

# HOTEL SERRA DA CAPIVARA

ESTUDO TÉCNICO-OPERACIONAL

Processo SEI n.º: 00010.001257/2020-11.

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

Novembro /2021



## Sumário

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUÇÃO .....                                       | 1  |
| 2. CONTEXTUALIZAÇÃO .....                                 | 1  |
| 2.1. LOCALIZAÇÃO .....                                    | 3  |
| 3. ESCOPO DO PROJETO .....                                | 5  |
| 4. REFORMA E MODERNIZAÇÃO DO HOTEL SERRA DA CAPIVARA..... | 6  |
| 4.1. CAPEX Plano Emergencial (PEIOI) .....                | 17 |
| 4.2. Descrição dos Grupos e seus Respectivos Custos ..... | 18 |
| 5. PROJEÇÃO DE CUSTOS – OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO .....       | 19 |
| 6. CRONOGRAMA DE ENTREGAS E APROVAÇÕES .....              | 20 |
| 6.1. PRODUTOS E PRAZOS DE ENTREGAS .....                  | 21 |
| 7. PLANO DE OPERAÇÕES, TECNOLOGIA E LOGÍSTICA .....       | 24 |
| 7.1. ITENS GERAIS.....                                    | 25 |
| 7.2. ITENS ESPECÍFICOS .....                              | 26 |
| 7.3. OBRIGAÇÕES GERAIS DA CONCESSIONÁRIA .....            | 28 |
| 8. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO .....                            | 29 |
| 8.1. GESTÃO DO HOTEL.....                                 | 30 |
| 8.2. TRANSPARÊNCIA DE INFORMAÇÕES .....                   | 32 |
| 8.3. RESPONSABILIDADE SOCIAL.....                         | 34 |
| 9. CONCLUSÃO .....                                        | 35 |

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar os aspectos técnicos referenciais e a modelagem básica operacional do projeto de Concessão do Hotel Serra da Capivara, 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 o 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 próprios da rede de hotelaria.

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO

Localizado no município de São Raimundo Nonato, a 521 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 em razão do 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 arqueológico, cultural, ecológico, de aventura e lazer contemplativo, sendo assim, fundamental uma infraestrutura hoteleira capaz de integrar-se ao sistema logístico existente no município, de forma que estimule e aumente a demanda de outros equipamentos, a exemplo do Aeroporto Internacional de São Raimundo Nonato, que é objeto de estudo desta superintendência por meio do projeto de PPP Aeroportos Regionais.

Os equipamentos públicos a serem analisados nesse estudo são os imóveis descritos no Anexo Único do Decreto Estadual Nº 19.729, de 10 de junho de 2021, que define que ambos

os imóveis anteriormente geridos pela Rede RIMO, agora estão sob a gestão da Secretaria de Estado do Turismo.

O Imóvel I (UTM: zona 23L - 753548.75 m E - 9004023.10 m S) é o local onde está construído o Hotel Serra da Capivara, com área total de 4.500 m<sup>2</sup>, e aproximadamente 3.114,80 m<sup>2</sup> de área construída, contando com 44 apartamentos, restaurante com cozinha industrial, área para piscina, recepção e estacionamento. O Imóvel II (UTM: zona 23L - 753381.07 m E - 9004431.28 m S) trata de um terreno com área de aproximadamente 13.000 m<sup>2</sup>, situado as margens da BR-324, a 420 metros de distância do Hotel Serra da Capivara.

