



Contratação de a especializada para prestação de serviços de estruturação técnica, econômico-financeira, al e jurídica da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju, incluindo apoio ao chamamento e à negociação com o parceiro privado, visando à viabilização do empreendimento turístico alidade de oportunidade de negócio prevista na Lei Federal nº 13.303/2016.

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SERGIPE DESENVOLVE-SE

Estudo de Viabilidade Técnica Econômica e Jurídica

Versão 001

CARTA DE APRESENTAÇÃO

À AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SERGIPE – DESENVOLVE-SE

Ref.: Entrega do Produto

Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Jurídica (EVTEJ) da Roda Gigante

Prezados Senhores,

A think tem a satisfação de apresentar a Versão 001 do Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Jurídica da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju, desenvolvido no âmbito da contratação destinada à avaliação e estruturação da oportunidade de negócio para implantação de equipamento turístico de caráter estruturante no Estado de Sergipe.

O presente trabalho foi concebido com o objetivo de avaliar a viabilidade do empreendimento sob as perspectivas mercadológica, econômica, financeira, ambiental, institucional e jurídica, bem como subsidiar a Agência de Desenvolvimento de Sergipe na tomada de decisão acerca da modelagem de atração de investimento privado para sua implantação e operação.

Ao longo deste estudo foram avaliados:

- o contexto econômico e turístico de Aracaju e da Região Metropolitana;
- o posicionamento estratégico do empreendimento em relação aos programas Sergipe 2030, Sergipe 2050 e Desenvolve Turismo;
- os principais benchmarks nacionais e internacionais;
- a demanda potencial e os cenários de captura de mercado;
- os investimentos, custos operacionais e receitas projetadas;
- a estrutura tributária e de financiamento;
- a modelagem jurídica da parceria; e
- os impactos econômicos, sociais, turísticos e territoriais associados ao projeto.

Os resultados obtidos indicam que a implantação da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju possui potencial para se consolidar como um dos principais atrativos turísticos do Nordeste, contribuindo para a diversificação da oferta turística estadual e para o fortalecimento da estratégia de desenvolvimento territorial de Sergipe.

Mais do que um equipamento turístico, o empreendimento pode assumir o papel de plataforma de divulgação da identidade sergipana, da inovação, da sustentabilidade e da

visão de futuro do Estado, alinhando-se aos objetivos de longo prazo estabelecidos pelos instrumentos de planejamento estratégico de Sergipe.

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos necessários e para o aprofundamento das análises contidas neste documento.

Atenciosamente,

Rafael Tinelli Cesar

think // Business Development

SUMÁRIO

CARTA DE APRESENTAÇÃO.....	2
SUMÁRIO.....	4
FICHA DO PROJETO.....	5
SUMÁRIO EXECUTIVO.....	6
1. INTRODUÇÃO.....	7
1.1. Objetivos.....	7
2. CONCEITO INSTITUCIONAL.....	8
Os Sete Eixos Temáticos do Complexo.....	8
Integração com o Delta de Oportunidade – Desenvolve Turismo.....	10
3. CONTEXTO MACROECONÔMICO E TURÍSTICO.....	10
3.1. Aracaju e região metropolitana.....	10
3.2. Mercado Turístico de Aracaju.....	11
3.3. Perfil turístico de Aracaju.....	11
3.4. Infraestrutura de hospedagem de Aracaju.....	12
4. PROGRAMAS INSTITUCIONAIS.....	13
4.1. Sergipe 2030 – Plano de Desenvolvimento Sustentável.....	13
4.2. A Visão Sergipe 2050.....	14
4.3. O Desenvolve Turismo.....	15
5. BENCHMARKING.....	15
5.1. Benchmarking Nacional.....	15
5.2. Benchmarking Internacional.....	17
5.3. Caso de Referência - Roda Maceió.....	18
5.4. Caso de Estudo - Roda Sergipe.....	21
6. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL.....	21
6.1. Análise de Demanda.....	21
6.2. Análise da Localização.....	27
6.3. Análise de Custos e Despesas.....	27
6.3.1. Pessoal.....	28
6.3.2. Utilities.....	29
6.3.3. Facilities.....	30
6.3.4. Outras Despesas Operacionais.....	30
6.5. Análise de Receita.....	32
Receita de Bilheteria.....	32
Receitas Não Tarifárias.....	34

Receitas totais estabilizadas.....	34
6.6. Análise de Tributos e Impostos.....	34
Lucro Real.....	35
Lucro Presumido.....	35
Comparativo dos modelos.....	35
6.7. Análise de Remuneração de Capital.....	36
7. MODELAGEM JURÍDICA.....	38
8. IMPACTOS ECONÔMICOS E SOCIAIS.....	39
8.1. Contribuição para geração de Emprego e Renda.....	39
8.2. Contribuição para atração de Investimentos.....	41
8.3. Contribuição aos ODS e agenda ESG.....	42

FICHA DO PROJETO

Objeto do Contrato	Contratação de a especializada para prestação de serviços de estruturação técnica, econômico-financeira, al e jurídica da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju, incluindo apoio ao chamamento e à negociação com o parceiro privado, visando à viabilização do empreendimento turístico alidade de oportunidade de negócio prevista na Lei Federal nº 13.303/2016.
Data do Contrato	01 de junho de 2026
Contratante	AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SERGIPE DESENVOLVE-SE
Contratada	think
Equipe Técnica	Rafael Tinelli, Coordenador de Projeto Giulia Sousa, Coordenadora de Projeto Caio Buarque, Advogado Thales Nunes, Advogado Gabriel Oliveira, Economista Mariana Bessas, Engenharia Ambiental
Produto	Estudo de Viabilidade Técnica Econômica e Jurídica
Versão	001 - Minuta para aprovação
Observações	Este relatório contém informações confidenciais. Caso você não seja a pessoa autorizada a recebê-lo, não deverá utilizá-lo, copiá-lo ou revelar o seu conteúdo.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Visão Geral do Projeto

A proposta consiste na implantação de uma Roda Gigante Panorâmica de aproximadamente 80 metros de altura, composta por 36 cabines climatizadas, integrada a espaços comerciais, gastronômicos, culturais e institucionais, localizada na região da Coroa do Meio, ao lado do Shopping RioMar, em Aracaju.

O empreendimento foi concebido para atuar como um equipamento turístico estruturante, promovendo a valorização da orla urbana, a ampliação da permanência dos visitantes e a criação de um novo marco visual para a capital sergipana.

Além de sua função turística, o complexo incorpora conteúdos associados aos programas Sergipe 2030, Sergipe 2050 e Desenvolve Turismo, permitindo que o equipamento exerça também papel institucional, educacional e de promoção do desenvolvimento estadual.

Mercado e Demanda

A análise realizada demonstra que Aracaju reúne condições favoráveis para absorver um empreendimento dessa natureza.

Entre os principais fatores identificados destacam-se:

- população metropolitana superior a 1 milhão de habitantes;
- movimentação aeroportuária de aproximadamente 1,38 milhão de passageiros por ano;
- permanência média dos turistas de 5,6 dias;
- crescimento recente da atividade turística;
- inexistência de equipamento concorrente em Sergipe;
- calendário robusto de eventos culturais e turísticos.

A demanda foi estimada a partir da combinação de diferentes metodologias, incluindo análise de captura de mercado e benchmarking da Roda Maceió.

O estudo conclui que o cenário mais defensável para o empreendimento corresponde a demanda estabilizada de 250.000 visitantes/ano, considerando um ramp-up de crescimento até chegar neste valor.

Adicionalmente, observa-se que a própria experiência da Roda Maceió com fluxo anual estimado para o primeiro ano de 250 mil visitantes, indicando um potencial de evolução para patamares superiores a 350 mil visitantes por ano após a consolidação do equipamento.

Investimentos

A avaliação dos benchmarks nacionais permitiu estimar que a implantação de uma roda gigante entre 60 e 80 metros de altura em Aracaju demandará investimento da ordem de R\$70 milhões. O valor posiciona o empreendimento em faixa intermediária entre os projetos implantados em Maceió, Itapema, Balneário Camboriú, Foz do Iguaçu e Rio de Janeiro.

Os recursos abrangem:

- fornecimento e montagem da roda gigante;
- fundações e obras civis;
- urbanização e paisagismo;
- edificações de apoio;
- áreas comerciais;
- sistemas elétricos e tecnológicos;
- mobiliário e equipamentos operacionais.

Receitas Projetadas

O modelo de negócios considera a combinação entre receitas tarifárias e receitas acessórias, sendo tomando como referência a experiência da Roda Maceió, foi adotado ticket médio ponderado de aproximadamente de R\$65,00 por visitante mais 25% de potencial de receitas acessórias imobiliárias.

Esse valor incorpora bilheteria, alimentação e bebidas, souvenirs, fotografias, eventos, mídia e receitas comerciais complementares. Além da bilheteria, o projeto apresenta potencial para geração de receitas provenientes de locação de espaços comerciais, restaurantes e cafeterias, estacionamento, eventos corporativos, naming rights, patrocínios institucionais e mídia e publicidade.

No cenário-base de 250 mil visitantes por ano, a receita anual estabilizada é estimada em aproximadamente \$ 20 milhões por ano

Custos Operacionais

Os custos foram estruturados a partir da experiência observada na Roda Maceió e contemplam equipe operacional, manutenção, energia elétrica, água e esgoto, limpeza, vigilância, seguros, marketing e administração.

A operação prevê estrutura de aproximadamente 37 colaboradores diretos, garantindo padrões compatíveis com equipamentos turísticos de grande circulação.

Estrutura de Capital

O estudo considera uma estrutura de financiamento baseada em uma estrutura de 70% de capital de terceiros e 30% de capital próprio, com a sugestão de fontes como BNDES, Banco do Nordeste (FNE Turismo) e Debêntures Incentivadas.

O custo médio ponderado de capital (WACC) estimado para o projeto é de 10,5% ao ano (real), valor compatível com empreendimentos turísticos e de infraestrutura urbana no Brasil.

Impactos Econômicos e Sociais

A implantação da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju possui potencial para gerar benefícios relevantes para a economia sergipana.

