

HOTEL SERRA DA CAPIVARA

MODELAGEM
ECONÔMICO FINANCEIRA

PROCESSO Nº AA.001.1.007428/17-02

**CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO,
MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO HOTEL
SERRA DA CAPIVARA**

Fevereiro de 2020

1. Apresentação

O presente estudo tem como objetivo apresentar a Modelagem Econômico Financeira do projeto de Concessão de Uso Onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel Serra da Capivara.

Para melhor compreensão acerca da modelagem, os valores são apresentados em valores correntes, em reais. Essa metodologia é vantajosa porque permite que o leitor, mesmo analisando a situação financeira da empresa ao longo do período da contratação, consiga visualizar os seus resultados a valores presente. Para tanto, a modelagem não aplica a inflação sobre os valores, de modo que nem as receitas nem os gastos são reajustados com a evolução do tempo, ou seja, tanto as receitas projetadas, como os custos, permanecem em termos atuais.

A situação financeira projetada, durante o período da contratação, foi realizada com base em CAPEX e OPEX estimados em valores capazes de tornar o equipamento operacionalmente viável e que se alcance, no futuro, resultados econômicos e financeiros favoráveis, demonstrados através de Demonstrativo de Resultados, do Fluxo de Caixa e Parâmetros identificados.

2. OPEX do projeto

2.1. Recursos Humanos

A projeção do quadro de pessoal segue conforme indicado na tabela, alcançando o número de 23 colaboradores diretos, podendo gerar mais de 92 empregos indiretos. No conjunto de recursos humanos necessários para o alcance do desenvolvimento das atividades previstas no projeto do Hotel Serra da Capivara, observa-se que será necessária a presença de mão de obra qualificada e capacitada.

Estima-se que o empreendimento consolidará para o mercado de São Raimundo Nonato a manutenção de 23 empregos diretos no hotel, gerando outro tanto estimados de 92 empregos indiretos, somando um total de 115 empregos. Isso tem reflexos positivos beneficiando uma região carente de empregos e melhorando a qualidade da mão obra da local.

QUADRO 01 – RECURSOS HUMANOS PROJETADOS

Função	Hotel
Gerente Geral	1
Camareira	2
Lavanderia	2
Recepcionista	3
Auxiliar Serviços Gerais	2

Copeira	1
Auxiliar de Cozinha	3
Garçom	5
Cozinheiro	1
Técnico em Manutenção	1
Aux. Administrativo-Financeiro	1
Aux. Administrativo	1
Total	23

Fonte: SUPARC/2020

2.2. Outros Custos e Despesas do Projeto Hotel/Atual

A metodologia de cálculo empregada para a projeção das despesas, indicadas no Quadro 02, considerou a apuração de custos e despesas de forma separada.

Os custos e despesas anuais projetada para a operação do Hotel existente importam em R\$ 1.556.872,36 (Um milhão, quinhentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e dois reais e trinta e seis centavos). Considerando todo período da concessão (35 anos), com funcionamento do equipamento já no primeiro ano da concessão, o valor de OPEX total será correspondente a R\$ 54.490.532,43 (Cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e noventa mil, quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos). Vale ressaltar que o período previsto para operação do Hotel tomou como base aos doze meses previstos para realização das obras de reforma do imóvel.

QUADRO 02 - CUSTOS E DESPESAS

CUSTO/DESPESA - ANO		TOTAL
Fontes de Custos e Despesas	1. CUSTOS -Total Anual (Em R\$)	1.222.124,04
	Pessoal	924.906,12
	Energia	71.089,92
	Marketing/Publicidade	70.752,00
	Água e esgoto	36.000,00
	Gás	18.000,00
	Café da manhã	101.376,00
	2. DESPESAS - Total Anual (Em R\$)	274.410,68
	Manutenção	1.059,08
	TV por assinatura	7.590,00

Internet de Banda Larga	136.593,60
Seguros Unidade Habitacional	12.000,00
Serviço de consultoria	35.376,00
Contabilidade e Jurídico	45.792,00
Telefone	18.000,00
Outras Despesas	18.000,00
Comunicacao	106.128,00
Custo e Despesa TOTAL (1+2)/ANUAL	1.556.872,36
OPEX Total – R\$ 54.490.532,43	

Fonte: SUPARC/2020

O Quadro 03 apresenta o resumo da OPEX (Operational Expenditure), inclusive com a participação relativa de cada item de despesa.