*Figura 1 - Imagem de satélite do Hotel - Imóvel I*



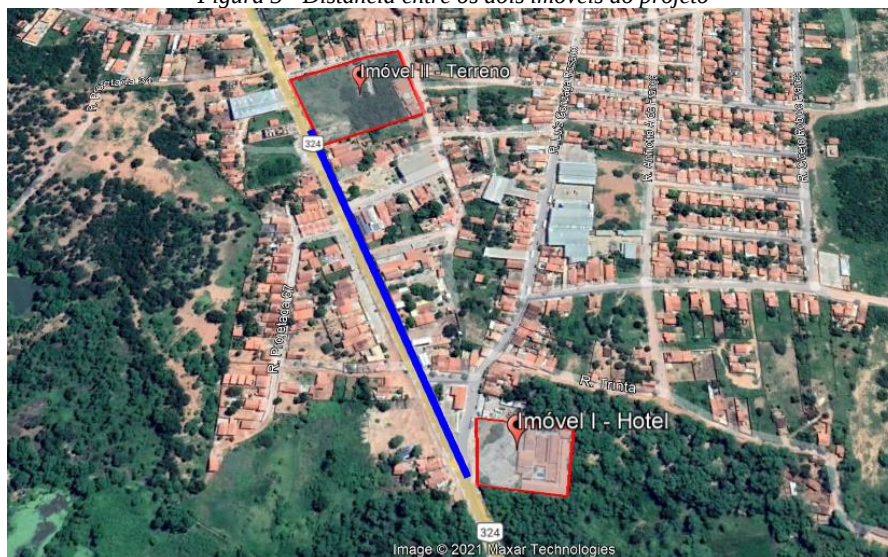
Fonte: Goole Maps/2021

*Figura 2 - Imagem de satélite do terreno - Imóvel II*



Fonte: Goole Maps/2021

*Figura 3 - Distância entre os dois imóveis do projeto*

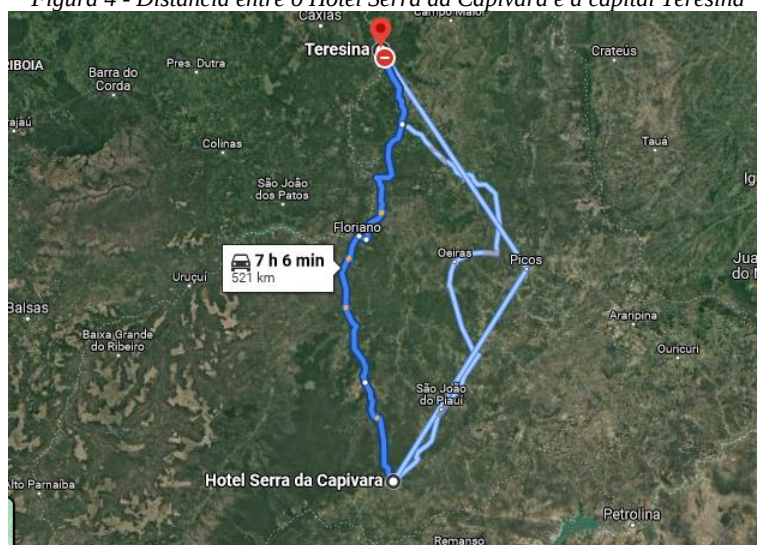


Fonte: Goole Maps/2021

## 2.1. LOCALIZAÇÃO

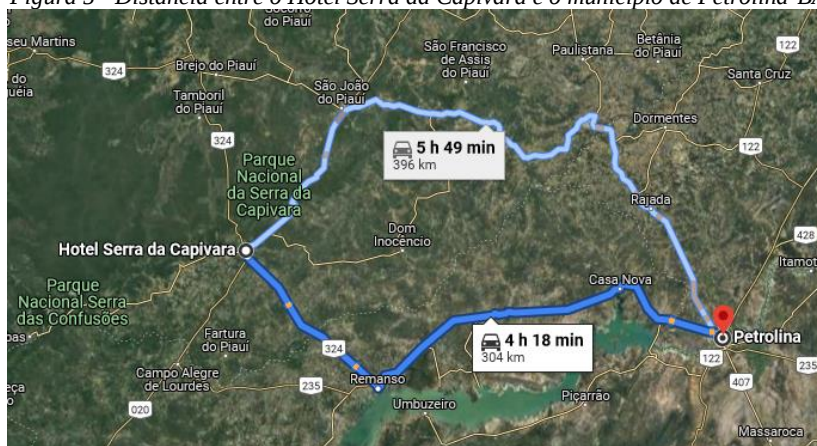
O Hotel Serra da Capivara está localizado no município de São Raimundo Nonato, e está a uma distância de aproximadamente 521 km da capital Teresina, e a 304 km do município de Petrolina-BA. Ambas as cidades são as principais portas de entrada para o turista de outros estados brasileiros e de outros países, visto que os municípios detêm de aeroportos e empresas de transfer e aluguel de veículos.

*Figura 4 - Distância entre o Hotel Serra da Capivara e a capital Teresina*



Fonte: Goole Maps/2021

*Figura 5 - Distância entre o Hotel Serra da Capivara e o município de Petrolina-BA*

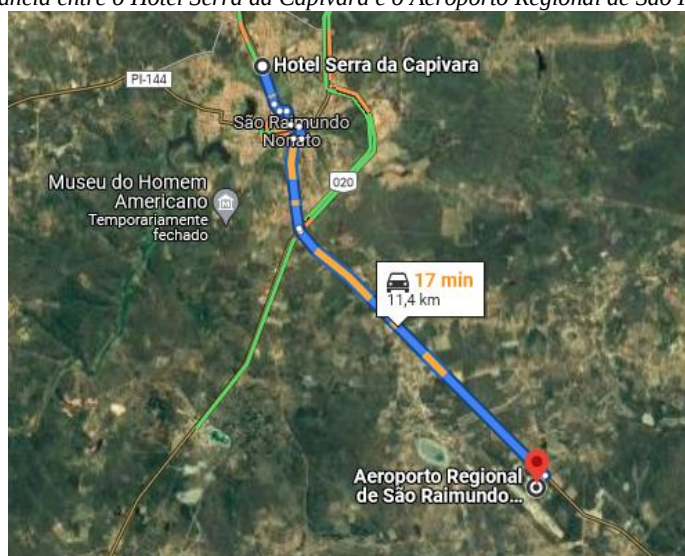


Fonte: Goole Maps/2021

Avaliando esse cenário e o alto potencial turístico da região, o Governo do Estado do Piauí

implantou um aeroporto com uma pista de 1.650 metros, que é fruto dos estudos do projeto PPP Aeroportos Regionais, junto com o Aeroporto Internacional de Parnaíba. O equipamento aeroviário está localizado a menos de 12km do Hotel Serra da Capivara, possibilitando uma maior facilidade no acesso ao município e todos os seus potenciais.

