



**PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 20241723858 - SECRETARIA MUNICIPAL DE  
PLANEJAMENTO/NATAL-RN**

**APÊNDICE IV – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO**



Incluído por: SEMPLA - 726671 - EDUARDO DANTAS DE ARAUJO  
<https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=172f6f26b1abd72184897c6a2b951e8c&param2=10808654&param3=1356115>  
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEMPLA-20241723858 em 29/11/2024 às 16:08:52

fls. 41



Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEMPLA - 729858 - SHIRLEY DE MENEZES BEZERRA CAVALCANTI LAGO  
<https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=9714c69ef642c6090feb8427ea14ca57&param2=10808976&param3=1356115>  
Documento assinado em 29/11/2024 às 17:28:33

fls. 41

## GRUPO DE ATIVIDADES 1

Para fins de precificação do lance mínimo para a Concessão do Complexo Turístico da Redinha considerou-se o cenário mantendo-se os valores previstos pela prefeitura a título de aluguel:

Receita Aluguel	Box	Restaurante	Anexo	Quiosque
Unidades	33	7	1	10
Área locável m2	336	250	335,75	250
Por Unidade	R\$ 2.016,00	R\$ 7.071,43	R\$ 66.478,50	R\$ 4.950,00
% ocupação	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Receita mês</b>	<b>R\$ 66.528,00</b>	<b>R\$ 49.500,00</b>	<b>R\$ 66.478,50</b>	<b>R\$ 49.500,00</b>
<b>Cenário de 90% de ocupação Box, restaurantes e quiosques</b>	<b>R\$ 60.480,00</b>	<b>R\$ 42.428,57</b>	-	<b>R\$ 44.550</b>

Com base nos números acima, é possível constatar que há um cenário base de receitas provável, considerando apenas 90% de ocupação dos ativos (exceto anexo) de **R\$ 2.567.244,86**

## GRUPO DE ATIVIDADE 2

Para precificação do estacionamento, considerou-se como base:

Receita	Estacionamento
Número de vagas	240
Rotatividade/dia	1,50
Ticket médio - R\$/hora	R\$ 5,00
<b>Receita mês</b>	<b>54.000,00</b>

Com base nos números acima estima-se que em um ano de operação o estacionamento poderá faturar **R\$ 648.000,00**

## TOTAL PARCIAL

Considerando a soma das atividades 1 e atividade 2 (receitas ordinárias dos 5 ativos) poderá se alcançar um total de **R\$ 3.215.244,86**.

Considerando os últimos 10 anos de inflação e projetando os próximos 25 anos de concessão é possível tratar o Complexo Turístico da Redinha como possível de movimentar, em entradas financeiras ordinárias, **R\$ 173.938.481,58**



<b>COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA</b>		
<b>Total parcial</b>	<b>25 anos de concessão</b>	<b>R\$ 173.938.481,58</b>
<b>SITUAÇÕES EXPECPCIONAIS: 33 PERMISSIONÁRIOS E 10 QUIOSQUES</b>		

A Concessão possui algumas peculiaridades, dentre as quais:

- Os quiosques não estão construídos e há incertezas acerca da data do lançamento e início da cobrança dos respectivos alugueis. Para fins de precificação, considerou-se que as entregas ocorrerão 2 anos depois de levada a concessão.
- Há previsão para outorga financeira por parte do concessionário específica para o momento da entrega dos quiosques (Outorga 2).
- Os permissionários dos boxes, em acordo judicial e previsto em lei, terão direito ao subsídio dos alugueis durante os seis primeiros anos de maneira gradual (100%; 75%; 50%; 25%; 13% e 5%). Considerando, assim, receitas ordinárias não contábeis para fins de entrada financeira;
- Os permissionários dos quiosques, em acordo judicial e previsto em lei, terão direito ao subsídio dos alugueis durante os seis primeiros anos de maneira gradual (100%; 75%; 50%; 25%; 13% e 5%). Considerando, assim, receitas ordinárias não contábeis para fins de entrada financeira;