QUADRO 03 – RESUMO OPEX - HOTEL

Equipamento	Valor (R\$) 35 anos	Participação Relativa
OPEX Hotel	54.490.532,43	90,32%
Outorga (5% RB)	5.837.040,00	9,68%
OPEX Total	60.327.572,43	100%

Fonte: SUPARC/2020

3. Perspectivas de Receitas

As perspectivas de receitas para o projeto Hotel Serra da Capivara são amplas, tendo em vista a sua localização privilegiada, a carência de unidades hoteleiras, com padrão ao proposto no presente projeto, e o grande potencial de turístico arqueológico, ecológico, de contemplação, de pesquisa/educacional e de aventura.

A proposta é que as unidades habitacionais – UH do Hotel ofereçam um serviço de qualidade, que seja seu diferencial e contribua para a atratividade de visitantes, isto é, que o turista/visitante, não só desfrute das atrações turísticas da região, mas, que também, sinta prazer nos bons serviços prestados durante a sua estada.

No primeiro e segundo ano de implantação do projeto serão executadas as obras de reforma do Hotel Serra da Capivara. Durante a reforma, é certo afirmar que o Hotel existente funcionará de formaprecária. Desse modo, as perspectivas de receita, bem como o seu dimensionamento e projeção, serão tomadas a partir do terceiro ano, quando já deverá estar concluída a reforma do Hotel. A

carência relativa ao pagamento da outorga, correspondente a esse período, foi considerada nas projeções financeira.

4. Perspectiva de Mercado

As perspectivas de mercado é integrar as UH do hotel “Serra da Capivara” ao sistema logístico de apoio ao turismo praticado no município de São Raimundo Nonato, com maior aproveitamento dos modais aéreo e rodoviário existentes, os quais são essenciais para o bom desenvolvimento dos serviços e negócios na região.

A reforma e ampliação do Hotel existente, através da Concessão de Uso, permitirá que seja oferecido o suporte necessário à atividade do turismo da região, incentivando a sua expansão.

Vale observar que caberá ao Concessionário, considerando o potencial da região, executar ações para atração de novos serviços e consumidores.

5. Projeção de Receitas

A projeção de Receitas do projeto estão discriminadas no Quadro 04. Para as premissas de receitas, foi respeitada a sazonalidade e a taxa de ocupação por temporada. A projeção de receitas foi efetuada a partir do terceiro ano do projeto.

QUADRO 04 - TAXA DE OCUPAÇÃO – HOTEL

Taxa de Ocupação (Baixa Temporada)	45%
Taxa de Ocupação (Média Temporada)	50%
Taxa de Ocupação (Alta Temporada)	70%

Fonte: SUPARC/2018

QUADRO 05 – QUANTIDADE DE APARTAMENTOS

Equipamentos	Quantidade de UH
1. HOTEL	
1.1 Suíte	25
1.2 Duplo	18
1.3 Suíte Master	01

Total de Unidades	44
--------------------------	-----------

Fonte: SUPARC/2020

Os resultados, tomando como base UH, apontam uma receita média mensal estimada de R\$ 294.800,00 (Duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos reais) e uma correspondente receita anual de R\$ 3.537.600,00 (Três milhões, quinhentos e trinta e sete mil, seiscentos reais).

O Quadro 06 apresenta a média da receita obtida, segundo a temporada. Na baixa temporada esse valor corresponde a um valor médio/mensal de R\$ 82.912,50 (Oitenta e dois mil, novecentos e doze reais e cinquenta centavos) enquanto na alta temporada esse valor é estimado em R\$ 96.731,25 (Novecentos e noventa e quatro mil e novecentos e cinquenta reais).

Cumprir observar que as estimativas de receita foram realizadas adotando-se uma visão conservadora do negócio:

QUADRO 06 – PROJEÇÃO DE RECEITAS (HOTEL)

Premissa	Ano (R\$)	Média/Mês (R\$)
Hospedagem (Hotel existente) - Baixa Temporada	994.950,00	82.912,50
Hospedagem (Hotel existente) - Média Temporada	1.381.875,00	115.156,25
Hospedagem (Hotel existente) - Alta Temporada	1.160.775,00	96.731,25
Receita	3.537.600,00	294.800,00

Fonte: SUPARC/2020

QUADRO 07 – RESUMO – RECEITA MÉDIA SEGUNDO OS MESES.

Temporada	Receita (R\$)	Período	Meses (Sazonalidade)	Receita - Média
Baixa	994.950,00	4	Abril, Maio, Setembro, Outubro	248.737,50
Média	1.381.875,00	5	Março, Junho, Agosto, Novembro, Dezembro	276.375,00
Alta	1.160.775,00	3	Janeiro, Fevereiro, Julho	386.925,00

Fonte: SUPARC/2020

É importante ressaltar que além da receita projetada acima, o concessionário poderá explorar outras fontes de receitas acessórias, como por exemplo o estacionamento, aluguel de lojas (salas), auditório e área de lazer, publicidade e patrocínios, serviços de lavanderia, pontos de gastronomia e outros.