Entre os principais impactos estimados destacam-se: a geração de emprego e renda através da formação de até 300 empregos diretos e indiretos, durante a fase de implantação, e um volume de R\$ 15 a R\$ 20 milhões contratados localmente.

Além disso, espera-se fortalecimento da imagem turística de Sergipe, a valorização imobiliária do entorno, a ampliação da permanência média dos visitantes e atração de novos investimentos privados para a orla de Aracaju.

Conclusão

Os estudos realizados indicam que a Roda Gigante Panorâmica de Aracaju apresenta fundamentos técnicos, econômicos, turísticos e institucionais compatíveis com a atração de investimento privado, configurando uma oportunidade relevante para fortalecimento da atividade turística e para a consolidação da estratégia de desenvolvimento econômico do Estado de Sergipe.

A combinação entre demanda potencial, localização estratégica, calendário de eventos, crescimento do turismo e inexistência de equipamento similar no Estado cria condições favoráveis para que o empreendimento se consolide como um novo ícone urbano de Aracaju e um dos principais atrativos turísticos do Nordeste brasileiro.

1. INTRODUÇÃO

As rodas gigantes panorâmicas tornaram-se, na última década, equipamentos estruturantes do turismo urbano mundial. De Londres a Dubai, de Singapura a Las Vegas, esses atrativos combinam experiência sensorial única, alta visibilidade midiática e capacidade de geração de receita recorrente. No Brasil, o mercado amadureceu rapidamente: São Paulo, Rio de Janeiro, Balneário Camboriú, Foz do Iguaçu, Maceió e Itapema já possuem ou estão em processo de implantação de rodas gigantes, consolidando um novo segmento de entretenimento premium no país.

Aracaju reúne um conjunto de condicionantes favoráveis raramente encontrado de forma simultânea: orla marítima de alta qualidade, crescimento turístico em ciclo histórico – com R\$ 567 milhões movimentados em 2025, conforme Fecomércio/SE – calendário de eventos robusto com o maior São João à beira-mar do Brasil, inexistência de equipamento similar em toda a região Nordeste, e população metropolitana superior a 1 milhão de habitantes. Esses fatores, combinados a um fluxo aeroportuário de 1,38 milhão de passageiros/ano e a uma permanência média real de 5,6 dias, conferem ao empreendimento potencial de demanda sólido e diversificado.

A localização proposta – área ao lado do Shopping RioMar, no bairro Coroa do Meio – agrega valor estratégico adicional: trata-se de zona de alta valorização imobiliária, com fluxo comercial consolidado, excelente acessibilidade viária, e posição privilegiada para visão panorâmica da foz do Rio Sergipe e da orla de Aracaju.

1.1. Objetivos

Este Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica, Ambiental e Jurídica (EVTEA) tem como objetivos:

- Apresentar diagnóstico macroeconômico e turístico atualizado de Aracaju e da Região Nordeste com dados de 2025/2026;
- Dimensionar a demanda com metodologia segmentada, curva de maturação e análise de sensibilidade;
- Avaliar a localização junto ao Shopping RioMar no bairro Coroa do Meio;
- Apresentar benchmark operacional detalhado dos principais projetos nacionais e internacionais;
- Estruturar as receitas, custos e investimentos com abertura por linha e fundamentação em fontes auditáveis;

- Modelar o fluxo de caixa com indicadores de nível investidor (TIR Projeto, TIR Acionista, VPL, DSCR);
- Desenvolver a análise ambiental completa com identificação dos impactos, passivos e roteiro de licenciamento para a área de Coroa do Meio;
- Estruturar o arranjo jurídico adequado à natureza da operação no âmbito da Desenvolve-SE e da Prefeitura de Aracaju;
- Quantificar os impactos econômicos e sociais do empreendimento e sua contribuição ao VFM territorial;
- Propor a estrutura da concessão e o modelo de remuneração do poder concedente.

2. CONCEITO INSTITUCIONAL

O MIRANTE DO FUTURO DE SERGIPE

"Um equipamento turístico, cultural e educacional destinado a celebrar a identidade sergipana, divulgar a Estratégia Sergipe 2050, fortalecer o turismo, promover a inovação e estimular o desenvolvimento sustentável do Estado."

Fonte: Elaborado pela think.

Os Sete Eixos Temáticos do Complexo

A narrativa institucional do empreendimento está estruturada em sete eixos temáticos, cada um conectado a um pilar do Sergipe 2030/2050 e materializado em elementos físicos e digitais do complexo turístico.

Tabela 1: Eixos Temáticos a serem associados a Roda Gigante de Sergipe.

Eixo Estratégico	Base Sergipe 2030/2050	Elementos Físicos	Oportunidade de Patrocínio
1 Sergipe do Futuro	Visão 2050 questão norteadora	Painel digital Farol do Futuro, projeções noturnas na estrutura da roda, exposição permanente Sergipe 2050	Governo do Estado – naming institucional do espaço
2 Cultura e Identidade	Educação e Cultura para o Futuro	Cabines temáticas rotativas (Cangaço, Forró, Manguezais, Povos Originários, Xingó), totens interativos	Banese, Energisa, empresas de petróleo e gás de SE

Eixo Estratégico	Base Sergipe 2030/2050	Elementos Físicos	Oportunidade de Patrocínio	
3	Inovação e Tecnologia	Pesquisa, Inovação e Competitividade	Hub Sergipe Inovador: vitrines de startups locais, Observatório Econômico, eventos tech	Tiradentes Innovation Center, UFS, Unit, IFS
4	Sergipe Sustentável	Energia, Meio Ambiente e Cidades	Energia solar visível, painel de carbono em tempo real, exposição sobre manguezais e Rio Sergipe, certificação ESG	Petrobras, CHESF, empresas de energia renovável
5	Economia Sergipana	Competitividade e Cadeias Produtivas	Vitrine da Economia: petróleo, agronegócio, indústria, economia criativa – showroom permanente do Estado	Federação das Indústrias de SE (FIES), SEBRAE/SE
6	Observatório Sergipe 2050	Plataforma Sergipe 2050	Centro de Interpretação: dashboards ODS, painel de investimentos, canal de participação cidadã – nó físico da Plataforma 2050	Governo do Estado, BNB, Desenvolve-SE
7	Governança Colaborativa	Governança Colaborativa – CDS/SE	Espaço para seminários, fóruns, encontros empresariais – sede rotativa do Fórum Sergipe e Câmaras Setoriais	Governo do Estado, entidades empresariais, academia

Fonte: Elaborado pela think.

O posicionamento cria uma categoria de patrocínio institucional inexistente em rodas gigantes convencionais. O alinhamento com o Sergipe 2050 permite atrair parceiros que não comprariam *naming rights* de um simples equipamento de entretenimento, mas que pagariam para associar sua marca a uma iniciativa de desenvolvimento territorial de alto impacto.

Tabela 2: Categorias de Patrocínio.

Categoria de Patrocínio	Prazo	Perfil do Patrocinador
<i>Naming Rights Master</i> (roda gigante)	5–10 anos	Banco, empresa de energia, petróleo ou varejo de presença estadual
Patrocínio Eixo Sergipe 2050 (Estado)	Anual renovável	Governo do Estado via SETUR ou Desenvolve-SE — remuneração por conteúdo institucional
Hub Inovação (espaço)	3–5 anos	Universidades, IFS, aceleradoras, Tiradentes Innovation Center
Sergipe Sustentável (certificação ESG)	Anual	Empresas com metas ESG: Petrobras, CHESF, distribuidoras de energia
Cabines Temáticas (rotativas)	Anual	Empresas do setor representado na cabine (agro, petróleo, cultura)
Vitrine da Economia (<i>showroom</i>)	Anual	FIES, SEBRAE, entidades setoriais — espaço físico + digital

Fonte: Elaborado pela think.

Integração com o Delta de Oportunidade – Desenvolve Turismo

O conceito de 'Delta de Oportunidade' introduzido pelo Desenvolve Turismo — assimetria entre atratividade turística singular e oferta ainda em estágio inicial — aplica-se com precisão ao nicho específico de equipamentos urbanos de lazer em Aracaju. O documento identifica que a maior ineficiência do turismo sergipano é que seus ativos de classe mundial operam de forma desarticulada. A roda gigante, como equipamento-âncora urbano, resolve essa desarticulação no núcleo da capital, conectando visitantes às rotas do Litoral Sul, Alto Sertão e demais destinos sergipanos.

A estratégia prevista no Desenvolve Turismo — com o Estado assumindo o papel de organizador do território e o setor privado atuando na criação de produtos turísticos — é exatamente o modelo proposto neste EVTEA: 100% de investimento privado, sem aporte público, com o poder concedente garantindo a área e o marco regulatório.

3. CONTEXTO MACROECONÔMICO E TURÍSTICO

3.1. Aracaju e região metropolitana

Aracaju consolidou-se nas últimas décadas como o principal centro econômico, administrativo e turístico do Estado de Sergipe. Com população superior a 600 mil habitantes e inserida em uma região metropolitana que ultrapassa 1 milhão de habitantes, a capital concentra a maior parte da infraestrutura de serviços, hotelaria, comércio e equipamentos de lazer do estado.

Além de sua relevância econômica, Aracaju possui posição estratégica no contexto turístico nordestino, beneficiando-se de localização privilegiada entre Salvador e Maceió, destinos já consolidados no circuito nacional e internacional. A cidade apresenta características diferenciadas quando comparada a outros polos turísticos da região, destacando-se pela qualidade urbana, segurança relativa, acessibilidade e forte integração entre áreas de lazer, praias urbanas e equipamentos de apoio ao visitante.

A expansão recente dos investimentos públicos e privados em infraestrutura turística vem ampliando a capacidade de atração da cidade, criando ambiente favorável para implantação de novos empreendimentos âncora capazes de ampliar o tempo de permanência dos visitantes e elevar o gasto turístico médio.

3.2. Mercado Turístico de Aracaju

O desempenho recente do turismo sergipano demonstra trajetória consistente de crescimento. A movimentação econômica do setor alcançou patamares históricos em 2025, refletindo a retomada da atividade turística nacional e o fortalecimento da imagem de Sergipe como destino competitivo no Nordeste.

O crescimento do fluxo aeroportuário, da ocupação hoteleira e dos eventos culturais evidencia que Aracaju deixou de ser apenas um destino complementar e passou a disputar espaço como destino principal em determinados segmentos de mercado.

