



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA  
PROGRAMA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS  
DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO**

---

# **ESTUDO DE VIABILIDADE** **ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO, ONEROSA, DE  
IMÓVEL DENOMINADO CENTRO CULTURAL SANTOS  
GUGLIELMI**

CRICIÚMA, SETEMBRO DE 2022

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2. A CIDADE DE CRICIÚMA</b>	<b>3</b>
<b>3. OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>4. ESTRUTURA ATUAL E CARACTERÍSTICAS</b>	<b>4</b>
<b>5. OBJETIVOS E GESTÃO PRIVADA</b>	<b>5</b>
<b>6. MODALIDADE, PRAZOS E VALORES</b>	<b>6</b>
<b>7. VIABILIDADE ECONÔMICA</b>	<b>7</b>
7.1 SITUAÇÃO ATUAL	7
7.2 PREMISSAS	7
a) Projeção de Investimentos (CAPEX)	7
b) Custos Operacionais OPEX	8
c) Tributos	9
d) Receitas	10
e) Balanço	14
7.3 ANÁLISE SWOT	14
<b>8. CONCLUSÃO</b>	<b>16</b>

## **1. APRESENTAÇÃO**

O objetivo do presente documento é analisar a Viabilidade Econômica e Financeira do Centro Cultural Santos Guglielmi, em especial em relação à estruturação da concessão pretendida.

Na sequência do documento serão apresentadas as características da cidade e do equipamento, estrutura atual, as análises financeira e de mercado e matriz SWOT, bem como os aspectos de viabilidade do projeto por meio da avaliação econômico-financeira.

## **2. A CIDADE DE CRICIÚMA**

Criciúma é um município brasileiro situado no estado de Santa Catarina, Região Sul do país, na mesorregião do Sul Catarinense, microrregião de Criciúma. Segundo as estatísticas do IBGE de 2020, conta com 217.311 habitantes, sendo a principal cidade da Região Metropolitana Carbonífera, que possui cerca de 600 mil habitantes, além de ser a cidade mais populosa do Sul Catarinense, a sétima maior população do estado de Santa Catarina e a 22ª da Região Sul do Brasil. Está entre os 100 municípios do Brasil com o melhor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), calculado como de 0.788 em 2010, sendo o 76º município mais bem avaliado do país e o 14º mais bem avaliado de Santa Catarina naquele ano. É a maior e principal cidade entre as capitais Florianópolis e Porto Alegre

A cidade é polo industrial e referência em diversos setores, entre eles: confecção, embalagens, cerâmico, plástico e descartáveis, metalmeccânico, extração do carvão mineral, construção civil e material gráfico.

Criciúma ainda é considerada a cidade mais transparente de Santa Catarina, nível máximo no Modelo de Excelência em Gestão do Governo Federal e destaque no ranking Competitividade e Sustentabilidade dos Municípios, além de conquistar o selo de “Município Emergente para Concessões e PPPs”, entregue pela instituição Radar PPP.

Encontra-se nas 50 melhores cidades do Brasil, figurando na 15ª posição do ranking divulgado pela revista IstoÉ, na edição especial das “Melhores Cidades do Brasil 2022”, quando analisado 281 indicadores que incluem as áreas social, econômica, fiscal, digital, entre outras

### **3. OBJETO**

Concessão de uso, a título oneroso, por tempo determinado, para exploração de bem público, que terá por objeto a gestão, o planejamento, a implantação, a operação e a promoção do Centro Cultural Santos Guglielmi, composto por Teatro Municipal Elias Angeloni, Galeria de Arte Octávia Búrigo Gaidzinski, Biblioteca Pública Municipal Donatila Borba, Hall de entrada e demais salas que o compõem, visando como atividade primária a realização de espetáculos e shows.