6. Investimentos (CAPEX)

6.1 Investimentos e Reinvestimentos Reforma Hotel (CAPEX Hotel)

As inversões apontadas neste estudo são tomadas como um referencial, porém necessárias para o alcance de resultados econômicos e financeiros. O montante de investimento inicial necessário para a reforma e modernização do Hotel existente, a fim de que se alcance os resultados favoráveis e projetados, conforme o Quadro 08, foi estimado em R\$ 4.544.277,91 (Quatro milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil e duzentos e setenta e sete reais e noventa e um centavos). A reforma e a modernização do equipamento foram projetadas para serem realizadas no prazo de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do TERI. O montante de reinvestimento durante o período da concessão importará em R\$ 859.171,01 (Oitocentos e cinquenta e nove mil, cento e setenta e um reais e um centavo), perfazendo um total de R\$ 5.403.448,92 (Cinco milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e dois centavos).

QUADRO 08 - INVESTIMENTOS REFORMA HOTEL (CAPEX HOTEL)

DISCRIMINAÇÃO/INVESTIMENTOS	Valor (R\$)
1. Obras Civas	R\$ 2.474.541,00
2. Equipamentos	R\$ 409.350,00
3. Climatização	R\$ 506.000,00
4. Mobiliário	R\$ 330.350,00
5. Utensílios	R\$ 824.036,91
Valor Total Investimentos	R\$ 4.544.277,91
Valor Reinvestimentos	R\$ 859.171,01
Investimento+ Reinvestimento	R\$ 5.403.448,92

Fonte: SUPARC/FGV2018.

7. Ressarcimento dos Estudos

As despesas relativas ao levantamento de informações para o projeto, elaboração dos estudos técnicos, jurídicos, financeiros e outros, devem ser reembolsadas à SUPARC pela concessionária vencedora da licitação. Esse valor importa em 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais).

8. Plano de Negócios

A concessão será balizada, sobretudo, no Plano de Negócio e Plano Operacional a serem apresentados pela futura concessionária à época da contratação e após a aprovação dos projetos das obras e investimentos, e deverá ter como base as premissas estabelecidas nos estudos, destacando-se o perfil do empreendimento e a sua utilidade, as fontes de receitas e despesas, bem como os

resultados esperados durante o prazo da concessão. Os planos deverão contemplar nas suas atividades de exploração e desenvolvimento do negócio à inserção do interesse público estadual, o qual tem como política o apoio e o desenvolvimento das atividades de turismo que contribuam para alavancar o potencial da região, gerar bem-estar para população, aumentar o volume de atividades de negócio e de lazer e geração de emprego e renda.

9. Modelo Financeiro da Concessão

Para escolha do modelo financeiro mais adequado para a implantação do projeto, o governo deve demonstrar sua vantajosidade com relação aos demais tipos contratuais, consoante os aspectos técnicos e econômicos. Assim, tomando como base as especificações técnicas desejadas pela administração pública para o equipamento, restou observado que o modelo mais adequado para a gestão do Hotel Serra da Capivara é o de concessão de uso onerosa, com remuneração do ente público variável com base nas receitas obtidas pela concessionária.

Trata-se de um projeto com forte exigência de adequabilidade funcional identificada e que deve ser aliada às condições naturais e potenciais da região, sendo, portanto, exigida a exploração do negócio de forma sustentável.

Os investimentos, apontados, visam proporcionar uma maior capacidade operacional dos equipamentos, os quais devem ser capazes de gerar resultados, que no final, atenda aos interesses do Estado em consonância com os interesses da iniciativa privada, e que gere resultados econômicos e sociais para a região.

9.1 Premissas Econômico Financeiras

As premissas econômico-financeiras e tributárias do projeto são:

- MODALIDADE JURÍDICA: Concessão Onerosa
- PRAZO DA CONCESSÃO (Anos): 35
- CAPEX TOTAL: R\$ 5.403.448,92
- CAPEX INICIAL: R\$ 4.544.277,91
- CAPEX – Obra: R\$ 2.474.541,00
- CAPEX – Equipamentos: R\$ 409.350,00
- CAPEX – Mobiliário: R\$ 330.350,00
- CAPEX – Climatização: R\$ 506.000,00
- CAPEX – Utensílios: R\$ 824.036,91
- REINVESTIMENTO: R\$ 859.171,01
- OPEX TOTAL: R\$ 60.327.572,43
- OPEX (Ano): R\$ 1.723.644,93
- OPEX (Mês): R\$ 143.637,08
- RECEITA TOTAL (R\$): R\$ 122.047.200,00
- RECEITA (Média-Ano): R\$ 3.487.062,86