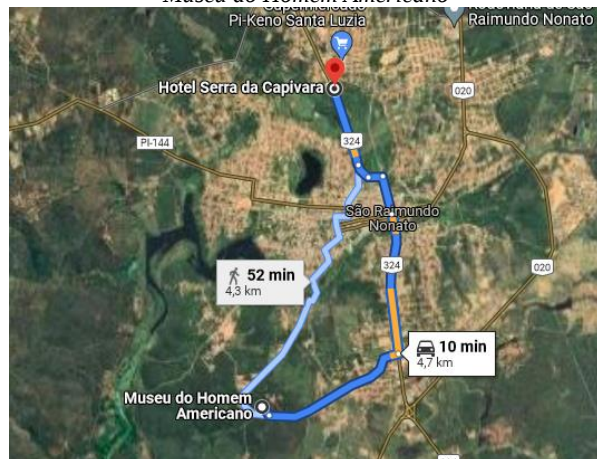
*Figura 6 - Distância entre o Hotel Serra da Capivara e o Aeroporto Regional de São Raimundo Nonato*



Fonte: Google Maps/2021

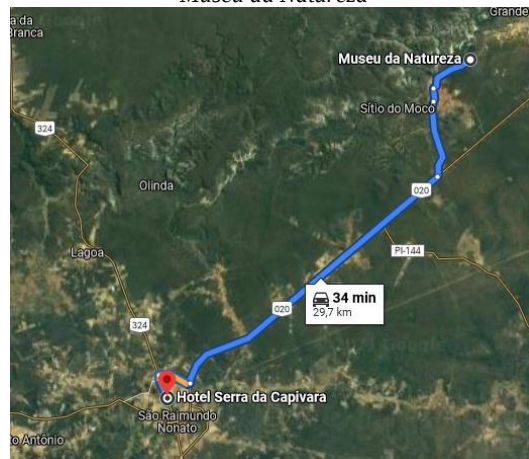
O turismo arqueológico é o principal ativo da região que compõe os municípios de São Raimundo Nonato e Coronel José Dias, onde cada um detém de um museu que expõe as principais descobertas dos sítios arqueológicos do Parque Nacional da Serra da Capivara. O Museu do Homem Americano, localizado em São Raimundo Nonato, está situado a aproximadamente 4,7 km do Hotel Serra da Capivara, e o Museu da Natureza que está localizado no município de Coronel José Dias, que é a principal porta de entrada para o parque, está a 29,7 km de distância do hotel.

Figura 7 - Distância entre o Hotel Serra da Capivara e o Museu do Homem Americano



Fonte: Goole Maps/2021

Figura 8 - Distância entre o Hotel Serra da Capivara e o Museu da Natureza



Fonte: Goole Maps/2021

### 3. ESCOPO DO PROJETO

O projeto tem como foco melhorar a infraestrutura do Hotel Serra da Capivara, que é de propriedade do governo do Estado do Piauí, estimulando o ecoturismo, o turismo arqueológico e fomentando as diversas cadeias de serviços que fazem parte do treide turístico, para que o visitante se sinta contemplado pelo desempenho do serviço ofertado, de forma que se torne um fator de expansão da região.

O projeto de Concessão do Hotel Serra da Capivara contemplará ações de reforma e modernização, com o intuito de transforma-lo num centro de hospedagem de referência na região, através do gerenciamento de conformidade com o padrão internacional, e que deverá ser implementado através investimentos realizados pelo privado com vistas ao aumento da eficiência e produtividade no desempenho das atividades.

Além do hotel existente, será concedido uma área de propriedade do Estado (Imóvel II do Decreto Estadual Nº 19.729, de 10 de junho de 2021), cujo a função será a execução de um empreendimento que possibilite impulsionar a demanda turística na região. O projeto do novo empreendimento será de responsabilidade do parceiro privado, que deverá apresentá-lo a administração pública para validação e aprovação. Caso o projeto e sua natureza atendam aos interesses do Estado, será efetuado um aporte financeiro no valor máximo de R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais), com o intuito de incentivar o parceiro privado a aplicar empenho em medidas que acelerem o processo de desenvolvimento do aumento da demanda local, além de

tornar o projeto mais atrativo ao mercado.

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.

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

#### 4. REFORMA E MODERNIZAÇÃO DO HOTEL SERRA DA CAPIVARA

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.