### **4. ESTRUTURA ATUAL E CARACTERÍSTICAS**

A estrutura denominada como Centro Cultural Santos Guglielmi, pertencente ao Município de Criciúma, com aproximadamente 3.700 metros quadrados de área construída, é composta por Teatro Municipal Elias Angeloni, Galeria de Arte Octávia Búrigo Gaidzinski, Biblioteca Pública Municipal Donatila Borba. Bem localizado, ao lado do Parque Municipal Prefeito Altair Guidi, e de fácil acesso pela Av. Santos Dumont e Rua Visconde de Cairú. A edificação foi construída no ano de 1983, com arquitetura arrojada e em estilo moderno, feita com concreto armado e vidro, típica do anos 70, cujas fachadas têm seu tombamento homologado pelo Decreto SG/nº 531, de 1º de agosto de 2011, nos termos do art. 1º e 10, da Lei Municipal nº 3.700, de 14 de outubro de 1998, sendo mencionados no Livro Tombo Histórico da Secretaria Geral do Município. É atualmente o maior equipamento cultural do sul de Santa Catarina e o maior equipamento do ramo localizado entre as capitais Florianópolis e Porto Alegre.

O Teatro Municipal Elias Angeloni, parte do Centro Cultural, tem capacidade atual de 744 (setecentos e quarenta e quatro) lugares, sendo 609 (seiscentos e nove) lugares na parte inferior, 119 (cento e dezenove) lugares na parte superior (mezanino) do teatro e 16 (dezesesseis) lugares em camarote, divididos em 4 (quatro) camarotes de 4 (quatro) assentos cada. Além de salas de operação de som, camarins e banheiros.

Atualmente o espaço encontra-se sob responsabilidade da Administração Municipal de Criciúma. O Município de Criciúma não organiza eventos envolvendo cobrança de ingressos, atuando somente na locação do espaço para que eventos sejam organizados sob inteira responsabilidade da iniciativa privada.

Após a concretização da concessão, os servidores públicos atualmente lotados no Centro Cultural serão realocados para outras áreas da administração municipal, auxiliando a suprir as atuais demandas públicas.

## **5. OBJETIVOS E GESTÃO PRIVADA**

Considerando que à administração pública dos tempos atuais não cabe mais a responsabilidade de administração de um equipamento de proporção do Centro Cultural ao órgão gestor municipal, busca-se com o presente processo viabilizar a sua concessão de uso, tendo a expectativa de desonerar o município dos custos de manutenção e administração, além de aumentar a arrecadação financeira e viabilizar as reformas necessárias a partir de um parceiro privado, transferindo a responsabilidade de gerir e promover o espaço para a iniciativa privada.

Espera-se, com a concessão, proporcionar a gestão profissional do equipamento por uma empresa com experiência na área de eventos, já que falta ao poder público a expertise necessária para a gestão especializada deste tipo de segmento.

A gestão por profissionais da área tende a promover a realização de mais eventos, oferecendo aos cidadãos criciუმenses diversos segmentos como shows, apresentações artísticas e de dança, musicais, peças teatrais, stand-ups, palestras entre outros, propiciando o acesso à cultura aos mais variados estilos e interesses da população em geral, fomentando o turismo cultural na região e gerando a oportunidade de mais emprego e renda ao cidadão de Criciúma.

O concessionário deve assumir os investimentos necessários para a execução da atividade e reformas previstas em edital, assumindo também todos os riscos inerentes ao negócio, com liberdade de gestão e responsabilidade integral pelos seus resultados. A decisão pela escolha da concessão visa aumentar a competitividade do Centro Cultural, em especial a do Teatro Municipal Elias Angeloni, no cenário cultural.

O espaço hoje denominado Biblioteca Municipal Donatila Borba será realocada pelo Poder Público Municipal, tendo o Concessionário a possibilidade de implantação de outro estabelecimento de sua escolha, como os segmentos de café cultural, restaurante, bomboniere, pub, espaços culturais, dentre outros, que

deverão ter o projeto aprovado pelo Município de Criciúma antes de seu funcionamento, oferecendo mais opções de entretenimento ao público.

## **6. MODALIDADE, PRAZOS E VALORES**

A modalidade de licitação será Concorrência Pública, pela maior oferta de outorga, visando que a administração obtenha a oferta mais vantajosa entre empresas tecnicamente capazes de executar o serviço, levando em consideração os parâmetros dispostos no edital, termo de referência e demais documentos.

A remuneração ao município de Criciúma se dará na forma de contraprestações financeiras fixas, conforme a maior proposta oferecida pelos licitantes, além das reformas e investimentos necessários no equipamento, a ser realizado exclusivamente pelo concessionário.

