

**Carta Proposta**

À Prefeitura Municipal de Iraí, RS.

Aos cuidados da comissão de análise da concorrência pública nº 03/2017

Prezados,

Apresentamos a vocês, o plano de expansão e de melhorias, que desenvolvemos para o complexo Balneário Oswaldo Cruz, sito no município de Iraí, RS.

A proposta contará com vários fatores, possibilitando a integração dos agentes locais e o desenvolvimento social e econômico com objetivo de conscientizar a comunidade, o poder público municipal e empresários para a prática de um turismo profissional e sustentável, onde ações de execução imediata se combinem com ações de médio e longo prazo, tornando possível viabilizar o desenvolvimento do complexo Balneário Oswaldo Cruz.

Dentro das diversas estratégias previstas, se almeja aumentar sua demanda em 15% ao ano sua demanda dentro dos primeiros 5 anos, em função da expansão e melhorias desenvolvidas para o complexo Balneário Oswaldo Cruz.

O complexo Balneário Oswaldo Cruz, gerará cerca de 10 empregos diretos e 10 indiretos, após sua fase inicial de operação, os mesmos serão recrutados exclusivamente dentro do município de Iraí, RS.

Prevê-se um investimento estimado em R\$ 724.000,00 (setecentos e vinte e quatro mil reais), onde sua receita média anual prevista é de R\$ 387.900,00 (trezentos e oitenta e sete mil e novecentos reais), com uma média anual de arrecadação aos cofres municipais de R\$ 10.861,20 (dez mil oitocentos e sessenta e um reais e vinte centavos).

Nossa previsão média de faturamento mensal é de R\$ 32.325,00, totalizando uma receita anual de R\$ 387.900,00, com uma arrecadação média para os cofres municipais de R\$ 10.861,20 anuais, sendo que se tem uma expectativa de aumento de 15 % ao ano, num período de 5 anos.

As expansões e melhorias imediatas terão um prazo de 12 meses para serem implantadas, após a aprovação da proposta e assinatura do contrato, e conforme forem aumentando as demandas e a infra-estrutura já existente não comportarem tal demanda será executadas ampliações para atender essa demanda.

Pinhalzinho, SC, 08 de janeiro de 2018.

Atenciosamente,

Ricardo Bado

Proprietário

## Sumário

1.1. Identificação da empresa.....	03
1.2. Descrição do plano de expansão e melhoria.....	03
1.2.1. Reforma parte externa.....	03
1.2.2. Valor estimado de investimento parte externa.....	10
1.2.3. Reforma parte interna.....	10
1.2.4. Valor estimado de investimento parte interna.....	22
1.2.5. Estimativa total do investimento.....	22
1.2.6. Novos serviços a serem oferecidos.....	22
1.2.7. Prazo para os Investimentos.....	23
1.2.8. Estimativa de Receita Anual.....	23
1.2.9. Estimativa de Geração de Empregos Diretos e Indiretos Anual.....	24

### 1.1. Identificação da empresa

Razão Social – RICARDO BADO EIRELI – ME, CNPJ - 08.090.700.0001/26

### 1.2. Plano de Expansão e Melhoria Complexo Balneário Oswaldo Cruz, Iraí, RS.

O Balneário Oswaldo Cruz, de Iraí, RS, passara por uma reforma em diversas áreas, conforme descritas e ilustradas a seguir, através de memórias descritivos e perspectivas, croquis ilustrativos.