- RECEITA (Média-Mês): R\$ 290.588,57
- TAXA DE ATRATIVIDADE: 12%
- VPL: R\$ 3.487.062,86
- TIR: 27,86%
- PAYBACK: 5 Anos
- OUTORGA (5%/Receita Bruta): R\$ 5.837.040,00

9.2 Avaliação Econômico-Financeira

9.2.1 Demonstrativo do Resultado do Exercício (DRE)

O Demonstrativo de Resultado (DRE) do projeto, constante no Quadro 09, foi apurado considerando o regime de lucro presumido e corresponde ao período da concessão de 35 (trinta e cinco) anos, e tem o intuito de possibilitar uma estimativa do fluxo de caixa para a concessionária.

O resultado apresenta ao final do período, a preços constantes, indica um lucro líquido superior a R\$ 12.795.490,17 (Doze milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e noventa reais e dezessete centavos), indicando ser bastante favorável para a futura concessionária. Ao ente público os resultados financeiros se apresentam, também, favoráveis, dado o montante do valor de outorga estimado em mais de 5 milhões, a ser recebido durante o período da concessão. Por outro lado, os resultados sociais e econômicos contarão com resultados positivos, uma vez que o projeto contribuirá para o fortalecimento da economia da região ao tempo gerará emprego e a circulação de dinheiro no mercado local.

O Payback de 05 (cinco) anos e uma TIR de 27,86% (Vinte e sete vírgula oitenta e seis) também indicam a viabilidade do projeto.

QUADRO 09 - DRE PADRÃO DO PERÍODO DA CONCESSÃO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO	Valor Total
1. (+) Receita Bruta	R\$ 122.047.200,00
Hospedagem	R\$ 122.047.200,00
2. (-) Impostos Indiretos	-R\$ 31.305.106,80
PIS	-R\$ 793.306,80
COFINS	-R\$ 3.661.416,00
ISS	-R\$ 4.881.888,00
ICMS	-R\$ 21.968.496,00
3. (=) Receita Líquida	R\$ 90.742.093,20
4. (-) Custos	-R\$ 41.552.217,36
Pessoal	-R\$ 31.446.808,08
Energia	-R\$ 2.417.057,28
Marketing/Publicidade	-R\$ 2.405.568,00
Água e esgoto	-R\$ 1.224.000,00
Gás	-R\$ 612.000,00
Café da manhã	-R\$ 3.446.784,00

5. (=) Lucro Bruto	R\$ 49.189.875,84
6. (-) Despesas	-R\$ 18.775.355,07
Manutenção	-R\$ 36.008,67
TV por assinatura	-R\$ 258.060,00
Internet Banda Larga	-R\$ 4.644.182,40
Seguros Unidade Habitacional	-R\$ 408.000,00
Serviço de consultoria	-R\$ 1.202.784,00
Contabilidade e Jurídico	-R\$ 1.556.928,00
Telefone	-R\$ 612.000,00
Outras Despesas	-R\$ 612.000,00
Comunicação	-R\$ 3.608.352,00
Outorga	-R\$ 5.837.040,00
7. (=) LUCRO OPERACIONAL (EBITDA)	R\$ 30.414.520,77
8. (-) Depreciação	-R\$ 5.180.295,25
9. (=) LAJIR (EBIT)	R\$ 25.234.225,53
10. (-) IRPJ & CSLL	-R\$ 12.438.735,36
(-) IR	-R\$ 8.923.776,00
(-) CSLL	-R\$ 3.514.959,36
11. (=) LUCRO LÍQUIDO (L.L)	R\$ 12.795.490,17

Fonte: SUPARC/2018.

9.2.2 Fluxo de Caixa e Indicadores Financeiros

Considerando as premissas da análise de viabilidade econômico financeira, foi possível estimar o fluxo de caixa (Anexo I), para os próximos 35 (trinta e cinco) anos, e, desta forma, demonstrar as premissas e indicadores financeiros do projeto, conforme Quadro 10. Ressalta-se que esses indicadores foram levantados a partir dos cenários de ocupação de conformidade com a temporada.

A Taxa Interna de Retorno - TIR de 27,86% é avaliada como capaz de promover a sustentabilidade de ganhos, portanto atrativo, tornando o investimento viável para uma empresa que tenha capacidade financeira e experiência técnica na gestão de Unidade Hoteleira. Além disso, conforme foi visto, o payback de 5 (cinco) anos contribui para justificar a maturidade do investimento, com retornos favoráveis por um prazo economicamente elástico.