O prazo de concessão será de 20 (vinte) anos, podendo ser renovado por igual período, conforme interesse mútuo do poder público e concessionário e demonstrada vantagem ao município de Criciúma .

O concessionário deverá realizar os investimentos previstos no edital, além de realizar o pagamento do valor mínimo, previsto em edital. O valor da contraprestação mensal será reajustada anualmente com base na variação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor pelo IBGE - Instituto Brasileiro Geografia e Estatística, ou índice sucedâneo.

A fiscalização contratual será realizada pelo Departamento de Patrimônio, da Prefeitura Municipal de Criciúma, e pela Fundação Cultural de Criciúma, por servidores que hoje já realizam a fiscalização de contratos de concessão, sem que haja aumento dos custos para sua viabilização.

## 7. VIABILIDADE ECONÔMICA

### 7.1 SITUAÇÃO ATUAL

No quadro abaixo, é explicitado a situação econômico-financeira atual do Centro Cultural Santos Guglielmi:

RECEITAS (média anual)		DESPESAS (média anual)	
Objeto	Valores	Objeto	Valores
Locação	R\$ 112.827,36	Custo de Pessoal	R\$ 583.649,28
		Materiais de escritório limpeza e manutenção	R\$ 18.000,00
		Utilities (água, esgoto, energia, taxa de lixo, telefone, internet e afins)	R\$ 30.000,00
		Vigilância	R\$ 7.740,00
<b>TOTAL:</b>	R\$ 112.827,36	<b>TOTAL:</b>	R\$ 639.389,28
<b>RECEITA LÍQUIDA ANUAL</b>			R\$ -526.561,92

Tabela 1 - Estimativa de receitas e despesas do modelo atual de gestão do Centro Cultural Santos Guglielmi, considerando valores aproximados diante da variação mensal dos valores

### 7.2 PREMISSAS

A seguir, são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetro para o dimensionamento dos investimentos, custos e despesas, que serviram como base de referência para as projeções de viabilidade econômico-financeira:

#### a) Projeção de Investimentos (CAPEX)

Além da administração, o concessionário deve ficar responsável pela elaboração do projeto de reforma e pela execução das reformas dispostas no **anexo I do Termo de Referência**, incluindo mão de obra, materiais e demais itens necessários para sua conclusão, sem ônus para o município. Os investimentos necessários citados para o perfeito funcionamento do Centro Cultural serão contrapartida do parceiro privado, de cunho obrigatório, melhorando sua estrutura física, garantindo mais qualidade e melhor uso para a população. Deve ainda

preservar a identidade cultural do espaço, mantendo o padrão existente, seguindo os mesmos materiais, dimensões, posições, orientações, etc, em especial, à observância do referido tombamento.

Sendo considerado, após análise da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana de Criciúma, o total de investimentos projetados para concessão, a serem realizados pelo concessionário, que são somente estimados e demonstrativos, podendo haver variação nos valores, sendo ônus do proponente realizar a análise prévia do projeto executivo e visita técnica, a fim de verificar se os valores estão condizentes, de forma a avaliar a viabilidade do projeto:

<b>etapa</b>	<b>CAPEX Estimado</b>	<b>valores</b>
1	Manutenção de todo o sistema elétrico e fiação interna, desmembramento da alimentação de energia elétrica	R\$ 400.000,00
1	Desmembramento da alimentação de água e esgoto	R\$ 200.000,00
1	Revisão, instalação ou substituição, se necessário, de todos os equipamentos complementares aos já existentes de SPDA e prevenção contra incêndio em geral	R\$ 50.000,00
2	Troca completa ou parcial e reforma da estrutura de telhado	R\$ 325.000,00
2	Revisão, recuperação, troca, lixamento e pintura do assoalho dos espaços	R\$ 175.000,00
3	Recuperação dos pilares de sustentação dos brises de concreto	R\$ 600.000,00
4	Substituição das cadeiras e forração, substituição de todo o carpete existente nos pisos e paredes do Teatro Municipal	R\$ 375.000,00
4	Implantação de sistema de iluminação e sonorização no Teatro Municipal	R\$ 125.000,00
5	Limpeza geral de todo o sistema de dutos de ventilação e instalação de sistema de climatização	R\$ 350.000,00
5	Instalação de elevador para atender a acessibilidade de piso superior	R\$ 150.000,00
<b>TOTAL DO CAPEX</b>		<b>R\$ 2.750.000,00</b>