#### 1.2.1. Reforma Parte Externa:

- **Fachada Recepção** – Será totalmente modificada sendo feita uma nova pintura na tonalidade de cores a serem definidas posteriormente; será ampliada a platibanda da parte frontal da fachada para esconder a cobertura existente; será instalada uma marquise da fachada frontal para ser vir de proteção ao acesso da edificação; será colocado piso cerâmico antiderrapante nas circulações de acesso a edificação. Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 25.000,00.**

Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 01 – Atual



Imagem 02 - Após Melhorias

Avenida Brasília, nº 1110, Centro, Pinhalzinho, SC – (49) 3344 - 3704

- **Cobertura Recepção** – Será substituída toda a estrutura do telhado comprometida, juntamente com as todas as telhas da cobertura, que hoje se encontram em estado precário.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 15.000,00.**

- **Escada Externa** – Será feita uma escada externa interligando os dois níveis de acesso a edificação, onde essa escada também dará acesso a os banheiros externos e ao espaço gourmet, ambos localizados em baixo da recepção. Essa escada será de concreto.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 5.000,00.**

Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 03 – Atual



Imagem 04 - Após Melhorias

Avenida Brasília, nº 1110, Centro, Pinhalzinho, SC – (49) 3344 - 3704





Imagem 05 – Atual



Imagem 06 - Após Melhorias

- **Banheiros Externos** – Serão construídos dois banheiros, sendo 01 feminino e 01 masculino. Esses banheiros ficaram localizados na parte de baixo da recepção. Melhorias serão realizadas em curto prazo.  
**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 12.000,00.**
- **Espaço Gourmet** – Será aproveitado um espaço já existente debaixo da recepção onde o mesmo passara por uma reforma onde recebera um contra piso de concreto e um revestimento cerâmico, também será instalado uma cuba de granito. Melhorias serão realizadas em curto prazo.  
**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 5.000,00.**

Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 07 – Atual

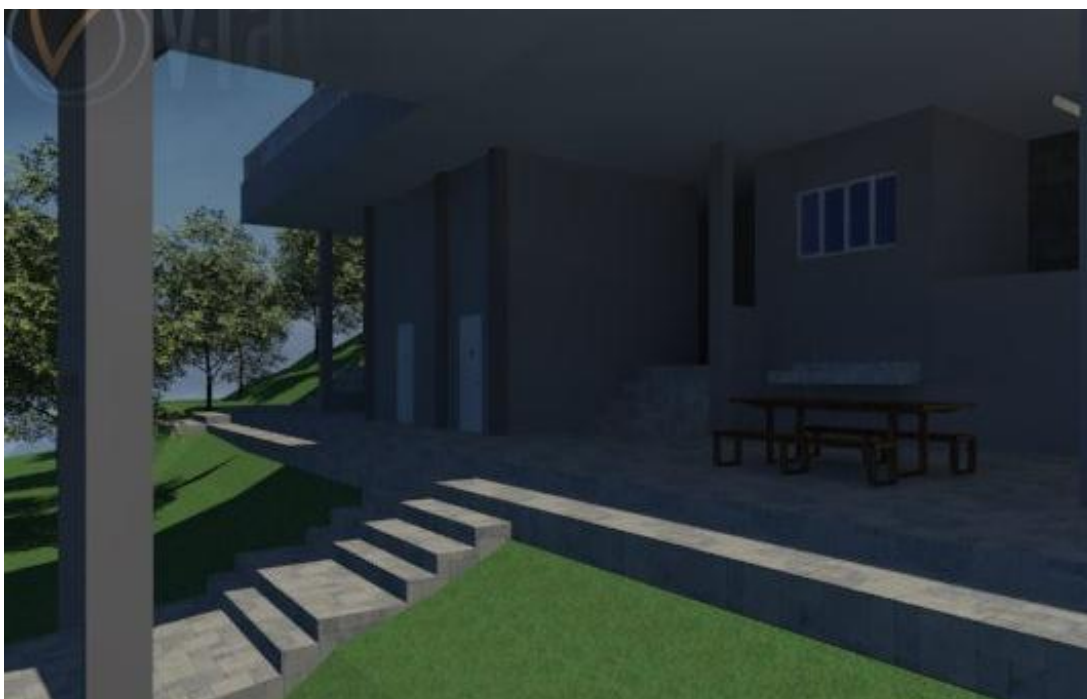


Imagem 08 - Após Melhorias

- **Ponto da Distribuição da Água Mineral** – Será substituída a atual cobertura existente que se encontra em péssimo estado, por uma cobertura nova, também será colocada uma nova placa com as premiações já conquistadas e as características da sua água mineral.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 12.000,00.**

Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 09 – Atual



Imagem 10 - Após Melhorias

- **Ofuros** – Será implantado quatro ofuros, próximas piscinas externa já existentes, sendo que além dos mesmos será executado um bar molhado, e um piso de concreto revestido com cerâmica servindo de circulação entre os Ofuros e o bar molhado. Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 90.000,00.**



Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 11 – Atual



Imagem 12- Após Melhorias

- **Instalações de Futuras Piscinas Externas e Quadras Esportivas** – Serão projetados espaços para futuras piscinas que serão instaladas conforme for crescendo a demanda e as piscinas já existentes não comportarem tal demanda. Também serão instaladas quadras esportivas de vôlei e futebol de areia, onde se terá mais atrativos de lazer e esportes.

Melhorias serão realizadas em longo prazo, conforme as demandas.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 300.000,00.**

Avenida Brasília, nº 1110, Centro, Pinhalzinho, SC – (49) 3344 - 3704



Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 13 – Atual



Imagem 14 - Após Conclusão



Imagem 15 - Após Conclusão

#### 1.2.2. Valor estimado de investimento parte externa

**Valor estimado do investimento em curto prazo – R\$ 164.000,00** (cento e sessenta e quatro mil reais).

**Valor estimado do investimento em longo prazo – R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais).

**Valor Total estimado – R\$ 464.000,00** (quatrocentos e sessenta e quatro mil reais).

#### 1.2.3. Reforma Parte Interna

- **Atendimento Recepção** – Será feito algumas melhorias nas paredes, onde receberam o conserto necessário e aplicação de massa corrida para um melhor acabamento, posterior mente serão pintadas, na tonalidade de cores a ser definida posteriormente; o forro será de gesso onde contara com a iluminação em led; o piso será totalmente modificado sendo colocado um novo piso em porcelanato.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 15.000,00.**



Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagens 16 – Atual



Imagem 17 – Após Melhorias

- **Varanda e Passarela** – Receberá um novo piso cerâmico, a passarela receberá o um conserto na sua cobertura; a parte elétrica aparente receberá a proteção de eletrodutos; também será executada uma mureta de proteção ao longo dos guarda corpos, assim como uma grade de proteção. Melhorias serão realizadas em curto prazo.  
**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 10.000,00.**



Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagens 18 – Atual



Imagem 19 – Após Melhorias



Imagens 20 – Atual



Imagem 21 – Após Melhorias

- **Solário** – Será concertado as infiltrações que ocorrem pelo seu piso, com uma camada de manta asfáltica, posterior mente será executado um novo contra piso que recebera o um revestimento cerâmico, também será construído dois vestiarias para os usuários, também terá a cobertura em policarbonato restaurada.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 25.000,00.**

- **Salas de Massagens** – Serão reformadas salas já existentes e salas hoje sem uso, uma das salas de massagens uma destassalas encontra-se junto com o solário, essa sala terá três ambientes a recepção, o vestiário e a sala de massagem. Essa sala recebera uma reforma completa, a cobertura de concreto receberá uma impermeabilização, nas paredes que não possuem revestimento cerâmico, recebera aplicações de massa corrida e posteriormente serão pintadas na tonalidade de cores a serem definida posterior mente, as paredes que já possuem revestimento cerâmico receberam um novo revestimento cerâmico; o piso será totalmente substituído por um novo piso



cerâmico; o forro será de gesso, onde recebera iluminação de led; será efetuada a troca das fechaduras que apresentam mau funcionamento.

Melhorias serão realizadas em curto prazo, sendo realizadas em duas salas.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 40.000,00.**

Conforme a demanda for aumentando será reformada mais sala para atender as demandas.

Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 22 – Atual



Imagem 23 – Após Melhorias





Imagem 24 – Após Melhorias



Imagem 25 – Após Melhorias

- **Sala de Hidromassagem** – Serão reformadas salas já existente e salas hoje sem uso, estas salas encontram-se nos três pavimentos da parte redonda da edificação nos corredores, essas salas possuirão só mente um ambiente, sendo ambientes individuais e para casais. Essas salas receberão uma reforma completa, nas paredes que não possuem revestimento cerâmico, ou que possuem revestimentos em mau estado de conservação, receberam um novo revestimento cerâmico; os pisos serão totalmente substituído por um novo piso cerâmico; o forro será de gesso, onde recebera iluminação de led; será efetuada a troca das fechaduras que apresentam mau funcionamento.

Melhorias serão realizadas em curto prazo, sendo realizadas em 10 salas.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 70.000,00.** Conforme a demanda for aumentando será reformada mais sala para atender as demandas.

Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagens 26 – Atual



Imagem 27 – Após melhorias



Imagem 28 – Após Melhorias





Imagem 29 – Atual

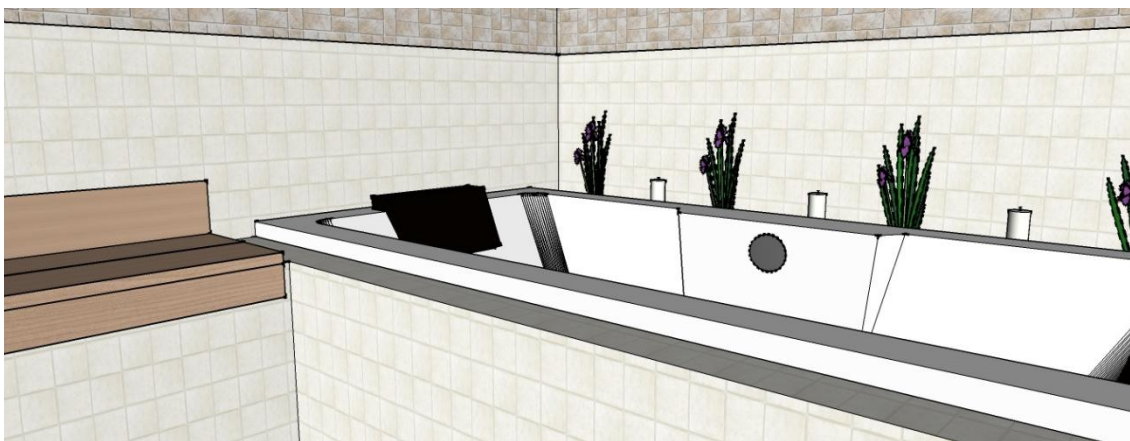


Imagem 30 – Após Melhorias



Imagem 31 – Após Melhorias



- **Saunas** – Serão utilizadas as salas já existentes, estas salas encontram-se no terceiro pavimento da parte redonda da edificação nos corredores, essas salas possuirão três ambiente sendo a recepção, os vestiários e a sauna. Essas salas receberam alguns complementos, como tablado plástico servindo de banco para os usuários, as paredes contam com revestimento cerâmico; o piso é cerâmico; o forro é de PVC; será efetuada a troca das fechaduras que apresentam mau funcionamento.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 15.000,00.**

Conforme a demanda for aumentando será reformada mais sala para atender as demandas.

Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 32 – Atual

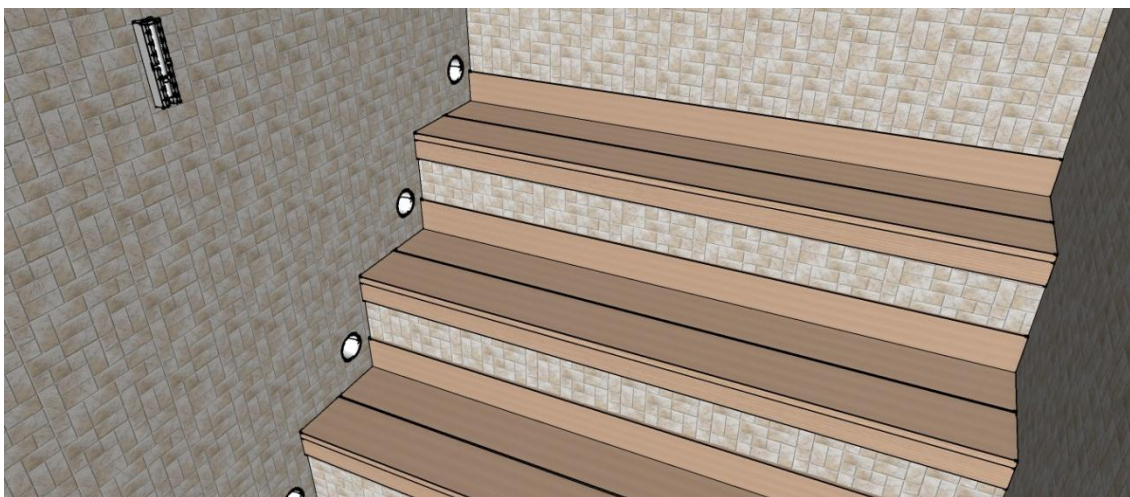


Imagem 33 – Após Melhorias



Imagem 34 – Após Melhorias

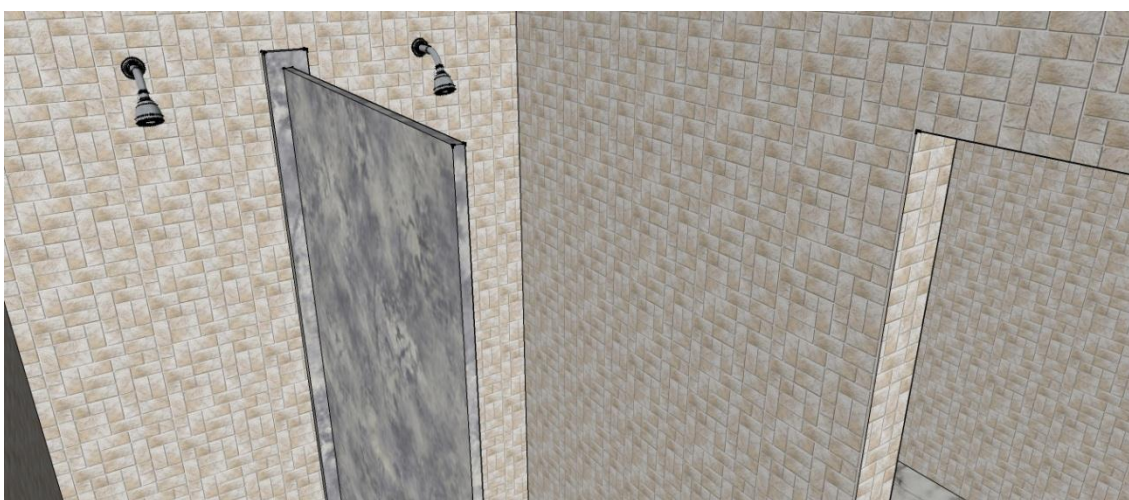


Imagem 35 – Após Melhorias

- **Ducha Escocesa** – Serão utilizadas as salas já existentes, estas salas encontram-se no terceiro pavimento da parte redonda da edificação nos corredores, essas salas possuirão um único ambiente. Essas salas recebera uma reforma parcial, nas paredes receberão um novo revestimento cerâmico; os pisos cerâmicos serão substituídos por um novo piso cerâmico; o forro será de PVC; o local de lançamento dos jatos d'água, terá uma nova instalação dos canos e jatos; o local dos usuários receberem os jatos d'água terá um tablado plástico servindo como uma elevação no piso para os usuários pisarem em cima e barras de apoio fixadas nas paredes; será efetuada a troca das fechaduras que apresentam mau funcionamento.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 10.000,00.**

Conforme a demanda for aumentando será reformada mais sala para atender as demandas.