<b>Custos financeiros relativos aos Quiosques</b>	
Ano 1 s/ quiosques: R\$ 534.600,00	Ano 1 – Subsídio R\$ 599.543,74
Ano 2 s/ quiosques: R\$ 566.141,40	Ano 2 – Subsídio R\$ 476.187,62
<b>TOTAL: R\$ 1.100.741,40</b>	Ano 3 – Subsídio R\$ 336.188,46
	Ano 4 – Subsídio R\$ 178.011,79
	Ano 5 – Subsídio R\$ 94.257,24
	Ano 6 – Subsídio R\$ 39.927,37
	<b>TOTAL: R\$ 1.724.116,22</b>

<b>Custos financeiros relativos aos Boxes</b>	
Ano 1 de subsídio boxes: R\$ 725.760,00	
Ano 2 de subsídio boxes: R\$ 576.434,88	
Ano 3 de subsídio boxes R\$ 406.963,03	
Ano 4 de subsídio boxes: R\$ 215.486,92	
Ano 5 de subsídio boxes: R\$ 114.100,33	
Ano 6 de subsídio boxes: R\$ 48.332,90	
<b>TOTAL: R\$ 2.087.078,05</b>	

Pelos dados acima constatam-se 6 anos de subsídios que reduzirão **R\$ 3.811.194,27** do valor total do projeto verificado no total parcial acima.

No caso dos 2 anos iniciais sem quiosques estimam-se perdas de **R\$ 1.100.741,40**; mas que serão objeto da segunda outorga (Outorga 2 a ser pago no momento do recebimento dos quiosques).



COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA – CONSIDERANDO SUBSÍDIOS DE 6 ANOS E AUSÊNCIA DOS QUIOSQUES NOS 2 PRIMEIROS ANOS		
Total parcial	25 anos de concessão	R\$ 164.114.610,25

## CONCLUSÃO

### COMPOSIÇÃO PARA VALOR DE LANCE MÍNIMO

Considerando valores estimados e observados em outras concessões no Brasil, é possível construir quatro cenários de valores

CENÁRIO	%	VALOR DA OUTORGA
Mínimo	5,0%	R\$ 8.205.730,51
Médio	8%	R\$ 14.360.028,40
Máximo	14,0%	R\$ 22.976.045,44

Em qualquer dos cenários de lance acima descritos, deve-se considerar que haverá uma subdivisão entre: outorga 1 (paga no momento do contrato) e outorga 2 (paga no recebimento dos 10 quiosques). Assim, são os cenários:

CENÁRIO	%	OUTORGA 1 (contrato)	OUTORGA 2 (recebimento dos Quiosques)	VALOR TOTAL
Mínimo	5,0%	R\$ 7.104.989,11	R\$ 1.100.741,40	R\$ 8.205.730,51
Médio	8,8%	R\$ 13.259.287,00	R\$ 1.100.741,40	R\$ 14.360.028,40
Máximo	14,0%	R\$ 21.875.304,04	R\$ 1.100.741,40	R\$ 22.976.045,44

Considerando o valor da obra do Complexo Turístico da Redinha em R\$ 30 milhões. O **Cenário de Outorga Mínima** representaria **27,4%** do valor da obra. O **Cenário de Outorga Média** representaria **47,9%** do valor da obra. E, por fim, o valor do **Cenário da Outorga Máxima** representaria **76,6%** do valor da obra.

Em assim sendo, o valor inicial considerado como Lance mínimo corresponde a quantia de R\$ 14.360.028,40 (quatorze milhões trezentos e sessenta mil vinte e oito reais e quarenta centavos).

Shirley de Menezes Bezerra Cavalcanti Lago  
 Presidente Comissão de Concessão  
 Portaria nº 058/2024-GP