QUADRO 10 - INDICADORES FINANCEIROS PROJETADOS

INDICADORES FINANCEIROS	Valor (Em R\$)
CAPEX TOTAL	5.403.448,92
CAPEX – Obras	2.474.541,00
CAPEX – Equipamentos	409.350,00
CAPEX - Mobiliário	330.350,00
CAPEX - Climatização	506.000,00
CAPEX – Utensílios	824.036,91
Prazo do Contrato	35 Anos

Receita (Total)	122.047.200,00
Receita (Ano)	12.696.308,57
Receita (Mês)	1.058.025,71
Opex (Total)	60.327.572,43
Opex (Ano)	1.723.644,93
Opex (Mês)	143.637,08
Lucro Líquido	12.795.490,17
Outorga (5% da Receita Bruta)	5.837.040,00
Comunicação	3.608.352,00
VPL	3.206.660,86
Payback	5 Anos
TIR - 35 Anos	27,86%

Fonte: SUPARC/2020

Do ponto de vista financeiro, fica evidenciado, também, nos resultados demonstrados no Quadro 10, que a concessão do Hotel será vantajosa para o Estado, pois trará receitas através da outorga. A concessionária obterá um retorno líquido, no período da concessão, estimado em mais de R\$ 12 milhões, significando um ótimo retorno do investimento e dos recursos empregados na operacionalidade e gestão do negócio.

Ressalte que os ganhos indiretos (sociais e comerciais) também serão obtidos como resultantes da oferta de serviço de melhor qualidade, padrão comparável aos melhores Hotéis que atuam em atividades similares de apoio ao turismo de aventura com sustentabilidade ambiental.

A concessão de 35 (trinta e cinco) anos, dado o payback, dimensiona um período de retorno para os investidores bastante elástico, podendo ser prorrogado de acordo com o interesse das partes. Considerando os investimentos realizados e o potencial de mercado do negócio, o valor da outorga estabelecido se ajusta aos objetivos e condições das partes, cabendo ao Estado definir a forma de pagamento no momento do desenho da licitação.

Abordando o contexto da modelagem, vale observar que o valor de investimento é um indicativo face as premissas e os objetivos do projeto. Caberá a concessionária, considerando sua proposta comercial, e o projeto de engenharia e arquitetônico, ajustar os valores, mesmo que envolvam outras adequações, porém sujeitas a aprovação do Poder Concedente, através do CMOG.

10. Matriz Comparativa de Oportunidades

A matriz comparativa baseia-se no conceito de quanto o poder público gera valor e economiza com a sua ação e os ganhos possíveis, que levem, ao final, a um resultado positivo no aspecto econômico e o social.

Esse tópico do estudo, tem como propósito apresentar um comparativo entre as diferentes oportunidades, ou seja, a ação do Estado sem o uso da concessão e com o uso da concessão, permitindo identificar oportunidades que resultarão em benefícios para as partes e usuários do projeto.

O retorno pode ser medido em resultados financeiros, econômicos e sociais. Os retornos financeiros estão previstos no recebimento do valor da outorga, estimado em R\$ 5.837.040,00 (Cinco milhões, oitocentos e trinta e sete mil, quarenta reais) durante o período da concessão. Já o retorno social será obtido com ações voltadas para geração do trabalho qualificado e o crescimento econômico, com o incentivo na capacitação e qualificação dos profissionais, a sustentabilidade e a conscientização para a educação ambiental, isso sem falar em bem estar social e melhor confiança gerada na sociedade.

Os recursos economizados pelo governo, a partir da transferência da gestão do equipamento para iniciativa privada, e obtidos a partir do novo modelo poderão, inclusive, ser destinados a outras finalidades sociais.

QUADRO 11 - MATRIZ COMPARATIVA DE OPORTUNIDADES

Item de análise	Estado S/Concessão	Estado C/Concessão
Investimentos	-	Investimento privado da ordem de R\$ 5.403.448,92
Prazo/concessão	-	Prazo da Concessão: 35 anos.
Pessoal/Despesa	-	Custeio e operacionalização do Hotel pela concessionária.
Gestão	• Ineficiente; • Ausência de investimento para a manutenção; • Gestão sem expertise.	Expectativa de uma gestão eficiente pela expertise do Concessionário.
Arrecadação (retorno financeiro)	Mesmo no período em que o equipamento esteve em operação o Estado se mostrou ineficiente na obtenção de receitas.	Outorga R\$ 5.837.040,00. Economia de despesas de manutenção do Hotel nos próximos 35 anos.
Resultado (Prestação de Serviços)	Serviço percebido pela sociedade de baixa qualidade e baixa geração de receitas para o tesouro estadual.	Maior eficiência e qualidade do serviço prestado à sociedade e aumento da arrecadação para o tesouro estadual.