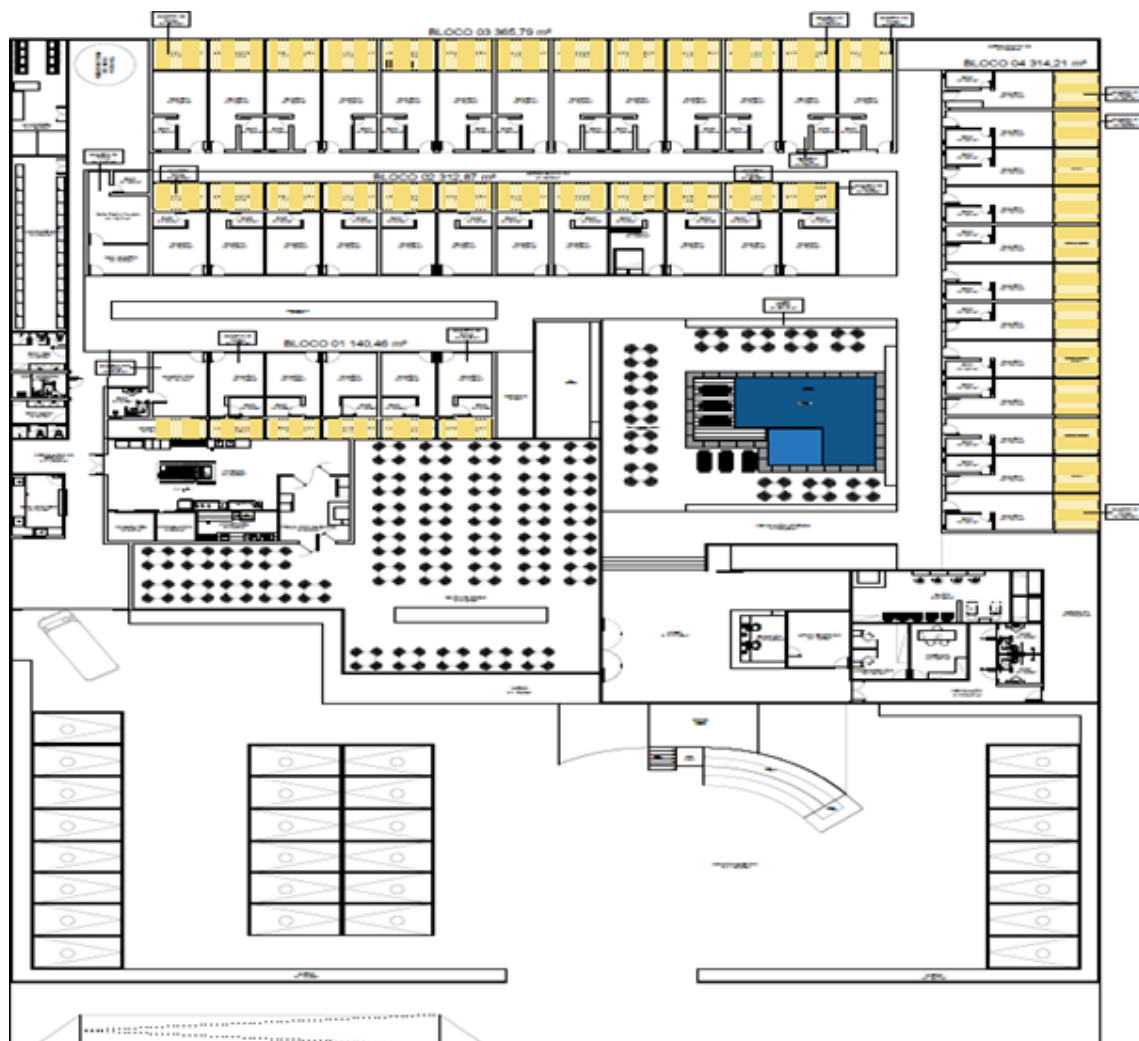
Para melhor compreensão acerca do projeto, segue o quadro de áreas e uma representação resumida da composição das instalações que compõem, atualmente, a estrutura do hotel.

*Tabela 1 - Quadro geral de áreas*

| ÁREA                       | QUANTIDADE              |
|----------------------------|-------------------------|
| Área do Terreno            | 4.500,00 m <sup>2</sup> |
| Área de Construção Total   | 3.114,80 m <sup>2</sup> |
| Área do Estacionamento     | 1.167,40m <sup>2</sup>  |
| Área de Circulação Externa | 217,80 m <sup>2</sup>   |

Fonte: SUPARC/2021

Figura 9 - Layout referencial do projeto do Hotel Serra da Capivara



Fonte: FGV

Tabela 2 - Distribuição das áreas do Hotel Serra da Capivara

| Setor               | Área (m <sup>2</sup> )  |
|---------------------|-------------------------|
| Administração       | 61,57 m <sup>2</sup>    |
| Setor de Serviços   | 90,60 m <sup>2</sup>    |
| Circulação e Acesso | 730,98 m <sup>2</sup>   |
| Estacionamento      | 1.167,40 m <sup>2</sup> |
| Recepção            | 55,45 m <sup>2</sup>    |
| Salão de Beleza     | 41,66 m <sup>2</sup>    |
| Lobby               | 111,37 m <sup>2</sup>   |
| Paisagismo          | 452,92 m <sup>2</sup>   |
| Restaurante         | 437,40 m <sup>2</sup>   |
| Bloco Suíte 01      | 140,07 m <sup>2</sup>   |
| Bloco Suíte 02      | 312,87 m <sup>2</sup>   |
| Bloco Suíte 03      | 365,79 m <sup>2</sup>   |
| Bloco Suíte 04      | 314,12 m <sup>2</sup>   |

Fonte: FGV

Na sequência, segue o detalhamento da estimativa de custos para execução da reforma e adequação das instalações atuais, a fim de que atendam ao padrão de um hotel Quatro Estrelas, definido no Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem do Ministério do Turismo. A proposta apresentada tem como objetivo nortear o valor do CAPEX, e as instalações orçadas contam com a reforma e modernização dos quartos, restaurante, recepção e estacionamento, além da construção de uma nova área de lazer e spar.