Tabela 3: Comparativo de Mercado Turístico entre Capitais.

Indicador	Aracaju	Maceió	João Pessoa	Natal
População	602.757	957.916	833.932	751.300
Passageiros/ano milhões por ano	1,38 (2025)	3,2	2,1	2,8

Indicador	Aracaju	Maceió	João Pessoa	Natal
Turismo R\$ MM/ano	567	~1.200	~800	~1.100
Principal evento	Forró Caju	Maceió Fest	Micarande	Carnatal

Fonte: IBGE,

3.3. Perfil turístico de Aracaju

O Boletim de Dados do Turismo de Aracaju (SETUR Municipal, jan–jun/2025), elaborado com amostra de 803 visitantes, revela o perfil real do público que visita a cidade — dado que valida diretamente as premissas de ticket e demanda adotadas neste estudo:

Tabela 4: Perfil do Visitante de Aracaju.

Atributo	Perfil Identificado	Relevância para o Projeto
Gênero predominante	Feminino (67,2%)	Compatível com perfil de atrativos de experiência e lazer familiar
Faixa etária dominante	Acima de 51 anos (46%); todas as faixas presentes	Alinhado ao ticket médio de R\$ 65 e experiências premium
Escolaridade	Mais de 72% com nível superior completo	Alto poder decisório e disposição a pagar por experiências
Renda mensal predominante	R\$ 3–6 mil (54%); alta renda >R\$ 9 mil (15,3%)	Sustenta ticket R\$ 55–65; segmento VIP viável
Ocupação principal	Aposentados, autônomos, servidores públicos, empreendedores	Público com disponibilidade de tempo e renda — alta conversão
Motivação principal	Sol e praia (46%); eventos culturais (22%)	Forró Caju + orla = combinação ideal para a roda gigante
Permanência ≥ 5 dias	63% dos visitantes	Confirma base para impacto de permanência do Cap. 3D
Visitantes recorrentes	37% visitam pela 4ª vez ou mais	Alta fidelização sustenta demanda anual recorrente
Origem predominante	Bahia (31%), SP (11%), RJ (9%), SE (8%)	Mercado regional dominante — valida raio de 350 km do Cap. 3C

Fonte:

3.4. Infraestrutura de hospedagem de Aracaju

A análise da oferta de hospedagem em Aracaju, com base no último levantamento censitário oficial disponível referente ao ano de 2016, apresenta 9.340 unidades habitacionais para hospedagem em Aracaju, conforme detalhamento abaixo.

Tabela 5: Infraestrutura de Hospedagem em Sergipe.

Indicador – Sergipe	Valor
Estabelecimentos de hospedagem	285 estabelecimentos
Unidades habitacionais (quartos, suítes, chalés)	9.340 UHs
Leitos totais	21.719 leitos
Composição – Pousadas	48,4% dos estabelecimentos
Composição – Hotéis	29,1% dos estabelecimentos
Composição – Motéis	18,9% dos estabelecimentos
Média de UHs por estabelecimento	~32,8 UHs/estab.

Fonte: Ministério do Turismo – MTUR / CADASTUR – Inventário da Oferta Turística de Sergipe, 2016. Último dado oficial publicado de abrangência estadual.

Atualmente, estima-se que o município e sua região de influência contém atualmente com aproximadamente 240 estabelecimentos formais de hospedagem, incluindo hotéis, pousadas, flats, apart-hotéis e hostels, distribuídos principalmente ao longo da Orla de Atalaia, Coroa do Meio, 13 de Julho, Jardins e Centro Histórico. Considerando uma média referencial de aproximadamente 40 leitos por estabelecimento, estima-se uma oferta formal no patamar de 9.200 leitos.

Além da hotelaria tradicional, observa-se forte expansão do mercado de hospedagem por temporada e imobiliário. Levantamentos realizados indicam a existência de aproximadamente 2.000 unidades ativas de aluguel por temporada, distribuídas entre apartamentos, residências e flats destinados ao turismo de curta permanência e a existência de aproximadamente 50 a 60 empreendimentos imobiliários em desenvolvimento ou fase de lançamento, concentrados principalmente nas regiões da Atalaia, Coroa do Meio, Jardins e Barra dos Coqueiros.

4. PROGRAMAS INSTITUCIONAIS

4.1. Sergipe 2030 – Plano de Desenvolvimento Sustentável

O Plano de Desenvolvimento Sustentável de Sergipe 2030, iniciativa da Assembleia Legislativa desenvolvida com a Fundação Dom Cabral, estabeleceu as bases estratégicas para o crescimento do estado.

Seus três pilares de valor para a sociedade – crescimento econômico acelerado, elevação do padrão de vida com redução das desigualdades, e sustentabilidade ambiental respeitando a biodiversidade regional – alinham-se diretamente ao impacto esperado da roda gigante:

Tabela 6: Pilares Sergipe 2030 e Impacto do Projeto.

Pilar Sergipe 2030	Eixo Sustentador	Conexão com a Roda Gigante
Crescimento Econômico Acelerado	Fortalecimento das cadeias produtivas	Geração de empregos, arrecadação e efeito multiplicador no turismo
Elevação do Padrão de Vida	Inovação dos serviços ao cidadão	Equipamento público de lazer e cultura acessível à população local
Sustentabilidade Ambiental	Governança Colaborativa + Transformação Digital	Certificação ESG, energia solar, dashboard ambiental integrado ao complexo

Fonte: Elaborado pela think, de acordo com o Plano de Desenvolvimento Sustentável de Sergipe 2030.

4.2. A Visão Sergipe 2050

O Sergipe 2050 – estratégia de desenvolvimento de longo prazo pactuada entre governo, iniciativa privada, academia e terceiro setor – foi estruturado a partir de uma questão norteadora central:

"Que caminho Sergipe poderá trilhar até 2050 para que tenhamos um estado democrático e desenvolvido de forma sustentável, que promova uma sociedade mais livre, plural, justa e inclusiva?"

Os cinco Aspectos Fundamentais da estratégia Sergipe 2050 encontram correspondência direta nos pilares temáticos que a roda gigante pode incorporar:

Tabela 7: Aspectos Fundamentais Sergipe 2050.

	Aspecto Fundamental Sergipe 2050	Eixo Temático da Roda Gigante	Elementos Concretos no Complexo
1	Educação e Cultura para o Futuro	Cultura e Identidade Sergipana	Cabines temáticas: Cangaço, Forró Caju, Manguezais, Povos Originários, História de Aracaju, Economia do Petróleo
2	Pesquisa e Inovação, Competitividade e Produtividade Econômica	Hub Sergipe Inovador	Espaço de startups, exposição de empresas sergipanas, mostras tecnológicas, Observatório Econômico
3	Energia e Meio Ambiente, Infraestrutura e Cidades	Sergipe Sustentável	Energia solar, reuso de água, inventário de carbono, painéis sobre manguezais e Rio Sergipe, certificação ESG
4	Direitos Básicos, Políticas Inclusivas e Justiça Social	Equipamento Público de Lazer	Desconto estrutural para moradores de Aracaju, acessibilidade universal, programas educativos gratuitos
5	Desenvolvimento Institucional para Planejar Longo Prazo	Observatório Sergipe 2050	Centro de Interpretação com dashboards dos ODS, painel de projetos estratégicos do estado, canal de participação cidadã

Fonte: Elaborado pela think, de acordo com A Visão Sergipe 2050

A Plataforma Sergipe 2050 prevê um conjunto de ferramentas para gestão do conhecimento e participação social: Observatório de Sergipe, Farol do Futuro, Canal de Participação, Biblioteca do Desenvolvimento e painel de indicadores ODS. A roda gigante pode fisicamente abrigar o nó presencial desta plataforma, tornando-se o único equipamento turístico do Brasil com um Centro de Interpretação do Desenvolvimento Territorial integrado à sua estrutura.

4.3. O Desenvolve Turismo

O Plano Estratégico para Estruturação de Destinos Turísticos de Sergipe (Desenvolve Turismo), desenvolvido pela Agência Sergipe de Desenvolvimento (Desenvolve-SE) em parceria com SETUR e SEPLAN, com consultoria da Urban Systems, introduziu o conceito de

'Delta de Oportunidade' para posicionar Sergipe no cenário nacional de investimentos turísticos.

5. BENCHMARKING

5.1. Benchmarking

Os benchmarks nacionais demonstram a consolidação das rodas gigantes como equipamentos turísticos relevantes em destinos urbanos e litorâneos brasileiros, enquanto os benchmarks internacionais evidenciam o papel desses empreendimentos como ícones urbanos, catalisadores de turismo e instrumentos de revitalização territorial.

O mercado brasileiro de rodas gigantes iniciou seu processo de consolidação na última década, impulsionado pelo crescimento do turismo de experiência e pela busca de novos atrativos capazes de ampliar o tempo de permanência dos visitantes.

Os casos analisados demonstram que o sucesso operacional dos empreendimentos está diretamente relacionado à combinação entre localização estratégica, integração com outros atrativos turísticos, qualidade da experiência oferecida e capacidade de geração de receitas acessórias.

Tabela 8: Benchmarking Nacional de Rodas Gigantes.

Cidade	Altura	Cabines	CAPEX	Visitante Ano	Ticket Médio
Maceió (AL)	45 m	28	R\$ 20 mi	220–280 mil	R\$ 45–50
Itapema (SC)	60 m	30	R\$ 50 mi	300–380 mil	R\$ 60–70
Balneário Camboriú (SC)	82 m	36	R\$ 40 mi	450–550 mil	R\$ 60–75
Foz do Iguaçu (PR)	88 m	36	R\$ 70 mi	500–600 mil	R\$ 65–80
Rio de Janeiro (RJ)	88 m	36	R\$ 120 mi	700–900 mil	R\$ 80–100
São Paulo	91 m	42	R\$ 40 mi	900k-1,2MM	R\$100-120

Fonte: Elaborado pela think através de dados públicos dos sites oficiais das atrações.