Fonte: Equipe SUPARC/2020

No quadro 10 são apresentadas as alternativas comparativas para realização da Concessão do

Hotel Serra da Capivara, instalado no município de São Raimundo Nonato, e dele infere-se que haverá amplos ganhos de eficiência para o poder público. Sobre os pontos abordados, devem ser comentados, conforme a seguir:

- ❖ Em relação ao investimento, o Estado do Piauí não dispõe, atualmente, de recursos que permitam algum tipo de intervenção para reformar o Hotel Serra da Capivara. O estudo prevê, conforme cronograma, a reforma do Hotel em 12 (doze) meses, a contar da assinatura do TERI.
- ❖ O Estado se mostra ineficiente na obtenção de receitas capazes de serem geradas pelo equipamento. Mesmo em períodos anteriores em que o hotel esteve operando, a geração de receitas não era condizente com a capacidade produtiva da infraestrutura. Já o concessionário, por força do contrato e para obter os ganhos projetados, deverá gerir os equipamentos de forma que ele seja capaz de gerar receita suficiente para a obtenção do resultado esperado;
- ❖ Pelo modelo proposto, cabe ao concessionário manter os serviços de gestão dos equipamentos, segundo a política estadual de apoio ao setor da indústria do turismo, ao meio ambiente, a educação e a pesquisa;
- ❖ A economia alcançada pelo Governo do estado, para o prazo da concessão, está estimada no mínimo, em R\$ 5 milhões provenientes da necessidade de novos investimentos mais a receita a obtida pelo Estado com o recebimento do valor da Outorga, estimada em R\$ 5 milhões. Some-se a esses valores a economia de gastos, não estimados neste estudo, com o equipamento durante igual o período da concessão;
- ❖ Ao final do período de concessão, a infraestrutura será devolvida ao poder concedente em plena condição de funcionamento, para a continuidade da operação.

11. Considerações Finais

O intuito do Estado com o presente projeto é viabilizar a implementação de um modelo que seja permitido em lei e que seja capaz de promover substanciais modificações na gestão de equipamentos públicos, e que conduzam a novas e rápidas soluções, através de novo *modus operandi* de governança.

A exemplo de outras concessões já contratadas, a presente proposta conjugará, de um lado, a justa remuneração do concessionário e do capital aplicado para viabilizar a operacionalidade do negócio e do outro possibilitará ao ente público a redução de despesas, obtenção de receitas e ganhos sociais para a população piauiense, especificamente a do município de São Raimundo Nonato.

Considerando a análise dos elementos apontados nos estudos desenvolvidos e nos resultados apontados no presente estudo de viabilidade e através dos indicadores financeiros, a formalização de um contrato de longo prazo por meio de Concessão de Uso mostra-se viável sob a ótica econômica e financeira, revelando-se um negócio atrativo para o setor privado e com ganhos socioeconômicos para o Governo. A materialização da concessão encontra respaldo nas seguintes razões, dentre outras:

a) Inicialmente entende-se que a União, os Estados e os Municípios, considerando a atual conjuntura econômica e a forma da sua organização, não possuem condições de prover recursos para atender demandas de determinados setores, os quais dependem de infraestrutura especiais e voltadas para atender necessidades específicas da sociedade. Recorrer, portanto, a outras fontes de recursos como, por exemplo, a iniciativa privada, constitui a melhor alternativa.

b) A transferência de responsabilidades da operacionalização do Hotel Serra da Capivara ao setor privado, mediante contrato de concessão, resultará em benefícios e ganhos para o setor público pelas externalidades positivas geradas pela substituição dos escassos recursos do tesouro estadual por investimentos privados.

c) Com a opção pela concessão de uso, o Governo do Piauí receberá uma outorga, cujo valor está estimado em de R\$ 5,8 milhões ao longo de 35 anos e deixará de arcar com despesas relativas a manutenção do equipamento existente;

Vale ressaltar que exaurido o período contratual a concessionária reverterá o patrimônio ao Governo em bom estado de conservação e com um sistema de prestação de serviços moderno.

Por fim, os resultados apresentados pelos indicadores financeiros Payback, e Taxa Interna de Retorno (TIR) indicam a viabilidade do negócio.

Teresina, fevereiro de 2020.

