança internas (CFTV), ao qual a PM deverá ter acesso e permissão de operação durante os eventos;
- Garantir que os responsáveis pela segurança sejam capazes de se comunicar claramente com hospedes dentro e fora do COMPLEXO, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente que permita alertar os espectadores em caso de emergência;
- Fornecer depositos de lixo separadas para facilitar a reciclagem. O sistema de reciclagem deve ser claro e visível;
- Permitir o acesso dos veículos de serviços de emergência, inclusive ambulâncias e bombeiros, na área do COMPLEXO de maneira rápida e eficiente.
- Quadro de vigias(segurança privada) para atuação nos pontos de acesso ao COMPLEXO e nas áreas abertas ao público;
- Realizar limpeza e higiene das áreas abertas ao público, incluindo sanitários e áreas de alimentação;
- Garantir o funcionamento, em conformidade às exigências legais, de bares, restaurantes e lojas abertas aos usuários, de forma que não representem risco à segurança ou à saúde do público consumidor.

9.1. GESTÃO DO COMPLEXO

As políticas comerciais devem ser definidas de modo a que se busque a inclusão social, familiar e corporativa ao COMPLEXO, gerando não apenas valor financeiro, mas também visando o foco social;

- Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e também para as áreas de uso comercial.

- Quadro de pessoal da CONCESSIONÁRIA deve ser integrado por, ao menos, uma equipe própria mínima, responsável pelas atividades de:
  - Gestão geral; oMarketing; oPromoção;
  - Administrativo (finanças, contabilidade, RH);
  - Manutenção; oJurídico;
  - Gestão de contratos e de serviços de terceiros.
- A equipe de manutenção corretiva deve conter um corpo próprio mínimo, responsável pela gestão da manutenção do COMPLEXO, em estação de baixa temporada, composto por, pelo menos, um engenheiro responsável, um eletricista e um encanador.
- A CONCESSIONÁRIA deve manter o COMPLEXO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO.
- A CONCESSIONÁRIA deverá manter íntegros e conservar todos os bens, equipamentos e instalações utilizados durante a concessão. Todos os bens devem estar em perfeitas condições de funcionamento, devendo ainda reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições em função de desgaste ou superação tecnológica, ou, ainda, promover os reparos e modernizações necessários à boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e serviços sob sua responsabilidade, conforme determinado no CONTRATO.
- É dever da CONCESSIONÁRIA obter e preservar atualizados os laudos técnicos de empresas especializadas que atestem as boas condições de uso e conservação dos equipamentos.
- A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de controle de chamadas de manutenção e conservação do COMPLEXO, que permita a localização de uma chamada específica e apresente a sua situação, com: data de abertura, data de conclusão, descrição da chamada, solução endereçada e custo atrelado (se aplicável). Seu o objetivo é criar e manter uma base de dados do controle de manutenção dos equipamentos do COMPLEXO, assim como o custo de tais manutenções.
- O sistema de chamadas de manutenção deve contemplar tanto as chamadas feitas pelos operadores comerciais contratados quanto as chamadas realizadas pela equipe própria da CONCESSIONÁRIA. Esse sistema deve também ser capaz de emitir relatórios que mostrem os custos totais de manutenção do COMPLEXO.

- É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA manter um sistema de registros dos hospedes, que contenha informações como: a quantidade hospedes presente, os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA.
- A CONCESSIONÁRIA deverá manter sempre atualizado o inventário e o registro dos bens vinculados à CONCESSÃO, zelando pela sua integridade.
- A CONCESSIONÁRIA deverá tomar as medidas necessárias para propiciar ao ambiente do COMPLEXO e de seu entorno total segurança. Devendo sempre cooperar com os poderes públicos nas atividades sob sua responsabilidade, cabendo-lhe arcar com as despesas em virtude da necessidade de contingentes adicionais de agentes estatais de segurança pública, as quais serão calculadas e cobradas conforme a legislação aplicável.