**Tabela 2 - Estimativa dos investimentos a serem realizados no Centro Cultural Santos Guglielmi**

#### **b) Custos Operacionais (OPEX)**

Os custos operacionais a serem assumidos pelo concessionário também foram estimados e relacionados. Para composição dos custos de operação, foi considerada uma diminuição no quadro da equipe, o que entende-se ser suficiente



para administração do espaço, terceirizando ainda algumas atividades-meio, como vigilância, limpeza e manutenção.

Tendo em vista os diferentes modelos de negócio, optou-se por incluir alguns itens como obrigatórios na relação de despesas, assim como dispor a equipe mínima de um gerente geral e um auxiliar administrativo, suficiente para um modelo enxuto de negócio.

DESPESAS (previsão anual)	
Objeto	Valores
Custo de Pessoal (um gerente e um auxiliar administrativo)	R\$ 130.500,00
Materiais de escritório, limpeza e manutenção	R\$ 9.600,00
Utilities (água, esgoto, energia, taxa de lixo, telefone, internet e afins)	R\$ 30.000,00
Vigilância, limpeza, manutenção e outros	R\$ 108.000,00
Renovação de mobiliário e equipamentos de informática	R\$ 6.000,00
Tributos	R\$ 112.926,84
Seguro	R\$ 9.000,00
Concessão	R\$ 96.000,00
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 502.026,84</b>

Tabela 3 - Estimativa de despesas do Centro Cultural Santos Guglielmi

### c) Tributos

Os tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes.

Foram utilizadas as alíquotas descritas abaixo, como base:

- PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 3,00% (sete vírgula sessenta por cento);

- IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/ mês;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional) cuja alíquota é de 9% (nove por cento);
- ISS (Imposto sobre Serviços) – imposto municipal sobre serviços cuja alíquota considerada foi de 2,00%.
- IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) – imposto municipal em virtude do imóvel urbano, considerando uma alíquota de 1,50%, resultando um valor aproximado de R\$ 12.214,12 atualmente.

Em função do faturamento esperado da Concessionária, adotou-se o regime de tributação pelo Lucro Presumido, considerando valores aproximados de receita mensal:

TRIBUTOS (mensal, considerado sobre a receita mensal, de R\$ 62.872,02)		
Tributo	Alíquota	Valor Estimado
PIS	0,65%	R\$ 408,66
COFINS	3,00%	R\$ 1.886,16
ISS	2,00%	R\$ 1.257,44
IR	15,00%	R\$ 3.017,85
IR *	10,00%	R\$ 11,90
CSLL	9,00%	R\$ 1.810,71
IPTU **	1,50%	R\$ 1.017,85
<b>TOTAL ESTIMADO:</b>		<b>R\$ 9.410,57</b>

**Tabela 4 - Estimativa incidência de tributos**

\* Valor calculado sobre o que exceder R\$ 20.000,00 da Base de Cálculo do IR.

\*\* Previsão anual de R\$ 12.214,12, demonstrado em valor mensal na planilha para equiparação com os demais tributos e para mensuração no balanço mensal

#### d) Receitas

Para realizar o estudo de estimativa de receita do equipamento, os espaços foram separados e avaliados individualmente. O principal método para avaliação foi o de *benchmarking*, avaliando outros equipamentos similares aos que compõem o Centro Cultural Santos Guglielmi.

## Teatro Municipal Elias Angeloni

A principal fonte de receita projetada para o Centro Cultural Santos Guglielmi é a locação do espaço do teatro para realização de eventos de diversos segmentos como shows, apresentações artísticas e de dança, musicais, peças teatrais, *stand-ups*, palestras, eventos corporativos e outros.

Os valores estimados de locação do espaço aluguel foram encontrados em pesquisa de valores praticados em equipamentos similares, do estado de Santa Catarina. Foram consideradas as particularidades dos equipamentos, como características, capacidades, público e região, etc.