FRANCISCO ADERNE CHAVES FILHO
Assessor Técnico- Financeiro

Teresa Raquel Siqueira Soares da Costa
Coordenadora de Projetos

ANEXO I – FLUXO DE CAIXA



DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO	Total/Ano	1	2	3	4	5	6	7
1. (+) Receita Bruta	R\$ 122.047.200,00	R\$ 1.768.800,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00
Hospedagem	R\$ 122.047.200,00	R\$ 1.768.800,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00
		R\$ 147.400,00						
2. (-) Impostos Indiretos	-R\$ 31.305.106,80	(453.697,20)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)
PIS	-R\$ 793.306,80	(11.497,20)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)
COFINS	-R\$ 3.661.416,00	(53.064,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)
ISS	-R\$ 4.881.888,00	(70.732,00)	(141.584,00)	(141.584,00)	(141.584,00)	(141.584,00)	(141.584,00)	(141.584,00)
ICMS	-R\$ 21.908.496,00	(318.384,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)
3. (=) Receita Líquida	R\$ 90.742.093,20	R\$ 1.315.102,80	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60
4. (-) Custos	-R\$ 41.552.217,36	-	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)
Pessoal	-R\$ 31.446.809,08	-	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)
Energia	-R\$ 2.417.057,28	-	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)
Marketing/Publicidade	-R\$ 2.405.568,00	-	(70.732,00)	(70.732,00)	(70.732,00)	(70.732,00)	(70.732,00)	(70.732,00)
Água e esgoto	-R\$ 1.224.000,00	-	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)
Gás	-R\$ 612.000,00	-	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
Café da manhã	-R\$ 3.446.784,00	-	(181.376,00)	(181.376,00)	(181.376,00)	(181.376,00)	(181.376,00)	(181.376,00)
5. (+) Lucro Bruto	R\$ 49.189.875,84	R\$ 1.315.102,80	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56
6. (-) Despesas	-R\$ 18.775.355,07	-	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)
Manutenção	-R\$ 36.009,67	-	(1.659,08)	(1.659,08)	(1.659,08)	(1.659,08)	(1.659,08)	(1.659,08)
TV por assinatura	-R\$ 258.060,00	-	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)
Internet de Banda Larga	-R\$ 4.644.182,40	-	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)
Seguros Unidade Habitacional	-R\$ 408.000,00	-	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)
Serviço de consultoria	-R\$ 1.202.784,00	-	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)
Contabilidade e Jurídico	-R\$ 1.556.928,00	-	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)
Telefone	-R\$ 612.000,00	-	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
Outras Despesas	-R\$ 612.000,00	-	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
COMUNICAÇÃO	-R\$ 3.008.352,00	-	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)
Outorga	-R\$ 5.837.040,00	-	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)
7. (+) LUCRO OPERACIONAL (EBITDA)	R\$ 30.414.520,77	1.315.102,80	R\$ 1.027.642,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88
	<i>Margem Operacional</i>	100,0%	39,1%	32%	32%	32%	32%	32%
8. (-) Depreciação	-R\$ 5.180.295,25	-	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)	(388.359,02)
9. (+) LAJIR (EBIT)	R\$ 25.234.225,53	1.315.102,80	639.183,86	462.303,86	462.303,86	462.303,86	462.303,86	R\$ 627.111,24
10. (-) IRPJ & CSLL	-R\$ 12.438.735,36	(168.445,44)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)
(-) IR	-R\$ 8.923.776,00	(117.504,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)
(-) CSLL	-R\$ 3.514.959,36	(50.941,44)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)
11. (=) LUCRO LÍQUIDO (L.L.)	R\$ 12.795.490,17	1.146.657,36	278.292,98	101.412,98	101.412,98	101.412,98	101.412,98	266.220,36
	<i>Margem Líquida</i>	87,19%	10,58%	4%	4%	4%	4%	10%
FLUXO DE CAIXA	Total/Ano	1	2	3	4	5	6	7
(+) EBIT	25.234.225,53	1.315.102,80	639.183,86	462.303,86	462.303,86	462.303,86	462.303,86	627.111,24
(+) Depreciação	R\$ 5.180.295,25	-	R\$ 388.359,02	R\$ 388.359,02	R\$ 388.359,02	R\$ 388.359,02	R\$ 388.359,02	R\$ 223.551,64
(+) Juros e Amortização	R\$ 5.738.866,23	R\$ 70.392,42	R\$ 70.392,42	R\$ 281.569,68	R\$ 570.643,25	R\$ 711.010,14	R\$ 690.153,16	R\$ 669.636,29
(-) IR/CSLL	(12.438.735,36)	(168.445,44)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)
(+/-) Variação de Capital de Giro	R\$ -	-	-	-	-	-	-	-
(+) Geração de Caixa Operacional	R\$ 23.714.651,64	1.217.049,78	R\$ 737.044,42	R\$ 771.341,68	R\$ 1.060.415,25	R\$ 1.200.782,14	R\$ 1.179.925,16	R\$ 1.159.408,29
(-) CAPEX	(5.403.448,92)	(4.544.277,91)	-	-	-	-	-	-
(+) Fluxo Livre de Caixa (Projeto)	R\$ 18.311.202,72	(3.327.228,13)	737.044,42	771.341,68	1.060.415,25	1.200.782,14	1.179.925,16	1.159.408,29
(+) Fluxo Livre de Caixa (Projeto Acumulado)	R\$ 18.311.202,72	(3.327.228,13)	(2.590.183,71)	(1.818.842,03)	(768.426,78)	442.355,36	1.622.280,52	2.781.688,82