#### Quadro 01 - Administração

|                      |                             |                |
|----------------------|-----------------------------|----------------|
| 61,57 m <sup>2</sup> | R\$ 2.295,58/m <sup>2</sup> | R\$ 141.338,61 |
|----------------------|-----------------------------|----------------|

|                             |     |               |
|-----------------------------|-----|---------------|
| 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 Electrical 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 02 - Setor de Serviço

|                 |                        |                       |
|-----------------|------------------------|-----------------------|
| <b>90,60 m²</b> | <b>R\$ 1.255,94/m²</b> | <b>R\$ 113.788,00</b> |
|-----------------|------------------------|-----------------------|

|                             |     |     |           |
|-----------------------------|-----|-----|-----------|
| 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 Electrical 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 03 - Circulação e Acessos

|                  |                      |                       |
|------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>730,98 m²</b> | <b>R\$ 197,88/m²</b> | <b>R\$ 144.647,00</b> |
|------------------|----------------------|-----------------------|

|                      |     |               |
|----------------------|-----|---------------|
| 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 Electrical 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 04 - Estacionamento

|                               |                                 |                       |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>1.167,40 m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 150,00/m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 175.110,00</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|

|                      |     |                |
|----------------------|-----|----------------|
| 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 5 - Recepção

|                            |                                   |                       |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>55,45 m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 2.332,57/m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 129.341,00</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|

|                             |     |               |
|-----------------------------|-----|---------------|
| 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 6 - Spar**

|                            |                                   |                      |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>41,66 m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 2.068,57/m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 86.176,80</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|

|                             |     |               |
|-----------------------------|-----|---------------|
| 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 Electrical 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 7 - Lobby**

|                             |                                   |                       |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>111,37 m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 1.384,06/m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 154.142,60</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|

|                             |     |               |
|-----------------------------|-----|---------------|
| 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 |
| Mobiliária           | -   | R\$ | 30.000,00 |

Fonte: FGV

**OBS:** Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Electrical 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 8 - Paisagismo

|                  |                      |                       |
|------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>452,92 m²</b> | <b>R\$ 850,00/m²</b> | <b>R\$ 384.982,00</b> |
|------------------|----------------------|-----------------------|

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

Fonte: FGV

#### Quadro 9 - Bloco Suíte 01

|                  |                        |                       |
|------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>140,07 m²</b> | <b>R\$ 1.586,84/m²</b> | <b>R\$ 222.268,61</b> |
|------------------|------------------------|-----------------------|

|                |     |     |           |
|----------------|-----|-----|-----------|
| 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 Electrical 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 10 - Restaurante

|                             |                                   |                       |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>437,40 m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 1.328,70/m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 581.172,00</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|

|                             |     |     |           |
|-----------------------------|-----|-----|-----------|
| 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 Electrical 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 11 - Bloco Suíte 02

|                  |                        |                       |
|------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>312,87 m²</b> | <b>R\$ 1.587,28/m²</b> | <b>R\$ 496.612,60</b> |
|------------------|------------------------|-----------------------|

|                             |     |     |            |
|-----------------------------|-----|-----|------------|
| 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 Electrical 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 12 - Bloco Suíte 03

|                       |                             |                |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| 365,79 m <sup>2</sup> | R\$ 1.620,67/m <sup>2</sup> | R\$ 592.824,19 |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|

|                             |     |                |
|-----------------------------|-----|----------------|
| 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 Electrical 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 13 - Bloco Suite 04**

|                  |                        |                       |
|------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>314,12 m²</b> | <b>R\$ 1.584,86/m²</b> | <b>R\$ 497.837,60</b> |
|------------------|------------------------|-----------------------|

|                             |     |                |
|-----------------------------|-----|----------------|
| 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 |
| Mobiliário                  | -   | R\$ 25.000,00  |

Fonte: FGV

**OBS:** Iluminação; Instalações hidro sanitárias; MEP (Mechanical Electrical 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.

#### 4.1. CAPEX Plano Emergencial (PEIOI)

No quadro a seguir consta a tabela com detalhamento dos investimentos projetados relativos a execução do Plano de Emergência:

*Tabela 3 - Tabela descritiva dos custos relacionados ao Plano Emergencial de Reforma*

| PEIOI | INICIAL (R\$) | REINV. (R\$) | TOTAL (R\$) |
|-------|---------------|--------------|-------------|
|-------|---------------|--------------|-------------|

|                                |                         |                      |                         |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| 1. Superestrutura              | R\$ 125.442,57          | R\$ 12.080,12        | R\$ 137.522,69          |
| 2. Paredes e painéis           | R\$ 28.197,58           | R\$ 2.715,43         | R\$ 30.913,01           |
| 3. Esquadrias madeira/metálica | R\$ 32.486,44           | R\$ 3.128,44         | R\$ 35.614,89           |
| 4. Cobertura                   | R\$ 12.000,03           | R\$ 1.155,60         | R\$ 13.155,64           |
| 5. Revestimentos               | R\$ 59.951,42           | R\$ 5.773,32         | R\$ 65.724,75           |
| 6. Pisos                       | R\$ 119.582,71          | R\$ 11.515,81        | R\$ 131.098,52          |
| 7. Vidros                      | R\$ 11.317,88           | R\$ 1.089,91         | R\$ 12.407,79           |
| 8. Instalações diversas        | R\$ 160.694,19          | R\$ 15.474,85        | R\$ 176.169,04          |
| 9. Impermeabilização           | R\$ 10.828,81           | R\$ 1.042,81         | R\$ 11.871,62           |
| 10. Pintura                    | R\$ 51.694,94           | R\$ 4.978,22         | R\$ 56.673,16           |
| 11. Serviços finais            | R\$ 14.671,13           | R\$ 1.412,83         | R\$ 16.083,95           |
| 12. Equipamentos               | R\$ 122.805,00          | R\$ 11.826,12        | R\$ 134.631,12          |
| 13. Climatização               | R\$ 151.800,00          | R\$ 14.618,34        | R\$ 166.418,34          |
| 14. Mobiliário                 | R\$ 99.105,00           | R\$ 9.543,81         | R\$ 108.648,81          |
| <b>TOTAL GERAL</b>             | <b>R\$ 1.000.577,71</b> | <b>R\$ 96.355,63</b> | <b>R\$ 1.096.933,34</b> |

Fonte: SUPARC/2021

Caberá a Concessionária adotar e observar todas as especificações e normas existentes em vigor para cada tipo de serviço a ser executado.