Maceió (AL). A roda gigante de Maceió constitui o benchmark nacional mais aderente ao projeto de Aracaju. Ambas as cidades compartilham características semelhantes de mercado, incluindo perfil turístico baseado em sol e praia, forte dependência do turismo regional, população metropolitana próxima e papel de capital estadual. Com aproximadamente 45 metros de altura e investimento estimado em R\$ 20 milhões, a operação tem demonstrado

capacidade de atrair entre 220 mil e 280 mil visitantes anuais, com ticket médio entre R\$ 45 e R\$ 50. Os resultados observados em Maceió servem como principal referência para calibração da demanda-base de Aracaju.

Itapema (SC). O empreendimento de Itapema representa um modelo intermediário entre rodas gigantes de caráter regional e projetos de grande porte nacional. Com 60 metros de altura e investimento aproximado de R\$ 50 milhões, a operação foi concebida como elemento estruturador do turismo local e integrante do processo de valorização imobiliária da orla. A expectativa de demanda entre 300 mil e 380 mil visitantes anuais demonstra a capacidade desses equipamentos de induzir novos fluxos turísticos e ampliar a atratividade de destinos em expansão.

Balneário Camboriú (SC). A FG Big Wheel consolidou-se como uma das principais referências nacionais do setor. Com 82 metros de altura e localização privilegiada na orla catarinense, o equipamento tornou-se um dos principais cartões-postais da cidade. O empreendimento recebe entre 450 mil e 550 mil visitantes por ano e demonstra a importância da integração entre turismo, paisagem urbana e atividades complementares de entretenimento.

Foz do Iguaçu (PR). Localizada em um dos principais destinos turísticos do país, a roda gigante de Foz do Iguaçu opera em ambiente altamente favorável, beneficiando-se do fluxo contínuo de visitantes atraídos pelas Cataratas do Iguaçu. O empreendimento evidencia o potencial de equipamentos panorâmicos para capturar parcela relevante do fluxo turístico existente e ampliar o gasto médio dos visitantes.

Rio de Janeiro (RJ). A Yup Star Rio representa o benchmark nacional de maior escala operacional. Implantada em uma das áreas mais visitadas do país, a roda gigante alcança volumes superiores a 700 mil visitantes anuais e demonstra a capacidade desses equipamentos de se consolidarem como ícones urbanos permanentes. Sua operação reforça a importância das receitas complementares, incluindo eventos, patrocínios, fotografia, alimentação e experiências premium.

Os benchmarks internacionais demonstram a evolução das rodas gigantes de simples equipamentos de entretenimento para verdadeiros marcos urbanos e ativos estratégicos de desenvolvimento econômico.

Nos principais destinos turísticos globais, esses empreendimentos desempenham papel semelhante ao de observatórios, museus icônicos e equipamentos culturais, contribuindo

para a construção da identidade das cidades e para a ampliação da permanência dos visitantes.

Tabela 9: Benchmarking Internacional de Rodas Gigantes.

Projeto	Altura	Investimento	Visitante Ano	Ticket Médio
London Eye – Londres	135 m	£ 70 mi	3,5–4,0 milhões	£ 28–35
Singapore Flyer	165 m	US\$ 240 mi	1,5–2,0 milhões	US\$ 35–45
High Roller – Las Vegas	167 m	US\$ 550 mi	1,2–1,5 milhões	US\$ 30–40
Ain Dubai – Dubai	250 m	US\$ 1,5 bilhão	1,0–1,5 milhões	US\$ 35–80

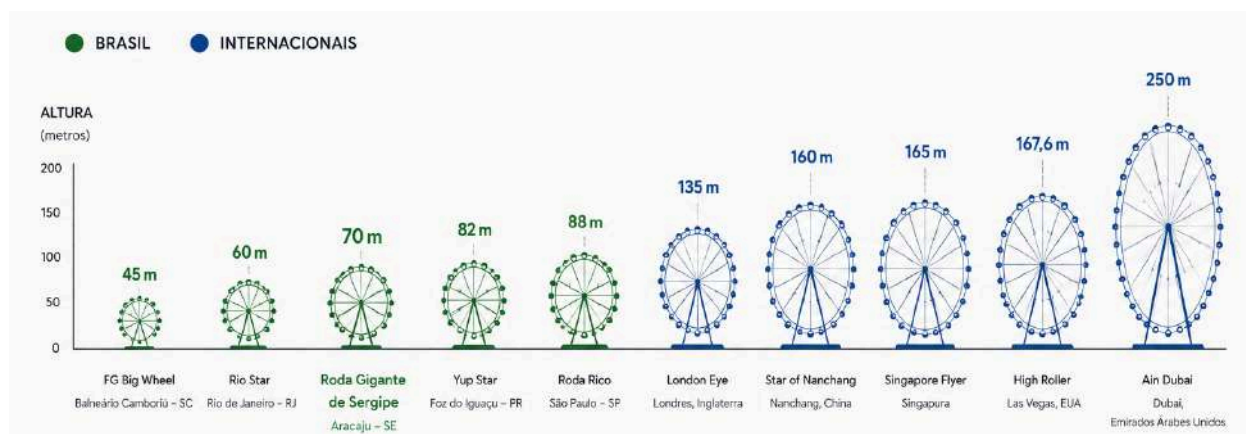
Fonte: Elaborado pela think através de dados públicos dos sites oficiais das atrações.

London Eye - Londres. Considerada a roda gigante mais famosa do mundo, a London Eye foi inaugurada em 2000 e transformou-se em um dos principais símbolos turísticos do Reino Unido. Com aproximadamente 4 milhões de visitantes anuais, o empreendimento demonstra o potencial desses equipamentos para se tornarem atrações permanentes e essenciais à experiência turística de uma cidade. Mais do que uma atração de lazer, a London Eye tornou-se um ícone da paisagem urbana londrina e um instrumento de fortalecimento da imagem internacional da cidade.

Singapore Flyer – Singapura. Com 165 metros de altura, a Singapore Flyer foi concebida como parte da estratégia de posicionamento de Singapura como destino global de turismo e negócios. O empreendimento está integrado a um complexo de entretenimento, gastronomia e eventos, demonstrando a importância da diversificação das fontes de receita e da integração urbana.

High Roller – Las Vegas. Localizada no complexo The LINQ, em Las Vegas, a High Roller representa um modelo de integração entre turismo, entretenimento, gastronomia e varejo. Sua operação evidencia que o valor econômico de uma roda gigante vai além da bilheteria, contribuindo para dinamizar todo o entorno urbano e comercial.

Ain Dubai – Dubai. Com 250 metros de altura, a Ain Dubai é atualmente uma das maiores rodas gigantes já construídas no mundo. Embora opere em escala muito superior à realidade brasileira, o empreendimento demonstra a capacidade desses equipamentos de funcionarem como marcos urbanos globais, atraindo investimentos, ampliando a visibilidade internacional e fortalecendo o posicionamento das cidades no mercado turístico.



Fonte: Elaborado pela think através de dados públicos dos sites oficiais das atrações.

5.2. Caso de Referência - Roda Maceió

Dentre todos os empreendimentos analisados, a Roda Maceió constitui o principal benchmark para a estruturação da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju. A escolha decorre da elevada similaridade entre os mercados turísticos das duas capitais nordestinas, tanto sob a ótica da demanda quanto da dinâmica urbana, perfil dos visitantes e posicionamento turístico.

Enquanto projetos como Rio de Janeiro, Balneário Camboriú ou Foz do Iguaçu operam em mercados com características muito distintas e fluxos turísticos significativamente superiores, Maceió apresenta porte econômico, perfil de lazer e capacidade hoteleira mais próximos da realidade sergipana, tornando-se a melhor referência para calibração das premissas operacionais e financeiras do projeto.

Roda Maceió está localizada na Praia de Pajuçara, uma das regiões mais visitadas da capital alagoana, em frente ao principal corredor turístico da cidade e integrada ao conjunto de hotéis, restaurantes, feiras de artesanato e equipamentos de lazer da orla marítima.

O empreendimento foi inaugurado em outubro de 2025 e possui aproximadamente:

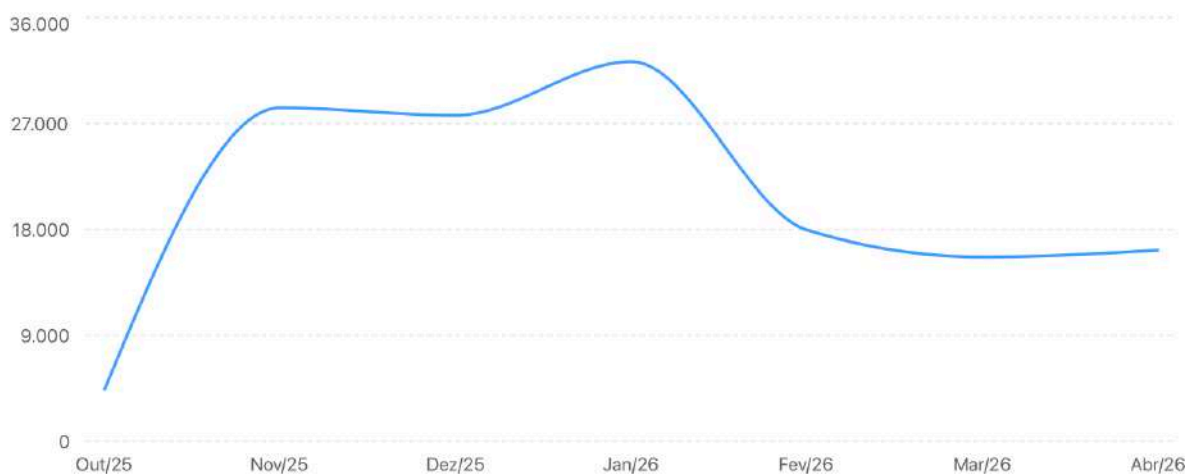
- Altura: 45 metros;
- 28 cabines panorâmicas climatizadas;
- Capacidade operacional superior a 300 passageiros por ciclo;
- Estrutura complementar de alimentação, varejo e fotografia;
- Espaços locados para operadores comerciais;
- Área de apoio operacional e recepção de visitantes; e

- Investimento estimado para implantação na ordem de R\$ 20 milhões (data-base de 2024).