Comparativo entre o atual e após melhorias:





Imagem 36 – Atual

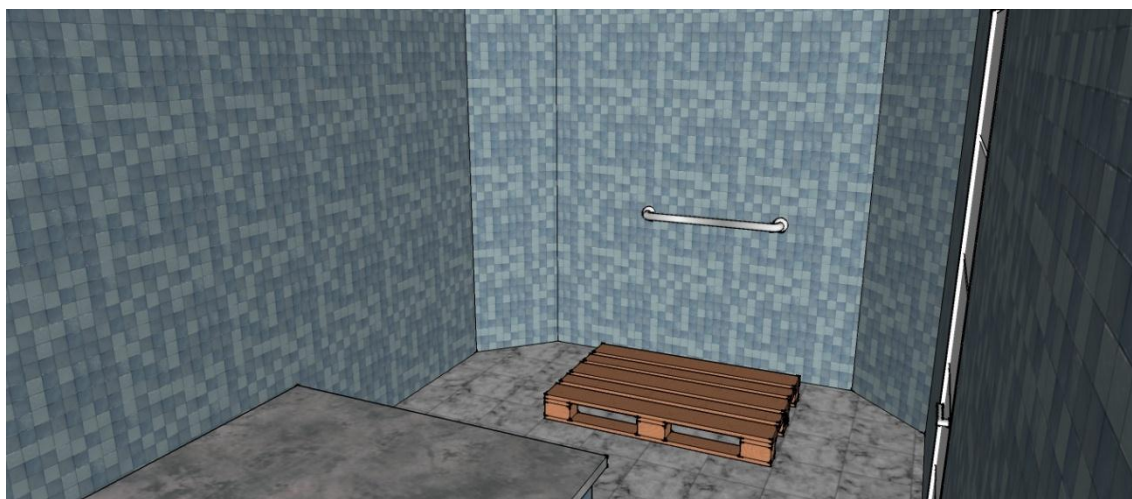


Imagem 37 – Após melhorias

- **Vestiários** – Serão reformadas salas hoje sem uso, os vestiários estão localizado no pavimento das piscinas internas, essas salas terão três ambientes, sendo dois com duchas e armários e outro com lavatórios. Essas salas receberão uma reforma completa, as paredes receberão revestimentos cerâmicos, o piso será totalmente substituído por um novo piso cerâmico; o forro será de PVC; será efetuada a troca das fechaduras que apresentam mau funcionamento.

Melhorias serão realizadas em curto prazo, sendo realizadas em duas salas.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 20.000,00.**

Conforme a demanda for aumentando será reformada mais sala para atender as demandas.



Comparativo entre o atual e após melhorias:



Imagem 38 – Atual



Imagem 39 – Após Melhorias

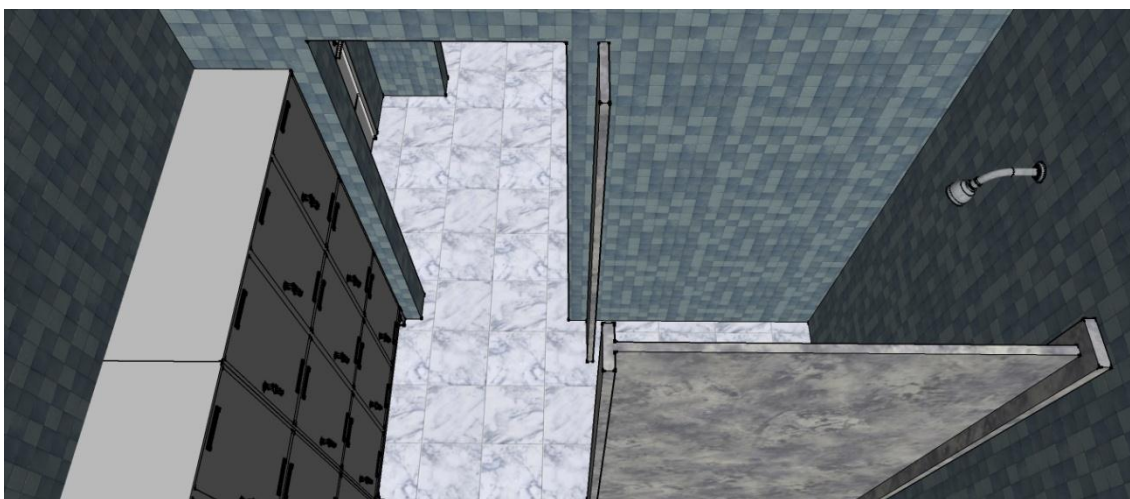


Imagem 40 – Após Melhorias

Avenida Brasília, nº 1110, Centro, Pinhalzinho, SC – (49) 3344 - 3704

- **Piso em Volta das Piscinas Internas** – O revestimento do piso é em pedra caxambu, onde será feito uma limpeza com produto específico, posterior mente será efetuada a manutenção nas pedras que ajam necessidade, como a substituição, nova fixação e pintura com resina específica.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a serem realizadas é de R\$ 5.000,00.**

- **Restauração do Elevador** – Será efetuada a restauração do elevador, que constantemente necessita de reparos.

Melhorias serão realizadas em curto prazo.

**Valor estimado do Investimento nas melhorias a ser realizada é de R\$ 15.000,00.**

- **Revisão das instalações elétricas e hidro-sanitárias** – Será efetuada uma revisão nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, cuja as mesmas são bem antigas.

Revisão será realizada em curto prazo.

**Valor estimado da revisão a ser realizada é de R\$ 15.000,00.**

- **Revisão dos equipamentos** – Será efetuada uma revisão nos equipamentos como motores e bombas.

Revisão será realizada em curto prazo.

**Valor estimado da revisão a ser realizada é de R\$ 20.000,00.**

#### **1.2.4. Valor Estimado de Investimento Parte Interna**

**Valor estimado do investimento em curto prazo – R\$ 260.000,00** (duzentos e sessenta mil reais).

**Valor Total estimado – R\$ R\$ 260.000,00** (duzentos e sessenta mil reais).

#### **1.2.5 Estimativa Total do Investimento**

O investimento total estimado no Complexo Balneário Oswaldo Cruz será **R\$ 724.000,00** (setecentos e vinte quatro mil reais), que serão aplicados em expansão e melhorias dos serviços que serão implantados.

#### **1.2.6. Novos Serviços a Serem Oferecidos**

**Banho Sulfuroso** - O banho com a água sulfurosa é tomado na temperatura aproximada de 36,5 °C. Este foi o banho descrito por Olavo Bilac em suas poesias. Benefícios do banho de imersão sulfuroso proporciona uma ação sedativa, descongestionante, desinflamante, relaxante, analgésica e vasodilatadora, sua duração é de 20 minutos.

**Banho pérola com hidromassagem e cromoterapia** - O banho pérola com hidromassagem e cromoterapia com a água sulfurosa é aquele em que os jatos de ar que saem da banheira auxiliam numa hidromassagem na região posterior do corpo. Além do mais, o uso da cromoterapia como prática terapêutica tem origem egípcia e já era conhecido antes da era



cristã. A cromoterapia busca prevenir e corrigir disfunções e também despertar e desenvolver capacidades pessoais. Esta modalidade de banho com a água sulfurosa é portanto, altamente relaxante, sua duração é de 20 minutos.

Tratamentos corporais e faciais, Limpeza de pele - Extração de comedões (“cravos”), manualmente, da região facial. Todo o processo de pulverização e desintoxicação facial é realizado com água sulfurosa. Produtos dermatológicos de excelente qualidade que utilizam a água termal, sua duração é de aproximada 1 hora e 30 minutos.

Massagem facial - A massagem facial é coadjuvante na remoção de células mortas, nutrição e tonificação da pele, ajudando na circulação sanguínea, sua duração é de 20 minutos.

Escalda-pés - Banhos parciais estimulantes, utilizando água sulfurosa e sais essenciais que favorecem a circulação e hidratação dos pés acompanhados de massagem hidratante e relaxamento, sua duração é de 30 minutos.

Massagem relaxante - Massagem manual, estilo clássica. Feita com creme de massagem ou óleo corporal, sua duração é de 30 minutos.