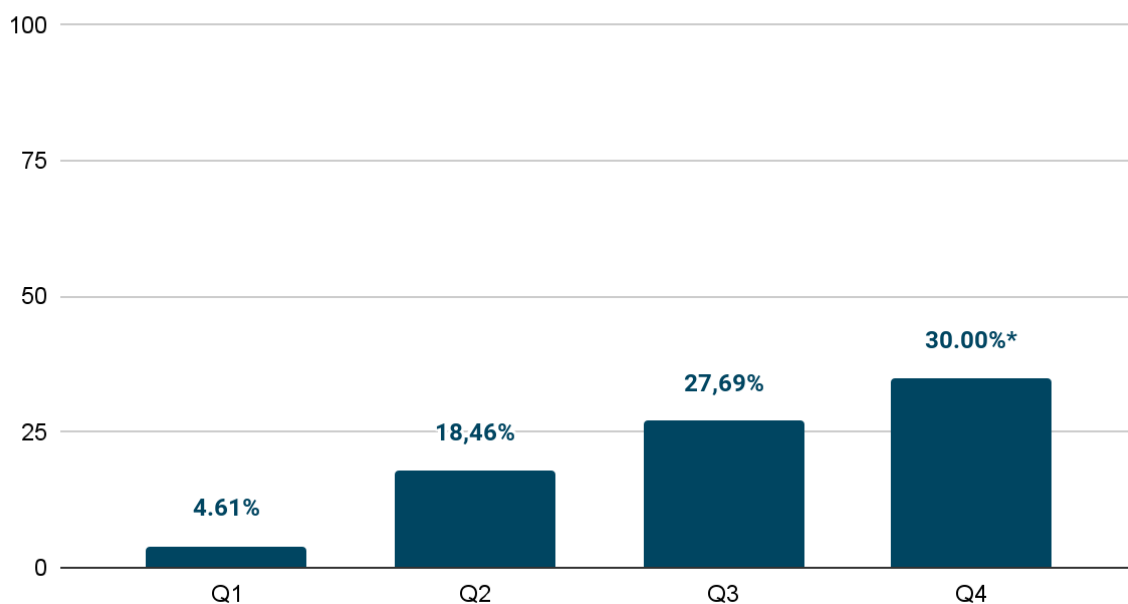
A base de cálculo levou em consideração o valor do aluguel dividido pela quantidade de assentos de cada casa. Foi utilizado a mediana dos resultados, aliado a característica de cada um dos equipamentos:

Teatro e cidade localizada	capacidade total de público	valores por assento
Teatro Ademar Rosa (Florianópolis/SC)	906	R\$ 6,29
Teatro Pedro Ivo (Florianópolis/SC)	706	R\$ 7,19
Teatro Carlos Gomes (Blumenau/SC)	776	R\$ 7,69
<b>MEDIANA CALCULADA</b>		R\$ 7,19

Tabela 5 - Média de valores cobrados por assento em teatros de porte similar, no estado de Santa Catarina. Valor baseado na mediana dos 3 teatros.

Ainda, foi analisada a taxa de ocupação do Teatro Municipal Elias Angeloni somente no ano de 2022, desconsiderando os anos de 2020 e 2021 em que o setor de espetáculos foi gravemente afetado pela pandemia de covid-19. O cálculo da taxa ocupacional levou em consideração os dias de realização de evento entre quarta-feira e domingo, além de feriados.

## Taxa de Ocupação do Teatro Municipal Elias Angeloni - 2022



**Tabela 6 - Taxa de ocupação em eventos no Teatro Elias Angeloni, considerando o ano de 2022, divididos nos 4 trimestres do ano. (O 4º trimestre de 2022 foi estimado com as agendas fechadas até Agosto de 2022)**

Além da expectativa de retomada do setor ser mais forte para os próximos anos, espera-se ainda que a administração do equipamento por um ente privado com expertise na área de eventos, apresente uma tendência de aumento da taxa de ocupação de eventos. Conforme tendência, acredita-se que a empresa não terá dificuldade em possibilitar a ocorrência de uma média de 10 eventos por mês, resultando em uma taxa de ocupação de aproximadamente 46.15%.