Os dados reais de operação demonstram uma rápida consolidação do empreendimento junto ao mercado turístico regional, onde entre o período dos meses de novembro de 2025 e abril de 2026, a roda recebeu aproximadamente 120 mil visitantes, correspondendo a uma média anual próxima de 240 mil visitantes por ano, conforme apresentado abaixo.

Fluxo de visitantes da Roda Maceió

Visitantes mensais observados entre outubro de 2025 e abril de 2026.



Fonte: Elaborado pela think através de informações da Roda Maceió.

Cabe destacar que os resultados atualmente observados na Roda Maceió ainda refletem o período inicial de maturação do empreendimento. Os dados analisados compreendem os primeiros meses de operação comercial, entre outubro de 2025 e abril de 2026, período em que o equipamento ainda se encontra em processo de consolidação de marca, fortalecimento dos canais de venda, integração com operadores turísticos e incorporação aos roteiros de viagem do destino.

Observa-se que, mesmo após poucos meses de operação, a Roda Maceió já atingiu picos superiores a 32 mil visitantes mensais, registrados durante a alta temporada de janeiro de 2026. Caso a operação alcance, de forma recorrente, volumes mensais entre 30 mil e 35 mil visitantes ao longo dos períodos de alta temporada e mantenha patamares superiores a 20 mil visitantes durante a baixa estação, o empreendimento poderá evoluir para uma demanda estabilizada entre 350 mil e 400 mil visitantes por ano.

Sob essa perspectiva, o cenário base para Aracaju poderá se aproximar dos 240 mil visitantes anuais no limite de capacidade comercial do empreendimento, podendo ser potencializado quando incorporado:

- à consolidação futura do equipamento;
- ao crescimento do turismo sergipano;
- ao aumento do calendário de eventos;
- ao potencial de integração com o Oceanário, Projeto Tamar, Cânions do Xingó e demais atrativos estaduais;
- à condição de primeira roda gigante do Estado de Sergipe.

Um dos aspectos mais relevantes observados na operação da Roda Maceió é a diversificação das fontes de receita. Entre novembro de 2025 e abril de 2026, a composição média das receitas foi:

Composição das receitas da Roda Maceió

Participação média das fontes de receita observadas na operação.



Fonte: Elaborado pela think através de informações da Roda Maceió.

Embora a venda de ingressos continue representando a principal fonte de faturamento, as receitas acessórias possuem participação relevante e crescente, reduzindo a dependência da bilheteria, sendo detalhado:

- Receita de Alimentação e Bebidas. A operação de alimentação demonstra forte aderência ao perfil turístico do equipamento, indicando um ticket médio variando entre R\$ 19 e R\$ 22 por pedido.
- Receita de Souvenires. A comercialização de produtos temáticos apresenta desempenho expressivo, indicando um ticket médio entre R\$ 64 e R\$ 78 por compra.
- Receita de Fotografia. As fotografias representam uma das principais receitas acessórias da operação. Os relatórios indicam faturamento mensal entre R\$ 60 mil e R\$ 78 mil, indicado um per capita de R\$ por visitante.
- Receita de Aluguéis e Varejo. Além da operação principal, a Roda Maceió explora espaços comerciais locados a terceiros, onde foi identificado receitas provenientes da operação da marca Chilli Beans, reforçando a estratégia de diversificação de receitas não tarifárias.

5.3. Caso de Estudo - Roda Sergipe

Para Aracaju, os dados observados reforçam três conclusões fundamentais:

- Altura de 80 metros com 36 cabines panorâmicas climatizadas;
- Um cenário-base maturado em 250 mil visitantes anuais é compatível com a realidade observada em uma capital nordestina de perfil semelhante;
- As receitas acessórias podem representar entre 15% e 25% do faturamento total ao longo da maturação do empreendimento; e
- A implantação de um equipamento turístico integrado a áreas comerciais e gastronômicas aumenta significativamente a rentabilidade e reduz a dependência da bilheteria.

6. Modelagem Técnica

A Modelagem Técnica-Operacional tem por objetivo avaliar a viabilidade física, operacional, ambiental e funcional do empreendimento, definindo as premissas necessárias para sua implantação, operação e manutenção ao longo do prazo contratual.

A análise contempla a identificação das soluções de engenharia, os requisitos operacionais, os condicionantes ambientais e os parâmetros de desempenho que servirão de base para a

estruturação do projeto, permitindo a adequada estimativa de investimentos, custos operacionais, riscos e obrigações contratuais.

6.1. Análise de Engenharia

A análise de engenharia tem como objetivo avaliar as alternativas tecnológicas, construtivas e operacionais disponíveis para a implantação da Roda Gigante de Observação de Sergipe, estabelecendo parâmetros referenciais para o desenvolvimento do empreendimento.

Por se tratar de um equipamento de grande porte e elevado impacto visual, a concepção da roda gigante exige a integração de diversas disciplinas de engenharia, incluindo estruturas metálicas, fundações, sistemas eletromecânicos, arquitetura, urbanismo, acessibilidade, segurança operacional e manutenção.

Além dos aspectos estruturais, a análise deve considerar fatores relacionados à experiência do visitante, capacidade operacional, integração com os demais equipamentos do complexo turístico, exigências regulatórias e melhores práticas observadas em empreendimentos similares no Brasil e no exterior.

Tipos de Roda Gigante

Do ponto de vista da engenharia, a definição da tipologia estrutural representa uma das principais decisões do projeto, influenciando diretamente os investimentos necessários, os custos operacionais, a complexidade construtiva, a manutenção e a experiência visual proporcionada aos usuários.

Atualmente, o mercado internacional trabalha predominantemente com três grandes configurações estruturais: as rodas de raio estruturado, as rodas de raio protendido e as rodas de centro vazado (hubless), cada uma apresentando características específicas de desempenho, estética e viabilidade econômica.

A escolha da tecnologia impacta diretamente os custos de implantação, manutenção, complexidade construtiva, estética arquitetônica e capacidade operacional do equipamento.

Rodas Gigantes de Raio Estruturado. Neste modelo, os raios são constituídos por elementos estruturais rígidos em aço, funcionando como treliças ou perfis metálicos conectando diretamente o cubo central ao aro externo. A estabilidade global da roda é garantida pela própria rigidez estrutural dos raios, dispensando a utilização de cabos protendidos para a sustentação principal.



Exemplos

- Nacionais. Yup Star Rio, Yup Star Foz.

Rodas Gigantes de Raio Protendido. Trata-se atualmente da tecnologia predominante nas grandes rodas gigantes de observação do mundo. O sistema estrutural funciona de forma semelhante a uma roda de bicicleta gigante, onde o aro externo é sustentado por cabos de aço protendidos conectados ao cubo central. Os cabos trabalham predominantemente à tração, reduzindo significativamente o peso estrutural quando comparado aos modelos de raio rígido.



Exemplos

- Nacionais: Roda Rico (91 m), FG Big Wheel (82 m), Roda Gigante de Maceió (45 m).
- Internacionais: London Eye (135 m), Ain Dubai (250 m).

Rodas Gigantes de Centro Vazado. Representam a evolução mais recente das rodas gigantes de observação. Nessa configuração, o cubo central é eliminado, criando um grande vazio no centro da estrutura. A movimentação ocorre por meio de sistemas periféricos de apoio e acionamento instalados diretamente no aro. A solução exige sistemas estruturais e

mecânicos mais sofisticados, além de tolerâncias construtivas significativamente mais rigorosas.



Exemplos:

- Internacionais: Bailang River Bridge Ferris Wheel (145 m), Bohai Eye.

Critério	Raio Estruturado	Raio Protendido	Centro Vazado
Complexidade Estrutural	Média	Média/Alta	Alta
Consumo de Aço	Alto	Médio	Médio
Estética	Tradicional	Moderna	Futurista
Manutenção	Média	Média	Alta
Disponibilidade de Fornecedores	Alta	Alta	Baixa
Adequação para 80 m	Boa	Excelente	Possível
CAPEX	Médio	Médio	Alto
Referências Existentes	Muitas	Muitas	Poucas

Fonte: Elaborado pela think.

Considerando a altura de referência de aproximadamente 80 metros, o perfil turístico do empreendimento, a necessidade de equilíbrio entre investimento, confiabilidade operacional e atratividade visual, entende-se que a tipologia de raio protendido apresenta atualmente a melhor relação entre desempenho estrutural, eficiência econômica e valor arquitetônico.

Dessa forma, **recomenda-se que a fase de desenvolvimento conceitual e de projeto básico considere, preliminarmente, a adoção de uma roda gigante de observação do tipo raio protendido**, permanecendo a definição final condicionada às propostas técnicas e executivas a serem apresentadas pelos futuros fornecedores e operadores especializados.

Principais Elementos de Engenharia da Roda Gigante

Além da definição da tipologia estrutural, recomenda-se que o projeto considere os seguintes elementos mínimos de dimensionamento:

Elemento	Parâmetro Referencial
Altura total	Até 80 metros
Raio estrutural	Entre 65 e 75 metros
Tipo estrutural	Preferencialmente raio protendido
Número de cabines	Recomendado 36
Capacidade por cabine	Até 8 passageiros
Capacidade total por volta	240 a 288 passageiros
Acessibilidade	Pelo menos 1 cabine adaptada para PCD
Climatização	Recomendada em todas as cabines
Tempo de giro	Entre 20 e 30 minutos
Operação	Contínua com embarque desacelerado
Sistema de iluminação	LED cênico programável, em ambos os lados.
Monitoramento	Controle operacional e estrutural em tempo real

Fonte: Elaborado pela think.

O projeto também deverá contemplar:

- sistema de acionamento principal e redundante;
- sistemas de frenagem de emergência;
- geradores de contingência;
- monitoramento estrutural;
- sistemas de combate a incêndio;
- controle de acesso e bilhetagem;

- videomonitoramento (CFTV);
- iluminação cênica e arquitetônica;
- sistemas de comunicação operacional;
- integração com restaurantes, praça de eventos e mirante.

6.2. Análise da Localização

A Análise de Localização compreende a avaliação técnica sobre o local de implantação do empreendimento, considerando os aspectos mercadológicos, construtivos, urbanísticos e ambientais necessários para o atendimento dos objetivos do projeto.