Quick massagem - Quick massagem ou “massagem rápida”, é uma técnica de massagem especialmente projetada onde o usuário fica numa posição muito confortável e relaxante. Ótimos resultados para região cervical, ombros, membros superiores e região dorsal, sua duração é de 10 minutos.

Mecanoterapia - Exercícios realizados em aparelhos. É um setor de fisioterapia onde os pacientes são encaminhados através de prescrição médica. Patologias atendidas no setor: A.V.E (Acidente Vascular Encefálico), processos reumáticos, limitações articulares e ganho de força muscular.

Não serão estipulados valores desses serviços ainda, pois necessitam de um estudo mais longo e aprofundado sobre os custos dos mesmos.

#### **1.2.7. Prazo para os Investimentos**

Para as melhorias em curto prazo será de 12 meses, após a aprovação da proposta e assinatura do contrato.

Para as melhorias em longo prazo não terá um prazo definido, pois dependem do aumento da demanda conforme forem as aumentando e a infra-estrutura já existente não comportarem tal demanda será executadas ampliações para atender essas demandas.

#### **1.2.8. Estimativa de Receita Anual**

Nossa previsão média de faturamento mensal é de R\$ 32.325,00, totalizando uma receita anual de R\$ 387.900,00, com uma arrecadação média para os cofres municipais de R\$ 10.861,20 anuais, sendo que se tem uma expectativa de aumento de 15 % ao ano num período de 5 anos, conforme expectativas de vendas de serviços relacionados abaixo.

Tabela serviços, preços e projeções de vendas:

Serviços	Preços	Estimativa Venda	Total
Piscina Normal	R\$ 10,00	800	R\$ 8.000,00
Piscina Infantil	R\$ 7,00	300	R\$ 2.100,00
Hidromassagem Individual	R\$ 15,00	150	R\$ 2.250,00
Hidromassagem Casal	R\$ 25,00	75	R\$ 1.875,00
Banho Normal	R\$ 10,00	250	R\$ 2.500,00
Ducha Escocesa	R\$ 10,00	100	R\$ 1.000,00
Hidroginástica	R\$ 5,00	100	R\$ 500,00
Hidro Aquecida Individual	R\$ 20,00	100	R\$ 2.000,00
Hidro Aquecida Casal	R\$ 30,00	75	R\$ 2.250,00
Lamaterapia	R\$ 45,00	50	R\$ 2.250,00
Argiloterapia	R\$ 45,00	20	R\$ 900,00
Chocoterapia	R\$ 45,00	20	R\$ 900,00
Massagem	R\$ 50,00	40	R\$ 2.000,00
Massagem com Pedras Quentes	R\$ 65,00	20	R\$ 1.300,00
Regressão	R\$100,00	20	R\$ 2.000,00
Sabonete de Lama	R\$10,00	50	R\$ 500,00
<b>Valor Total Mensal</b>		<b>R\$ 32.325,00</b>	
<b>Valor Total Anual</b>		<b>R\$ 387.900,00</b>	
Expectativa de aumento em 15% após 1º ano		R\$ 446.085,00	
Expectativa de aumento em 15% após 2º ano		R\$ 512.997,75	
Expectativa de aumento em 15% após 3º ano		R\$ 589.947,41	
Expectativa de aumento em 15% após 4º ano		R\$ 678.439,52	
Expectativa de aumento em 15% após 5º ano		R\$ 780.205,45	

#### 1.2.9. Estimativa de Geração de Empregos Diretos e Indiretos Anual

Empregos diretos a estimativa media de contratações é de 10 empregos, apos sua fase inicial de operação, sendo conforme a demanda for aumento será aumentado o numero de empregos diretos.

Empregos indiretos a estimativa media de contratações 10 empregos, apos sua fase inicial de operação, sendo conforme a demanda for aumento será aumentado o numero de empregos indiretos. Alem dos empregos indiretos gerados pelas as melhorias a serem realizadas (reformas). A prioridade para contratação de funcionários será para os que residem dentro do município de Irai, RS.