Em síntese, tomando como referência os espaços acima detalhados e a projeção de investimentos para reforma de cada área, tem-se que o custo total previsto para que o equipamento seja modernizado, será, em torno, de: R\$ 5.043.448,92, conforme descritivo exposto no Quadro abaixo.

#### 4.2. Descrição dos Grupos e seus Respectivos Custos

Tabela 4 - Tabela descritiva do CAPEX do projeto

| Descrição | Investimento Inicial | Reinvestimento | Total Hotel |
|-----------|----------------------|----------------|-------------|
|-----------|----------------------|----------------|-------------|

|                    |                         |                       |                         |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| CAPEX PEIOI        | R\$ 1.00.577,71         | R\$ 96.355,63         | R\$ 1.096.933,34        |
| CAPEX Obra Civil   | R\$ 1.847.673,29        | R\$ 177.882,58        | R\$ 2.025.555,87        |
| CAPEX Equipamentos | R\$ 286.545,00          | R\$ 110.978,88        | R\$ 397.523,88          |
| CAPEX Mobiliário   | R\$ 231.245,00          | R\$ 89.561,19         | R\$ 320.806,19          |
| CAPEX Climatização | R\$ 354.200,00          | R\$ 137.181,66        | R\$ 491.381,66          |
| CAPEX Utensílios   | R\$ 824.036,91          | R\$ 247.211,07        | R\$ 1.071.247,98        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>R\$ 4.544.277,91</b> | <b>R\$ 859.171,01</b> | <b>R\$ 5.403.448,92</b> |

Fonte: SUPARC/2021

## 5. PROJEÇÃO DE CUSTOS – OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Os custos apresentados na tabela abaixo, é uma estimativa das despesas administrativas com pessoal, água, energia e outros custos relacionados à gestão serviços do Hotel Serra da Capivara (Imóvel I - Decreto Estadual Nº 19.729, de 10 de junho de 2021).

Tabela 5 - Detalhamento das despesas operacionais

| Fontes de Custos e Despesas | CUSTO/DESPESA - ANO                    | Total anual              |
|-----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
|                             | <b>1. CUSTOS - Total anual (R\$)</b>   | <b>-R\$ 1.140.193,14</b> |
|                             |                                        |                          |
|                             | Pessoal                                | -R\$ 924.906,12          |
|                             | Energia                                | -R\$ 49.547,52           |
|                             | Marketing                              | -R\$ 41.251,50           |
|                             | Água e esgoto                          | -R\$ 36.000,00           |
|                             | Gás                                    | -R\$ 18.000,00           |
|                             | Café da manhã                          | -R\$ 70.488,00           |
|                             |                                        |                          |
|                             | <b>2. DESPESAS - Total anual (R\$)</b> | <b>-R\$ 272.092,39</b>   |
|                             |                                        |                          |
|                             | Manutenção                             | -R\$ 1.053,36            |
|                             | TV por assinatura                      | -R\$ 7.590,00            |
|                             | Internet de Banda Larga                | -R\$ 48.000,00           |

|                                             |                          |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Seguros Unidade Habitacional                | -R\$ 12.000,00           |
| Contabilidade e Jurídico                    | -R\$ 45.792,00           |
| Telefone                                    | -R\$ 18.000,00           |
| Comunicação                                 | -R\$ 67.752,54           |
| Verificador Independente                    | -R\$ 53.904,49           |
| Outras despesas                             | -R\$ 18.000,00           |
|                                             |                          |
| <b>3. OUTORGA TOTAL (A partir do 3 ano)</b> | <b>-R\$ 1.679.442,36</b> |
| Outorga Mensal (2,25% do faturamento)       | -R\$ 50.892,19           |
| <b>CUSTO E DESPESA ANUAL</b>                | <b>-R\$ 1.412.285,53</b> |
| <b>OPEX total - R\$ 49.781.993,61</b>       |                          |

Fonte: SUPARC/2021

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.

## 6. CRONOGRAMA DE ENTREGAS E APROVAÇÕES

Para além dos produtos acima relacionados, caberá à Concessionária entregar ao CMOG, para efeito de conhecimento, no prazo de até 10 (dez) dias após a assinatura do TERI, o Plano Emergencial de Intervenções e Operação Inicial, que deverá ser executado no prazo de 03 (três) meses. O CMOG deverá analisar o projeto e se manifestar oficialmente, encaminhando para aprovação oficial do CGP, que deverá apreciar a matéria e se manifestar no prazo máximo de 15 (quinze) dias após avaliação do CMOG.

Caso o Parceiro Privado opte por realizar a obra total em menor tempo, deverá apresentar os projetos finais e o cronograma de execução em até em 60 (sessenta) dias da assinatura do TERI, assim, fica excluída a necessidade de apresentação e execução de um plano emergencial. O CMOG deverá analisar o projeto e se manifestar no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da entrega oficial do projeto, e encaminhar para aprovação oficial do CGP, que deverá

apreciar a matéria e se manifestar no prazo máximo de 15 (quinze) dias após avaliação do CMOG.