Assim considerando, acredita-se que o concessionário obtenha receita mensal aproximada com a locação do teatro os valores do seguinte quadro:

Teatro Municipal Elias Angeloni				
média mensal de eventos	valor médio de cobrança/assento	valor médio de cobrança/evento	receita mensal de locação	receita total do período contratual
10	R\$ 7,19	R\$ 5.234,32	R\$ 52.343,20	R\$ 12.562.368,00

**Tabela 7 - Receita mensal estimada considerando valor médio de cobrança por assento e média mensal de eventos.**

## **Biblioteca Municipal Donatila Borba**

O espaço hoje denominado Biblioteca Municipal Donatila Borba, onde funciona uma biblioteca pública, será realocado pelo Poder Público Municipal para um espaço mais acessível ao público em geral, de preferência no centro da cidade, onde há maior trânsito de pessoas.

Após a completa realocação, tem o Concessionário a possibilidade de implantação de outro estabelecimento de sua escolha. Como sugestão, poderão ser instalados no espaço os seguintes segmentos: café cultural, restaurante, bomboniere, pub, espaços culturais, *coworking*, dentre outros, tendo ainda o concessionário a possibilidade de sublocar o espaço.

A rentabilidade do local dependerá do ramo a ser implantado. Deve o concessionário realizar análise de mercado a fim de tomar a decisão.

Em análise preliminar de valores médios de cobrança de locação mensal da região, em estabelecimentos similares, é, aproximadamente, de R\$ 18,60/m<sup>2</sup>. O espaço conta com, aproximadamente 417 m<sup>2</sup>, resultando em um valor médio de aluguel de R\$ 7.756,20.

## **Galeria de Arte Octávia Búrigo Gaidzinski**

A Galeria de Arte mostra como tendência a realização de eventos de exposição, abertas ao público em geral e sem a ocorrência de cobrança de ingressos, de modo geral. Eventualmente, na realização de eventos corporativos. Acredita-se que o espaço não deva gerar receitas relevantes ao concessionário, possivelmente funcionando para atrair clientes aos outros espaços do Centro Cultural.

## **Hall de entrada e demais salas**

Os outros espaços também podem ser rentabilizados pelo concessionário, dentre eles incluem-se:

- Sala principal dos fundos do teatro: possibilidade de locação para instalação de, por exemplo, uma escola de teatro, balé, dança, artes, etc. Considerando o preço médio de locação por m<sup>2</sup> de área semelhante ser de R\$ 21,26, e considerando que a sala

conta com aproximadamente 72,20 m<sup>2</sup>, o concessionário poderia ter um rendimento médio mensal de R\$ 1.530,72.

- Hall de entrada: possibilidade de locação para instalação de, por exemplo, um café, lanchonete, *coworking*, etc. Considerando o preço médio de locação por m<sup>2</sup> de área semelhante ser de R\$ 22,58 e considerando que o espaço poderá contar com aproximadamente 55 m<sup>2</sup>, o concessionário poderia ter um rendimento médio mensal de R\$ 1.241,90.

#### e) Balanço

RECEITAS (previsão anual)		DESPESAS (previsão anual)	
Objeto	Valores	Objeto	Valores
Locação Teatro Municipal	R\$ 628.118,40	Custo de Pessoal* (um gerente e um auxiliar administrativo)	R\$ 130.500,00
Locação Biblioteca Municipal	R\$ 93.074,40	Materiais de escritório, limpeza e manutenção	R\$ 9.600,00
Locação outras salas	R\$ 33.271,44	Utilities (água, esgoto, energia, taxa de lixo, telefone, internet e afins)	R\$ 30.000,00
		Vigilância, limpeza, manutenção e outros	R\$ 108.000,00
		Renovação de mobiliário e equipamentos de informática	R\$ 6.000,00
		Tributos	R\$ 112.926,84
		Seguro	R\$ 9.000,00
		Concessão	R\$ 96.000,00
<b>TOTAL:</b>	R\$ 754.464,24	<b>TOTAL:</b>	R\$ 502.026,84
<b>RECEITA LÍQUIDA ANUAL</b>			R\$ 252.437,40

Tabela 8 - Estimativa de receitas e despesas do modelo de concessão proposto, considerando valores aproximados diante da variação mensal dos valores.

\* Custo de pessoal considerando os custos de folha de pagamento, INSS, FGTS, previsão de férias e 13º salário, e demais custos de pessoal.