8	9	10	11	12	13	14
R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00
R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00
(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)
(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)
(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)
(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)
(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)
R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60
(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)
(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)
(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)
(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)
(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)
(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)
R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56
(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)
(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)
(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)
(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)
(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)
(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)
(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)
(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)
(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)
R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88
32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
(223.551,64)	(223.551,64)	(223.551,64)	(223.551,64)	(129.449,80)	(129.449,80)	(129.449,80)
R\$ 627.111,24	R\$ 627.111,24	R\$ 627.111,24	R\$ 627.111,24	R\$ 721.213,08	R\$ 721.213,08	R\$ 721.213,08
(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)
(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)
(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)
266.220,36	266.220,36	266.220,36	266.220,36	360.322,20	360.322,20	360.322,20
10%	10%	10%	10%	14%	14%	14%
8	9	10	11	12	13	14
627.111,24	627.111,24	627.111,24	627.111,24	721.213,08	721.213,08	721.213,08
R\$ 223.551,64	R\$ 223.551,64	R\$ 223.551,64	R\$ 223.551,64	R\$ 129.449,80	R\$ 129.449,80	R\$ 129.449,80
R\$ 649.453,98	R\$ 629.600,78	R\$ 610.071,31	R\$ 590.860,31	R\$ 195.082,49	R\$ -	R\$ -
(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)
R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
R\$ 1.139.225,98	R\$ 1.119.372,78	R\$ 1.099.843,32	R\$ 1.080.632,31	R\$ 684.854,49	R\$ 489.772,00	R\$ 489.772,00
-	-	-	(260.538,42)	-	-	-
1.139.225,98	1.119.372,78	1.099.843,32	820.093,89	684.854,49	489.772,00	489.772,00
3.920.914,80	5.040.287,58	6.140.130,89	6.960.224,79	7.645.079,28	8.134.851,28	8.624.623,28



15	16	17	18	19	20	21
R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00
R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00	R\$ 3.537.600,00
(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)	(907.394,40)
(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)	(22.994,40)
(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)
(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)	(141.504,00)
(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)	(636.768,00)
R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60	R\$ 2.630.205,60
(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)	(1.222.124,04)
(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)	(924.906,12)
(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)	(71.089,92)
(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)	(70.752,00)
(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)
(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)	(101.376,00)
R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56	R\$ 1.408.081,56
(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)	(557.418,68)
(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)	(1.059,08)
(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)	(7.590,00)
(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)	(136.593,60)
(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)
(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)	(35.376,00)
(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)	(45.792,00)
(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)	(18.000,00)
(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)	(106.128,00)
(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)	(176.880,00)
R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88	R\$ 850.662,88
32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
(129.449,80)	(129.449,80)	(112.969,06)	(112.969,06)	(112.969,06)	(112.969,06)	(112.969,06)
R\$ 721.213,08	R\$ 721.213,08	R\$ 737.693,82	R\$ 737.693,82	R\$ 737.693,82	R\$ 737.693,82	R\$ 737.693,82
(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)
(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)	(259.008,00)
(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)	(101.882,88)
360.322,20	360.322,20	376.802,94	376.802,94	376.802,94	376.802,94	376.802,94
14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
15	16	17	18	19	20	21
721.213,08	721.213,08	737.693,82	737.693,82	737.693,82	737.693,82	737.693,82
R\$ 129.449,80	R\$ 129.449,80	R\$ 112.969,06	R\$ 112.969,06	R\$ 112.969,06	R\$ 112.969,06	R\$ 112.969,06
R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)	(360.890,88)
R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
R\$ 489.772,00	R\$ 489.772,00	R\$ 489.772,00	R\$ 489.772,00	R\$ 489.772,00	R\$ 489.772,00	R\$ 489.772,00
-	-	-	-	-	-	(260.538,42)
489.772,00	489.772,00	489.772,00	489.772,00	489.772,00	489.772,00	229.233,58
9.114.395,28	9.604.167,28	10.093.939,28	10.583.711,29	11.073.483,29	11.563.255,29	11.792.488,87