A área ao lado do Shopping RioMar, no bairro Coroa do Meio, representa a convergência de três vetores estratégicos:

- posição geográfica privilegiada na foz do Rio Sergipe, com visão panorâmica da Ponte Construtor João Alves, do skyline de Aracaju e do litoral;
- fluxo qualificado de visitantes atraídos pela âncora comercial do RioMar (segundo maior shopping do Norte/Nordeste em fluxo); e
- infraestrutura viária e de acessibilidade já instalada.

Diagnóstico da Área

A área objeto do projeto encontra-se localizada no bairro Coroa do Meio, município de Aracaju/SE, em posição estratégica na região da Orla Sul da capital sergipana, junto ao complexo da Marina Pública e do Rio Poxim, nas proximidades do Shopping Riomar e de importantes corredores viários urbanos. A área é composta pelos terrenos identificados como ZV-1 A, ZV-1 B e ZV-1 C, totalizando aproximadamente 9.000 m², situados entre a Rua Alda Mesquita Teixeira, o calçadão da Marina Pública e o calçadão do Rio Poxim. A composição fundiária do empreendimento está estruturado sobre três áreas, sendo duas atualmente pertencentes à Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB e outra com a DESENVOLVE-SE, identificadas conforme apresentado abaixo.

Área	Área (m ²)	Perímetro (m)
ZV-1 A	5.000,00	312,65
ZV-1 B	3.301,03	312,65
ZV-1 C	690,00	102,51

encontra-se abrangida por Área de Preservação Permanente (APP), decorrente da proximidade com o curso d'água e com áreas de manguezal.

No terreno ZV-1 B, dos 3.301,03 m² existentes, aproximadamente 939,25 m² são considerados área consolidada, enquanto o restante está sujeito a restrições ambientais decorrentes da APP. Já o terreno ZV-1 C encontra-se integralmente inserido em Área de Preservação Permanente, sendo submetido às limitações de uso e ocupação estabelecidas pela legislação ambiental vigente.

Condicionantes urbanísticas de ocupação

Conforme Anexo I do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Aracaju, a área destinada à implantação da Roda Gigante de Observação de Aracaju encontra-se inserida na Zona de Adensamento Básico (ZAB).



Fonte: PDDU (Anexo I)

ANEXO II DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE ADENSAMENTO

ZONA	DELIMITAÇÃO
ZAB 1	Inicia à foz do canal do Bairro Industrial, subindo por esse até a av. Antônio Cabral, e por essa ao sul, até a av. Coelho e Campos e por essa, à oeste, prosseguindo pela av. São Paulo, av. Santa Gleide e seu prolongamento até o riacho Palame, divisa do município de Aracaju com Nossa Senhora do Socorro, prosseguindo pelos limites municipais desde o oeste, o norte, até o leste, finando na foz do canal do bairro industrial, às margens do rio Sergipe, exclusive a área do parque José Rollemberg Leite.
ZAB 2	Inicia na av. Beira Mar, esquina com av. Francisco Porto, atravessando a "ponte do Shopping", dobrando a rua RT-14 em direção à foz do rio Sergipe, prosseguindo pela av. Santos Dumont, ao sul, até a última Rua do loteamento aruana e por esta a oeste até a Rodovia dos naufragos e por essa à norte até a faixa do oleoduto da Petrobrás e por essa à oeste até a av. Canal Santa Maria e por essa à sul até a última rua do Conj. Santa Maria e por essa à oeste até a divisa municipal com São Cristóvão e por essa divisa, ao norte, até o prolongamento da av. Santa Gleide, e por essa, à leste e pela av. São Paulo até a rua Paraíba, e por essa, ao sul, prolongando-se na travessa Chile até a rua da Argentina e por essa a leste até a rua R.C. Andrade, e por essa até a rua Campo do Brito, prosseguindo, à leste, pelo muro de divisa norte da antiga fábrica de cimento Votorantim até a av. Augusto Franco, e por essa ao sul, até av. Edésio Vieira de Melo, e por essa, à leste, até a rua Rafael de Aguiar e por essa, à sudoeste até a rua São Judas Tadeu e por essa, à leste, até a rua João R. Sobrinho e por essa, ao Sul, até a rua Arquibaldo Mendonça Leal e por essa, à leste, até a esquina da rua Poço verde, dobrando à direita e prosseguindo pela rua Arquibaldo Mendonça, até a av. Hermes Fontes e por essa, ao sul, até a cidade dos Funcionários, contornando-a do norte ao leste até a rua Humberto Pinto, contornando os limites sul do loteamento Jardim Alvorada até o canal tramandaí e por esse, à leste, até a rua Álvaro Brito e por essa até a av. Francisco Porto, prosseguindo à leste até a av. Beira Mar.

Fonte: PDDU (Anexo II)

De acordo com o artigo 132 do PDDU, as Zonas de Adensamento Básico correspondem às áreas que apresentam potencial de urbanização, porém ainda possuem déficits relativos de infraestrutura urbana, sistema viário, transporte, comércio e serviços, constituindo territórios prioritários para o direcionamento de investimentos públicos e privados voltados à sua consolidação urbana.

O artigo 134 do PDDU estabelece como diretrizes para as ZABs o adensamento controlado do uso e ocupação do solo, o estímulo à implantação de atividades de comércio e serviços, a formação de subcentros urbanos, a garantia de áreas de estacionamento e a implantação progressiva de equipamentos públicos e infraestrutura urbana compatíveis com a intensidade da ocupação proposta.

Sob essa perspectiva, a implantação de um equipamento turístico estruturador, como a Roda Gigante de Sergipe, apresenta aderência conceitual às diretrizes urbanísticas da ZAB, na medida em que possui potencial para estimular a ocupação qualificada da área, ampliando a utilização dos espaços públicos existentes.

Nos termos dos Anexos III e IV do PDDU, a área objeto do empreendimento, classificada como Zona de Adensamento Básico (ZAB), está sujeita a parâmetros urbanísticos específicos relacionados à ocupação do solo, recuos, altura das edificações, taxa de ocupação e potencial construtivo.

ANEXO III TABELAS DE CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

(CONTINUAÇÃO)

ZONA	PAV.	RECUO MÍNIMO FRONTAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDO	RECUO MÍNIMO LATERAL	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
Z A B	1º (Térreo)	3m para vias coletoras II e locais	ISENTO	Isento	A que o lote permitir desde que resguardado o coeficiente de aproveitamento máximo do Anexo IV e recuos mínimos	90%
	2º		1,50m			Desde que resguardados os recuos mínimos
	3º	5m para vias coletoras I, expressas e principais	1,50m	40%		
1 e 2	4º em Diante		RF = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	R _l = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima		Desde que resguardados os recuos mínimos

Fonte: PDDU (Anexo III)

ANEXO IV TABELA DE COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO

ZONA OU ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL	COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO	REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA BÁSICA NECESSÁRIA PARA ZONA, ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL OU EMPREENDIMENTOS
ZAB 1	4,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
E	3,50	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem e Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
ZAB 2	3,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem projetadas, Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.

Fonte: PDDU (Anexo IV)

A análise urbanística do empreendimento deverá verificar a aderência da proposta aos seguintes critérios, principalmente para edificações de apoio, tais como bilheterias, restaurantes, quiosques, lojas, centro de visitantes, áreas administrativas, entre outras instalações operacionais.

- Recuo Frontal. Para os empreendimentos localizados em ZAB deverão ser observados os seguintes recuos mínimos frontais:
 - 3,00 metros para imóveis voltados para vias locais e vias coletoras II;
 - 5,00 metros para imóveis voltados para vias coletoras I, vias principais e vias expressas.
- Recuo de Fundo. Os parâmetros mínimos estabelecem:
 - Pavimento térreo: isento de recuo de fundo;
 - Segundo pavimento: 1,50 metro;

- A partir do quarto pavimento: aplicação da fórmula: $RF=1,5+0,2(NP-5)$ $RF=1,5+0,2(NP-5)$, onde: RF = Recuo de Fundo e NP = Número de Pavimentos.
- Recuos Laterais. Os parâmetros mínimos são:
 - Pavimentos iniciais: isentos;
 - A partir dos pavimentos superiores: 1,50 metro;
 - Para edificações de maior altura: $RL=1,5+0,2(NP-5)$ $RL=1,5+0,2(NP-5)$, onde: RL = Recuo Lateral; e NP = Número de Pavimentos.
- Altura Máxima. O Anexo III estabelece que a altura máxima será aquela permitida pelo lote, desde que respeitados os recuos mínimos, o coeficiente máximo de aproveitamento e os critérios estabelecidos no Anexo IV. Entretanto, para o caso específico da roda gigante, deverão ser analisadas adicionalmente, principalmente, restrições aeronáuticas da ANAC e restrições do DECEA devido a proximidade do aeroporto de Arcaju.
- Taxa de Ocupação. O Anexo III estabelece 90% de taxa máxima de ocupação para o pavimento térreo, desde que observados os recuos mínimos obrigatórios e 40% para os pavimentos superiores, observados os mesmos critérios.
- Potencial Construtivo. O Anexo IV estabelece os coeficientes máximos de aproveitamento para as Zonas de Adensamento Básico.
 - ZAB 1. Para áreas classificadas como ZAB 1, o coeficiente máximo de aproveitamento poderá atingir:
 - 4,00, quando implantada a infraestrutura básica completa, incluindo sistema viário, redes elétricas, abastecimento de água, drenagem urbana e esgotamento sanitário implantado.
 - 3,50, quando houver sistema viário, redes elétricas, abastecimento de água, drenagem implantada e sistema de esgotamento sanitário projetado ou solução alternativa aprovada pelos órgãos competentes.
 - ZAB 2. Para áreas classificadas como ZAB 2, o coeficiente máximo de aproveitamento é:

- 3,00, condicionado à existência de sistema viário, redes elétricas, abastecimento de água, drenagem projetada, solução alternativa para tratamento de esgoto aprovada pelos órgãos competentes.

Entretanto, considerando a natureza do empreendimento proposto, deverá ser realizada avaliação específica quanto ao eventual enquadramento da atividade como Uso Incômodo, nos termos dos artigos 162, 163, 164 e 165 do PDDU, que estabelecem critérios de localização, sistema viário e nível de incomodidade.