Com relação as obras de requalificação e modernização completa do equipamento, a previsão é que seja executado por etapa e no prazo máximo de 12 meses, contados da data do conhecimento da aprovação do projeto pelo CGP. Sabendo que a melhor época do ano para se iniciar a reforma e modernização é no período de baixa da hospedagem.

Caberá à Concessionária concluir as obras de reforma do empreendimento, nos termos estabelecidos na Modelagem Técnica e Operacional, observando os prazos estabelecidos para ajustes nos projetos.

A Concessionária também deverá obter todas as licenças necessárias para a realização das Obras Incidentais vinculadas à presente concessão, em especial, a licença ambiental, as licenças federais, estaduais e municipais. E deverá contratar empresa de construção civil habilitada e com condições de executar as obras em tempo e prazo ajustados com o CMOG.

### 6.1. PRODUTOS E PRAZOS DE ENTREGAS

Pode-se definir que o planejamento e as metodologias implementadas nas obras são de extrema importância, visto que a elaboração de projetos executivos contribuem para o cumprimento de prazos e que se tenha um bom resultado produtivo e econômico. Dessa forma, nas tabelas a seguir estão compreendidas todas as etapas a serem cumpridas para que o Hotel Serra da Capivara possa estar em pleno funcionamento a partir do 2º ano de contrato e quais serviços a serem realizados no Plano Emergencial de Intervenções e Operação Inicial.

No quadro abaixo, segue o cronograma referente ao Plano Emergencial de Intervenções e Operação Inicial.

*Tabela 6 - Plano emergencial de intervenções e operação inicial*

| <b>Etapas do PEIOI</b>                         | <b>1º Mês</b> | <b>2º Mês</b> | <b>3º Mês</b> |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. Elaboração de Projetos (Básico / Executivo) |               |               |               |
| 2. Serviços Iniciais                           |               |               |               |
| 3. Mobilização e Desmobilização                |               |               |               |

|                                          |  |  |  |
|------------------------------------------|--|--|--|
| 4. Limpeza de Conservação e Dedetização  |  |  |  |
| 5. Revisão da Edificação                 |  |  |  |
| 6. Gerenciamento do Hotel                |  |  |  |
| 7. Revisão dos Equipamentos (Mobiliário) |  |  |  |
| 8. Manutenção Elétrica e Hidráulica      |  |  |  |
| 9. Pintura                               |  |  |  |
| 10. Coleta e Destinação de Lixo          |  |  |  |

Fonte: SUPARC/2021

O Plano Emergencial de Intervenções e Operações Iniciais deverá ser elaborado pela Concessionária a partir do levantamento de toda a área do Hotel e apresentado ao CMOG no prazo determinado e especificado no preâmbulo do item 6. No escopo do documento devem ser definidos os serviços emergenciais que serão realizados no prazo de 03 meses. É importante destacar que, durante o período de reforma e modernização o espaço do Hotel deverá ficar fechado.

Durante os 03 meses acima destacados, a Concessionária deverá realizar a mobilização e desmobilização de pessoal, equipamentos e materiais, para executar todos os serviços de limpeza, capinagem, varrição, lavagem, dedetização, catação e coleta de lixo em geral. O lobby, recepção e suítes deverão ser previamente reformados, para que possa ser efetivado o início das operações, devendo compreender a instalação de áreas da administração, para o apoio aos funcionários.

Nesse período, caberá à Concessionária redimensionar todas as áreas a serem utilizadas para o início das operações de hospedagem, dando prioridade aos quartos e áreas comuns como, recepção, lobby. Esses serviços basicamente deverão ser de revisão dos equipamentos, mobiliários, da parte elétrica e hidráulica, limpeza e pintura, com o intuito de que nesse período provisório haja a modernização e reforma por etapas das áreas do Hotel, conforme descritos no quadro abaixo.

Deverá ser realizada a coleta e destinação do lixo produzido do Hotel, e também executados os serviços de pintura e reformas de meios-fios, para que os hóspedes tenham condições adequadas de utilização dos espaços.

Tabela 7 - Cronograma de reforma e modernização do hotel

| <b>Etapas da Modernização<br/>do Hotel</b> | <b>3º<br/>Mês</b> | <b>4º<br/>Mês</b> | <b>5º<br/>Mês</b> | <b>6º<br/>Mês</b> | <b>7º<br/>Mês</b> | <b>8º<br/>Mês</b> | <b>9º<br/>Mês</b> | <b>10º<br/>Mês</b> | <b>11º<br/>Mês</b> | <b>12º<br/>Mês</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1. Administração / Recepção                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 1.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 1.2. Equipamentos                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 2. Setor de Serviços                       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 2.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 2.2. Equipamentos                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 3. Circulação e Acessos                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 3.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 3.2. Equipamentos                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 4. Estacionamento                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 4.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 5. Suíte 01                                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 5.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 5.2. Equipamentos                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 6. Suíte 02                                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 6.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 6.2. Equipamentos                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 7. Suíte 03                                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 7.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 7.2. Equipamentos                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 8. Suíte 04                                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 8.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 8.2. Equipamentos                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 9. Lobby / Restaurante                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 9.1. Obras Civis                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |

|                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 9.2. Equipamentos            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10. Urbanização / Paisagismo |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Fonte: SUPARC/2021

Conforme os itens descritos no quadro acima, referente à Reforma e Modernização do Hotel, tem-se que a Concessionária deverá, durante os 03 (três) primeiros meses da Concessão, elaborar o projeto básico da obra de modernização, que necessitará da aprovação do CMOG, e em seguida terá que avançar para o projeto executivo, com a definição mais detalhada do cronograma, orçamento, licenciamento e demais especificidades que se façam necessários.