9.2. TRANSPARÊNCIA DE INFORMAÇÕES

A CONCESSIONÁRIA deve adotar as seguintes medidas para que a gestão do COMPLEXO HOTELELEIRO SERRA DA CAPIVARA possua transparência, não devendo, no entanto, limitar-se a elas:

- Possuir sistema de gestão automatizado, com a função de integrar todos os sistemas relacionados à operação do COMPLEXO e que possibilite possível auditoria quando solicitada pelo PODER CONCEDENTE;
- Possuir um sistema de gestão de terceiros, que tenha a função de cadastrar todo e qualquer terceiro ou operador comercial contratado para prestação de serviço no COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA registrando as informações necessárias ao controle dos serviços prestados e pagos; esse sistema de gestão deve conter o registro e o controle do rateio de receitas entre a CONCESSIONÁRIA e os operadores comerciais, quando for o caso;
- Manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços que constituam objeto do CONTRATO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta;
- Ceder ao PODER CONCEDENTE, gratuitamente, todos os projetos, planos, plantas, documentos, sistemas e programas de informática e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho dos serviços contratados;
- Implantar e manter em operação central de atendimento e ouvidoria

para receber comentários, críticas e reclamações do público, bem como para prestar orientações sobre os serviços prestados;

- Criar um canal de "Ouvidoria do COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA responsável por concentrar críticas, sugestões e elogios vindos dos demais envolvidos no projeto repassá-los ao PODER CONCEDENTE;
- Garantir a veracidade das informações reportadas a qualquer órgão público;
- Enviar ao PODER CONCEDENTE as alterações contratuais, atas deliberativas e demais documentos societários, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do registro na Junta Comercial;
- Publicar as suas demonstrações financeiras anuais em jornais de grande circulação nacional e no Diário Oficial do Estado do Piauí, bem como manter atualizado sítio na internet, contendo tais informações e outras de caráter geral que possam ser de interesse dos usuários e da sociedade;
- Enviar ao PODER CONCEDENTE, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do ano contratual, relatório anual de conformidade que contemple a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA e das demais receitas operacionais percebidas no período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, das obras de melhoria, das atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação e dos demais dados e informações relevantes sobre o COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA, conforme descrito no CONTRATO;
- Tais relatórios devem ser detalhados e conter, no mínimo, as seguintes informações:
- Relatório Gerencial Financeiro, que deve conter o detalhamento dos seguintes itens:
  - a. Introdução: Relatório administrativo;
  - b. Financeiro: Balanço da Receita Bruta, Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização, Lucros antes de juros e impostos, Balanço das Despesas Totais e Investimentos;
  - c.Operação: Estrutura Organizacional, fornecedores e parceiros;

- d. Projeção Financeira: informações atualizadas das projeções financeiras da concessão, considerando os resultados reais obtidos desde o início da concessão até o semestre anterior e os resultados projetados até o fim do prazo da concessão.

- Relatório de Sinistros, que deve conter o detalhamento dos seguintes itens:
  - Número de ocorrências policiais e médicas, assim como de acidentes pessoais e ambientais que ocorram no COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA e no seu entorno;
  - Quaisquer outras ocorrências graves que atentem contra a integridade física dos usuários;
  - Executar ações de comunicação, através de mídia social, campanhas publicitárias e sites específicos sobre o equipamento, com dados atualizados sobre custos, gestão, relatórios do CMOG, etc.

9.3. RESPONSABILIDADE SOCIAL

A CONCESSIONÁRIA deverá, com o objetivo de manter a postura e responsabilidade mínimas que lhes são exigidas perante a Sociedade e o Poder Concedente, adotar as seguintes medidas:

- Consultar ao PODER CONCEDENTE para qualquer alteração que possa impactar o bem- estar social, incluindo, mas não se limitando a questões de: trânsito, segurança, saúde pública, meio ambiente, etc.
- Não promover ações que demonstrem preferências partidárias, religiosas, raciais e sociais;
- Não incentivar movimentos sociais a favor de determinados grupos, partidos políticos, dentre outros;
- Promover campanhas contra a violência, sobretudo infanto-juvenil e contra mulher;
- Ampliar o envolvimento da sociedade em geral, nas missões sociais de âmbito regional e nacional;
- Não disponibilizar informações, impressões e materiais que vinculem preferências por determinados grupos;
- Incentivar e colaborar com a maior utilização do COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA por segmentos minoritários da sociedade;
- Proibir e zelar pela não-discriminação de raças, classes sociais, idade e

sexo;