ANEXO IX

LISTAGEM DE USOS INCÔMODOS

DISCRIMINAÇÃO	NÍVEL 1	NÍVEL 2
<ul style="list-style-type: none"> • Circo e parque de diversões • Autopista de diversão • Autódromo • Clubes e camping • Ginásio, quadras e praças de esporte 	Até 15.000m ² de terreno	Acima de 15.000m ² de terreno

Fonte: PDDU (Anexo IX)

Compatibilidade da Altura da Estrutura com as Restrições Aeronáuticas

Em relação à viabilidade da implantação da roda gigante sob a ótica aeronáutica, deverá ser realizada análise específica das superfícies limitadoras de obstáculos incidentes sobre a área do empreendimento, observando-se a regulamentação da Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC e do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA.

De forma preliminar, verifica-se que a área destinada ao projeto encontra-se localizada a aproximadamente 4,0 quilômetros da cabeceira da pista do Aeroporto Internacional de Aracaju – Santa Maria, distância que corresponde ao limite a partir do qual, em regra, passam a ser avaliadas as possíveis interferências de edificações e estruturas especiais sobre as operações aeroportuárias.

A análise cartográfica do Mapa 05 – Cone Aéreo Geral – Aeroporto e Aeródromo do Município de Aracaju, constante do PDDU, demonstra que a área do empreendimento não está inserida na Área Horizontal Interna do Aeroporto, que corresponde à zona de maior restrição para implantação de edificações e estruturas verticais. Tal condição constitui um fator favorável à implantação do equipamento, uma vez que afasta as limitações mais severas normalmente associadas às superfícies de proteção aeroportuária.

Entretanto, verifica-se que parcela da área encontra-se inserida na Superfície Cônica, zona que integra o conjunto das superfícies limitadoras de obstáculos do aeródromo. Embora essa condição não represente, por si só, impedimento à implantação da estrutura, torna obrigatória a realização de análise técnica específica perante o DECEA para avaliação da compatibilidade da altura proposta com a segurança das operações aéreas.

Considerando que o empreendimento prevê uma estrutura com altura aproximada de 80 metros, e que a área encontra-se fora da Área Horizontal Interna e apenas parcialmente inserida na Superfície Cônica, a análise preliminar indica potencial viabilidade aeronáutica da implantação, sujeita, contudo, à aprovação formal dos órgãos competentes.

Estacionamento

A implantação do empreendimento deverá observar integralmente as exigências de estacionamento previstas na legislação urbanística municipal vigente, especialmente aquelas aplicáveis aos usos de lazer, entretenimento, turismo e atividades comerciais associadas.

Conforme os parâmetros urbanísticos aplicáveis, para empreendimentos com área superior a 500 m² deverá ser observado o quantitativo mínimo de 10 (dez) vagas de estacionamento, acrescidas de 1 (uma) vaga para cada 60 m² de área líquida excedente aos primeiros 500 m². Adicionalmente, deverão ser observadas as exigências relativas às vagas destinadas a pessoas com deficiência, idosos, embarque e desembarque, bicicletas, motocicletas, carga e descarga e demais requisitos previstos na legislação municipal.

Considerando a área estimada de ocupação do empreendimento em aproximadamente 9.000 m², o dimensionamento preliminar de estacionamento, com base no parâmetro de 10 vagas acrescidas de 1 vaga para cada 60 m² excedentes aos primeiros 500 m², resulta em uma exigência indicativa de 167 vagas mínimas.

6.3. Análise de Arquitetura/Ocupação

A proposta de ocupação apresentada organiza o empreendimento de forma axial e simétrica, valorizando a experiência do visitante desde a chegada até o principal atrativo, a roda-gigante. O conceito busca transformar a ponta do terreno em um equipamento turístico, de lazer e contemplação da paisagem estuarina, aproveitando a condição privilegiada de contato com a água em praticamente todo o perímetro.

A organização espacial segue uma lógica simples e intuitiva:

Chegada → Recepção → Roda-Gigante → Praça de Eventos → Mirante

Essa configuração maximiza o tempo de permanência dos visitantes potencializando as áreas próximas ao curso d'água, estimulando o consumo nas áreas comerciais, enquanto há a distribuição adequada dos fluxos reduzindo os conflitos operacionais



Fonte: Elaborado pela think

A implantação está estruturada em um eixo central de circulação e permanência, tendo a roda-gigante como elemento dominante da composição urbana e paisagística. Os demais usos são distribuídos de forma complementar, criando diferentes níveis de ativação do espaço ao longo do percurso do visitante.



Fonte: Elaborado pela think



Fonte: Elaborado pela think

- **Estacionamento.** Implantado na porção posterior do terreno, junto ao acesso viário, o estacionamento concentra aproximadamente 167 vagas para veículos leves, além de áreas destinadas a ônibus de turismo, embarque e desembarque de aplicativos e táxis, bicicletas e vagas acessíveis.
- **Edificação de Apoio e Recepção.** Localizada próxima ao acesso principal do empreendimento, a edificação central funciona como o ponto de chegada e distribuição dos fluxos internos. Suas funções podem contemplar bilheteria, recepção e informações turísticas, administração, lojas de conveniência, sanitários e apoio operacional. A posição estratégica permite controle dos acessos e integração direta com o estacionamento.
- **Roda-Gigante.** Posicionada no centro geométrico do empreendimento, a roda-gigante constitui o elemento icônico e principal atrativo turístico. A implantação central proporciona visibilidade a longa distância com vistas panorâmicas de 360°.
- **Restaurantes e Operações Comerciais.** Distribuídos lateralmente ao eixo principal, os dois blocos comerciais criam uma moldura urbana para a praça central e para a roda-gigante. A implantação permite que todos os estabelecimentos tenham vista privilegiada para a roda-gigante e para o espelho d'água.
- **Praça de Eventos.** Implantada entre a roda-gigante e o mirante, a praça configura-se como o principal espaço de convivência e ativação pública do complexo. Sua configuração aberta permite shows, apresentações culturais, feiras gastronômicas, eventos corporativos, festivais e ativações de patrocinadores.

- **Mirante e Praça Contemplativa.** Localizado na extremidade da península, o mirante ocupa a área de maior valor paisagístico do terreno. A posição terminal cria um percurso natural para os visitantes, estimulando a circulação por todo o empreendimento.

6.4. Análise de Operação

A análise comparativa realizada com base em empreendimentos de referência nacionais e internacionais, incluindo Roda Rico (São Paulo), FG Big Wheel (Balneário Camboriú), Yup Star Rio (Rio de Janeiro), Yup Star Foz do Iguaçu, London Eye (Londres) e Singapore Flyer (Singapura), permitiu estabelecer os parâmetros operacionais mínimos recomendados para a implantação da Roda Gigante de Observação de Aracaju.

Considerando a diretriz de implantação de uma roda gigante com aproximadamente 80 metros de altura total, conclui-se que o equipamento deverá possuir diâmetro operacional compatível com essa dimensão, recomendando-se um raio mínimo de aproximadamente 35 metros e um diâmetro mínimo de aproximadamente 70 metros.

A configuração operacional recomendada contempla:

- altura total aproximada de 80 metros;
- diâmetro mínimo de 70 metros;
- mínimo de 36 cabines de observação;
- capacidade mínima de 8 passageiros por cabine;
- capacidade operacional simultânea mínima de 288 passageiros;
- cabines fechadas e climatizadas;
- acessibilidade universal em conformidade com a legislação vigente;
- sistema de monitoramento e comunicação embarcado.

Considerando 36 cabines com capacidade para 8 passageiros cada, o equipamento possuirá capacidade simultânea para 288 passageiros por ciclo operacional. Admitindo ciclos médios entre 18 e 25 minutos, compatíveis com os equipamentos de referência analisados, a capacidade operacional poderá variar entre aproximadamente 700 e 1.000 passageiros por hora, dependendo da velocidade operacional adotada e dos procedimentos de embarque e desembarque.

Com base nas práticas observadas nos empreendimentos de referência, recomenda-se que a operação seja estruturada de forma a privilegiar os períodos de maior atratividade turística, especialmente o pôr do sol e a operação noturna.

Deverão ser consideradas as seguintes premissas operacionais:

- funcionamento mínimo de 5 dias por semana;
- operação regular durante feriados e períodos de alta temporada;
- funcionamento mínimo de 10 horas por dia;
- início da operação preferencialmente no período da tarde;
- encerramento após o período noturno;
- ampliação de horários durante férias escolares, eventos e temporadas especiais.

Para preservação dos ativos e garantia da segurança operacional, recomenda-se a previsão de:

- 1 dia semanal destinado à manutenção programada;
- realização de inspeções periódicas obrigatórias;
- execução de manutenções preventivas fora dos horários de atendimento ao público.

A título referencial, a operação poderá ser estruturada entre 12h00 e 22h00, dependendo das condições de demanda e da estratégia comercial adotada pela operadora.

Com base nos benchmarks analisados, recomenda-se a adoção de uma estrutura operacional permanente capaz de assegurar a continuidade dos serviços, a segurança dos usuários e o atendimento aos indicadores de desempenho do empreendimento.

A equipe mínima recomendada é composta por:

Gestão e Administração

- 1 Gerente Geral do Empreendimento;
- 1 Supervisor Operacional;
- 1 Assistente Administrativo/Financeiro.

Operação

- 4 Operadores da roda gigante;
- 4 Monitores de embarque e desembarque;

- 2 Bilheteiros ou atendentes;
- 2 Controladores de acesso.

Manutenção

- 1 Coordenador Técnico de Manutenção;
- 2 Técnicos Eletromecânicos;
- 1 Técnico de Automação e Sistemas.

Dessa forma, estima-se uma estrutura mínima permanente de pelo menos 20 colaboradores diretos, podendo ser ampliada durante períodos de alta demanda, eventos especiais e temporadas turísticas.

6.5. Análise Ambiental

Caracterização Ambiental da Área

A área objeto do projeto localiza-se no bairro Coroa do Meio, município de Aracaju/SE, junto à Marina Pública e ao Rio Poxim, em uma das regiões de maior relevância paisagística e turística da capital sergipana. O terreno encontra-se inserido em ambiente urbano consolidado, caracterizado pela presença de: vias urbanizadas, iluminação pública, ciclovias, calçadões, empreendimentos comerciais e infraestrutura pública instalada. A seguir estão sintetizados os principais elementos ambientais do município.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL



Fonte: elaborado por think, 2026.