Os cronogramas apresentados acima considera a adoção do plano emergencial, bem como o processo final de modernização, porém, caso o Parceiro Privado opte por executar a obra final em um menor tempo, deverá ser apresentado em até 60 (sessenta) dias o projeto e o cronograma à administração pública, no qual o cronograma de execução deverá ter o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Noutro viés, cabe observar que os cadernos técnicos, as etapas, os serviços, as obras e a execução foram definidos tomando por base a modelagem ora apresentada, que poderá ser alterada nos termos e limites estipulados no Contrato de Concessão.

Vale observar que a estruturação dos custos relativos as obras acima indicadas foi elaborada tomando como base as premissas descritas no estudo de demanda e que estão previstas no quadro de projeção dos custos. Todavia, em razão de se tratar de um projeto contratado através de Concessão, caberá ao Concessionário, considerando a referência apontada nos cadernos, apresentar o projeto de reforma do Hotel para aprovação do CGP.

## 7. PLANO DE OPERAÇÕES, TECNOLOGIA E LOGÍSTICA

A forma e os custos de operação do hotel, considerando a logística e a tecnologia adequada, deverão ser detalhados no plano de negócio da empresa vencedora da licitação. Para efeito de orientação, segue, abaixo, um descritivo contendo as premissas básicas de referência.

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):

## 7.1. ITENS GERAIS

- **Posturas Legais**

- Autorizações 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.

## 7.2. 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 Unidades Habitacionais (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 m<sup>2</sup>;
  - Banheiro com área igual ou superior a (em no mínimo 90% das UH): 2,30 m<sup>2</sup>;
  - 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, 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.

### 7.3. OBRIGAÇÕES GERAIS DA CONCESSIONÁRIA

Além das obrigações definidas no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as seguintes determinações:

- A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pelo funcionamento adequado do HOTEL, 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.

## **8. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO**

Para oferecer as condições mínimas de manutenção do HOTEL 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 será 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 HOTEL. 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 HOTEL:

- 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 hóspedes dentro e fora do HOTEL, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente que permita alertar os espectadores em caso de emergência;
- Fornecer depósitos de lixo separados 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 HOTEL de maneira rápida e eficiente.
- Quadro de vigias(segurança privada) para atuação nos pontos de acesso ao HOTEL 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.

### **8.1. GESTÃO DO HOTEL**

As políticas comerciais devem ser definidas de modo a que se busque a inclusão social, familiar e corporativa ao HOTEL, 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;
  - Marketing;
  - Promoção;

- Administrativo (finanças, contabilidade, RH);
  - Manutenção;
  - Jurídico;
  - 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 HOTEL, em estação de baixa temporada, composto por, pelo menos, um engenheiro responsável, um eletricitista e um encanador.
  - A CONCESSIONÁRIA deve manter o HOTEL 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 HOTEL, 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 objetivo é criar e manter uma base de dados do controle de manutenção dos equipamentos do HOTEL, 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 HOTEL.

- É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA manter um sistema de registros dos hóspedes, que contenha informações como: a quantidade hóspedes 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 HOTEL 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.

## **8.2. TRANSPARÊNCIA DE INFORMAÇÕES**

A CONCESSIONÁRIA deve adotar as seguintes medidas para que a gestão do HOTEL 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 HOTEL 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 HOTEL 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 HOTEL 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 HOTEL 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 HOTEL 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 HOTEL 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.

### **8.3. 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.
- Reservar parte das vagas do quadro de contratação de funcionários para que sejam preenchidas portadores de necessidades especiais, sendo a quantidade de vagas definida pela legislação pertinente;
- 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;

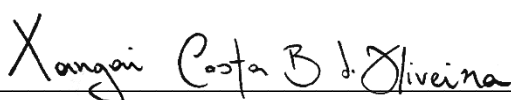
- Contribuir, direta ou indiretamente, com demais programas sociais, disponibilizando o do HOTEL SERRA DA CAPIVARA para EVENTOS e programas sociais, quando for o caso;
- Aplicar melhores práticas de sustentabilidade na modernização e gestão do HOTEL SERRA DA CAPIVARA;

## 9. CONCLUSÃO

O projeto do Hotel Serra da Capivara será um dos maiores impulsionadores do turismo na região sul do estado do Piauí, contendo uma estrutura moderna capaz de atender o mais alto padrão de exigência. O empreendimento turístico será uma grande opção de lazer no município de São Raimundo Nonato, ofertando um novo e moderno restaurante, e uma área de lazer contendo piscina.

Além do hotel, o parceiro privado poderá implantar um novo empreendimento na segunda área concedida, que irá impulsionar o turismo e o mercado da região, fomentando diversas cadeias produtivas e elevando o nível da oferta de serviços de toda região.

Teresina, Novembro de 2021.



**Xangai Costa Batista de Oliveira**  
Coordenador de Projetos



**Érica Feitosa Coelho Marinho de Andrade**  
Supervisora de projetos

APROVO:



**Viviane Moura Bezerra**  
Superintendente de Parcerias e Concessões - SUPARC