- Respeitar a legislação municipal, estadual e federal no que diz respeito aos direitos dos idosos e deficientes físicos ou mentais;
- Reservar parte das vagas do quadro de contratação de funcionários para que sejam preenchidas por deficientes físicos ou mentais, sendo a quantidade de vagas definida pela legislação pertinente;
- Promover o desenvolvimento social e através de campanhas de alimentos, campanhas de agasalho, campanha de coleta de livros, campanha contra a AIDS, dentre outras;
- Fomentar parcerias, seja com entidades estatais, da sociedade civil, por meio de voluntariado, ou da iniciativa privada, em forma de patrocínios para colocar em prática os programas sociais;
- Contribuir, direta ou indiretamente, com demais programas sociais, disponibilizando o do COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA para EVENTOS e programas sociais, quando for o caso;
- Promover programas que valorizem a saúde da população e a coesão social;
- Realizar projetos comunitários diversos que visem o desenvolvimento social e econômico;
- Aplicar melhores práticas de sustentabilidade na modernização e gestão do COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA;
- Cumprir as demais atividades de responsabilidade social nos limites fixados pelas legislações.

Além de seguir as diretrizes acima estabelecidas, caberá à Concessionária, como obrigação social, desenvolver ações de conscientização voltadas para a educação ambiental, tanto com os moradores da região quanto com os turistas, orientando para a preservação das áreas costeiras, matas ciliares e gerenciamento dos resíduos sólidos gerados, bem como, ações socioeducativas de conscientização na área de prevenção do uso de drogas, combate a dependência química e prostituição.

9.4. PROJEÇÃO DE CUSTOS – OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Os custos estimados são relativos às despesas administrativas, de pessoal, água, energia e outros custos relacionados à gestão serviços.

CUSTO/DESPESA		TOTAL	TOTAL (2º Ano)	Vr. 3º ao /35º Ano
Fontes de Custos e Despesas	**1. CUSTOS -Total Anual (R$)**	**R$ 128.176.054,56**	**R$ 1.222.124,04**	**R$ 126.953.930,52**
	Pessoal	R$ 114.268.325,28	R$ 924.906,12	R$ 113.343.419,16
	Energia	R$ 3.499.937,28	R$ 71.089,92	R$ 3.428.847,36
	Marketing/Publicidade	R$ 2.405.568,00	R$ 70.752,00	R$ 2.334.816,00
	Água e esgoto	R$ 3.024.000,00	R$ 36.000,00	R$ 2.988.000,00
	Gás	R$ 702.000,00	R$ 18.000,00	R$ 684.000,00
	Café da manhã	R$ 4.276.224,00	R$ 101.376,00	R$ 4.174.848,00
	2. DESPESAS - Total Anual (R$)	**R$ 35.732.265,35**	**R$ 464.682,23**	**R$ 35.267.583,12**
	Manutenção	R$ 134.494,15	R$ 399,43	R$ 134.094,72
	TV por assinatura	R$ 8.064.720,00	R$ 91.080,00	R$ 7.973.640,00
	Internet de Banda Larga	R$ 12.094.742,40	R$ 136.593,60	R$ 11.958.148,80
	Seguros Unidade Habitacional	R$ 948.000,00	R$ 12.000,00	R$ 936.000,00
	Serviço de consultoria	R$ 9.140.300,80	R$ 142.817,20	R$ 8.997.483,60
	Contabilidade e Jurídico	R$ 3.961.008,00	R$ 45.792,00	R$ 3.915.216,00
	Telefone	R$ 702.000,00	R$ 18.000,00	R$ 684.000,00
	Outras Despesas	R$ 687.000,00	R$ 18.000,00	R$ 669.000,00
	Custo e Despesa TOTAL (1+2)	**R$ 163.908.319,91**	**R$ 1.686.806,27**	**R$ 162.221.513,64**

Vale registrar que os custos projetados estão fundamentados na matriz de estudo desenvolvida pelo governo do Estado. Como se trata de um projeto modelado como Concessão de uso, é certo que caberá ao Concessionário, com base nas regras previstas em contrato, estabelecer a forma de gestão, operação e manutenção do equipamento.

_____

Bruno Casanova Cerullo
Assessor Técnico III