### 7.3 ANÁLISE SWOT

Este tópico relaciona a Análise SWOT, ferramenta da administração que analisa forças, fraquezas, oportunidades e ameaças:

### 7.3.1 Forças

#### a) Cidade referência na região do extremo sul catarinense

A cidade de Criciúma é referência no extremo sul catarinense, sendo a cidade com maior população da região, ultrapassando a marca de 220 mil habitantes.

#### b) Logística facilitada pela proximidade com a BR 101.

A cidade de Criciúma possui acesso facilitado pela proximidade com a BR 101, uma das mais importantes rodovias federais do Brasil, ligando o sul e norte do país. Conta com 3 rodovias de acesso à cidade a partir da BR 101, facilitando tanto a chegada de artistas quanto a chegada do público interessado em assistir o espetáculo. A rodovia ainda facilita a logística para participantes que desembarquem nos aeroportos de Jaguaruna, Florianópolis e Porto Alegre.

#### c) Excelente localização na cidade de Criciúma.

Localizado entre duas importantes avenidas de acesso à área central de Criciúma, o equipamento encontra-se em um dos bairros mais importantes da cidade junto ao Parque Municipal Prefeito Altair Guidi e o prédio sede da Prefeitura Municipal de Criciúma.

### 7.3.2 Fraquezas

a) Não é possível a aferição de receita acessória por taxa de estacionamento. Apesar de haver uma boa quantidade de vagas no estacionamento, facilitando a chegada e comodidade do público nos eventos, este não pode ser rentabilizado, já que é público e compartilhado com o Parque Municipal Prefeito Altair Guidi, Ginásio Municipal Ir. Walmir Orsi, Cemitério Municipal

### 7.3.3 Ameaças

#### a) Pouca tradição de realização de eventos na cidade.

Apesar de possuir um Teatro com boa estrutura, não há tradição de recebimento de um número expressivo de eventos de nível nacional, cenário este que deve ser fomentado com a concessão.

### 7.3.4 Oportunidades

a) Concessão do aeroporto internacional de Florianópolis e Aeroporto Regional de Jaguaruna à iniciativa privada

A operação do aeroporto internacional de Florianópolis atualmente já é realizada pela iniciativa privada, sob concessão. Em 2022, o Governo do Estado de Santa Catarina prepara edital para realização de concessão do Aeroporto Regional Sul Humberto Bortoluzzi. Com os investimentos privados realizados, acredita-se que o movimento deve aumentar significativamente, incluindo com as novas linhas de voo que podem ser implantadas nos dois aeroportos.

b) O Centro Cultural Santos Guglielmi não possui concorrentes na região em que se situa (AMREC), além de possuir o único Teatro de grande porte (mais de 500 lugares) entre as capitais Florianópolis e Porto Alegre, deixando-o em posição de grande vantagem competitiva e excelente situação econômica.

## 8. CONCLUSÃO

Diante das premissas citadas, chegou-se às conclusões de:

- Payback de 8 anos e 4 meses, em média
- A Taxa Interna de Retorno (TIR) em 17,00%
- Um ROI de 178,41%, em média

O que demonstra a viabilidade do projeto para a operação, sob o ponto de vista de investidores, na modalidade concessão comum, nas condições:

- Prazo de Concessão: 20 anos;
- Outorga mínima de R\$ 1.920.000,00 (um milhão novecentos e vinte mil) divididos em outorga inicial e mensal;
- Investimentos de R\$ 2.750.000,00 (dois milhões setecentos e cinquenta mil).

Considerando as receitas e despesas estimadas na “tabela 8”, a partir da concessão, o Centro Cultural deixaria de ter uma estrutura deficitária, de cerca de



R\$ 526.000,00 (quinhentos e vinte e seis mil reais) anualmente, para uma arrecadação mínima do valor inicial da licitação, de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), além dos investimentos que o equipamento deve receber e da melhoria para o atendimento ao público.

Diante do exposto e das premissas citadas, acredita-se que a concessão aqui tratada seja benéfica ao município de Criciúma, em razão da desoneração dos cofres públicos e geração de receita; ao cidadão cricumense, pela maior e melhor oferta de eventos culturais; e ao concessionário, pela possibilidade de retorno financeiro considerável pelo investimento realizado.