O município apresenta características típicas de ambiente costeiro, com predominância de Espodosolos (31,36%), solos arenosos e de baixa fertilidade natural. A geologia é marcada pelo domínio da Costeira e Margem Continental (46,77%), refletindo a influência de depósitos sedimentares associados ao litoral. A geomorfologia é composta majoritariamente por depósitos sedimentares quaternários (88,39%), formando extensas planícies costeiras. O relevo varia de 0 a 150 m de altitude, sendo predominantemente plano a suavemente ondulado.

O principal elemento ambiental da área de intervenção é o Rio Poxim, importante curso hídrico urbano do município de Aracaju. Além de sua relevância ambiental, o Rio Poxim desempenha importante função paisagística, recreativa e turística para a cidade, constituindo elemento estruturador da paisagem local. A cobertura vegetal predominante na área é a formação pioneira com influência fluviomarinha, que corresponde a ecossistemas costeiros que colonizam ambientes submetidos ao encontro de rios e mares.

Em razão da proximidade do empreendimento com o corpo hídrico, deverão ser observadas as restrições legais aplicáveis às faixas marginais de proteção e às Áreas de Preservação Permanente estabelecidas pela legislação ambiental federal, estadual e municipal, em especial no que se refere ao disposto na Lei Federal nº 12.651/2012, que institui o Novo Código Florestal e dispõe sobre a proteção da vegetação nativa .

Pela análise dos documentos técnicos elaborados pela EMURB, é indicado uma parcela significativa dos terrenos destinados ao empreendimento encontra-se inserida em Área de Preservação Permanente (APP), em razão da proximidade com o Rio Poxim e das áreas de manguezal existentes no entorno. As APPs são áreas protegidas com função ambiental de preservar os recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e a biodiversidade, proteger o solo e assegurar o bem-estar da população.

Para a área ZV-1 B, aproximadamente 939 m² são considerados área consolidada, enquanto a parcela remanescente está sujeita às restrições ambientais decorrentes da APP. Já a área ZV-1 C encontra-se praticamente integralmente inserida em área sujeita a restrições ambientais associadas à APP.

Dessa forma, a principal condicionante ambiental do empreendimento consiste na compatibilização da implantação da roda gigante e das estruturas de apoio com as limitações de ocupação impostas pela legislação ambiental. Portanto, as intervenções a serem realizadas dependerão da prévia autorização do órgão ambiental competente.

A região apresenta características típicas de ambiente estuarino, com influência direta dos ecossistemas associados ao Rio Poxim. Entretanto, não foram identificadas, nesta fase preliminar, áreas de vegetação nativa de grande porte ou remanescentes florestais significativas diretamente sobre as áreas destinadas à implantação das estruturas principais. Todavia, recomenda-se que a etapa de licenciamento ambiental contemple levantamento florístico simplificado e inspeção de campo para validação das condições ambientais existentes.

Licenciamento Ambiental

O licenciamento ambiental é o processo administrativo no qual o órgão ambiental responsável autoriza a localização, instalação, expansão e operação de empreendimentos e atividades que utilizem recursos naturais e que sejam consideradas potencial ou efetivamente poluidoras, ou ainda aquelas que, de alguma forma, possam causar impactos negativos ao meio ambiente. Por sua vez, na licença ambiental, são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor.

Atendendo ao disposto no Art. 8º da Resolução CONAMA nº 237/1997, as licenças deverão ser concedidas observando as características, particularidades e fases do empreendimento e/ou atividade, sendo elas:

- i. **Licença Prévia (LP):** concedida na fase preliminar do projeto, com o intuito de atestar a viabilidade ambiental e aprovar a localização e concepção do empreendimento ou atividade;
- ii. **Licença de Instalação (LI):** visa autorizar a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações dos projetos, planos e programas aprovados; e
- iii. **Licença de Operação (LO):** visa autorizar a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do cumprimento dos requisitos e condicionantes indicados nas licenças anteriores.

De um modo geral, o processo do licenciamento passará pelas seguintes etapas:

- i. **Identificação e estudo ambiental:** identificar o porte do empreendimento e o respectivo estudo necessário, realizar a coleta dos dados e elaborar o estudo ambiental;

- ii. **Pagamento de taxas e protocolo do pedido de licença:** realizar o pagamento das taxas necessárias para o licenciamento e protocolar a documentação junto ao órgão ambiental;
- iii. **Análise do órgão ambiental:** O IMA/AL analisará os documentos e o estudo apresentado. Caso os técnicos do órgão encontrem dúvidas ou precisem de mais dados, eles farão solicitações formais de esclarecimento ou informações complementares;
- iv. **Aprovação e emissão da licença:** aprovação pelo órgão ambiental dos documentos apresentados e emissão da licença ambiental.

No município de Aracaju, o licenciamento ambiental é de responsabilidade da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMA). A solicitação é realizada por meio do Sistema de Licenciamento Integrativo Municipal (SLIM), um portal voltado para a emissão de licenças sanitárias e ambientais para empreendimentos de qualquer porte.

Para além do licenciamento ambiental, existem outros instrumentos de regularização ambiental existentes, que demandam a solicitação de emissão de outras autorizações ambientais de acordo com a atividade a ser realizada. A obtenção das autorizações ambientais aplicáveis constitui instrumento essencial para assegurar que as intervenções realizadas no local ocorram de forma ambientalmente adequada, prevenindo impactos negativos, reduzindo riscos legais e garantindo a conformidade com o ordenamento jurídico ambiental. Poderão ser solicitadas pelo órgão ambiental, as seguintes autorizações:

- Intervenção em Área de Preservação Permanente – APP;
- Supressão de vegetação nativa ou exótica;
- Realização de obras de terraplanagem;
- Averbação de Reserva Legal – RL;
- Aberturas de valetas;
- Utilização de material de empréstimo e bota fora; e
- Instalação de canteiro de obras, entre outros.

Também deverão ser obtidas as anuências urbanísticas, aeronáuticas e patrimoniais eventualmente necessárias.

Diretrizes Ambientais

A gestão ambiental representa um elemento fundamental para assegurar a integração entre a implantação de novas estruturas e a conservação do meio ambiente. No caso da implantação da roda gigante, embora grande parte da área prevista para instalação já se encontre sem vegetação nativa, a presença de elementos ambientais relevantes em seu entorno exige a adoção de critérios ambientais no planejamento, execução e operação do empreendimento, em especial nas áreas localizadas em APP. Nesse contexto, a avaliação do projeto deve considerar as melhores práticas de gestão ambiental aplicáveis, de modo a promover a adequada inserção da estrutura na paisagem, minimizar potenciais impactos sobre os componentes bióticos e físicos da área e garantir a compatibilidade do empreendimento com as características ambientais e urbanísticas do município.

Considerando as características ambientais da área de implantação, especialmente a presença de ambientes costeiros e ecossistemas sensíveis associados à restinga, torna-se fundamental que o projeto incorpore medidas voltadas à conservação dos recursos naturais e à mitigação de impactos ambientais. A adoção de diretrizes sustentáveis contribui para a compatibilização do empreendimento com as condições locais, promovendo maior eficiência ambiental, valorização da paisagem e redução dos efeitos decorrentes da implantação e operação da estrutura. Como diretrizes ambientais de projeto, recomenda-se:

- **Priorização da ocupação das áreas já consolidadas:** concentrar as intervenções e estruturas de apoio em áreas previamente antropizadas, reduzindo a expansão nas áreas com cobertura vegetal ou maior sensibilidade ambiental;
- **Minimização da impermeabilização do solo:** adotar soluções construtivas que reduzam a cobertura impermeável, favorecendo a infiltração das águas pluviais e a manutenção do equilíbrio hidrológico local;
- **Adoção de soluções de drenagem sustentável:** incorporar dispositivos que promovam a retenção, infiltração e o escoamento controlado das águas pluviais, reduzindo riscos de alagamentos e processos erosivos;
- **Utilização de pavimentos drenantes:** priorizar materiais e sistemas construtivos que permitam a permeabilidade do solo em áreas de circulação e permanência, contribuindo para a recarga hídrica e o controle do escoamento superficial;
- **Implantação de programa de coleta seletiva:** disponibilizar infraestrutura adequada para segregação, armazenamento e destinação ambientalmente correta dos resíduos gerados durante a implantação e operação da roda-gigante;

- **Utilização de iluminação eficiente em LED:** empregar sistemas de iluminação de baixo consumo energético, com direcionamento adequado para reduzir desperdícios de energia e minimizar a dispersão luminosa.
- **Implantação de paisagismo compatível com a vegetação local:** utilizar preferencialmente espécies nativas ou adaptadas às condições ambientais da região, promovendo integração paisagística e reduzindo demandas de manutenção e irrigação.
- **Monitoramento ambiental durante as obras:** acompanhar continuamente as atividades de implantação para verificar a eficácia das medidas de controle ambiental, permitindo a adoção de ações corretivas sempre que necessário.

7. Modelagem Econômica-Financeira

7.1. Análise de Demanda

7.1.1. Tamanho do Mercado

A calibragem central é do o *benchmark* primário em relação a Roda Gigante de Maceió (220–280 mil visitantes/ano).

Aracaju possui indicadores turísticos inferiores a Maceió em volume bruto, mas supera Maceió em qualidade de crescimento (9º estado com maior crescimento no Brasil em 2025), em permanência média real (5,6 dias vs. estimativa Maceió de 3–4 dias) e em calendário de eventos âncora. Logo, o cenário base de 250.000 visitantes/ano mantém-se como o mais defensável.

Tabela 10: Comparativo de indicadores de turismo de Maceió e Aracaju.

Indicador	Maceió	Aracaju (2025/2026)	Conclusão
Passageiros aeroporto/ano	3,2 milhões	1,38 milhão (2025)	Aracaju = 43% de Maceió
Movimentação turística anual	~R\$ 1,2 bi (est.)	R\$ 567 mi (Fecomércio/SE)	Aracaju = 47% de Maceió
Leitos hoteleiros	~28.000	~13.000 (Fecomércio/SE)	Aracaju = 46% de Maceió
Permanência média real	~3 a 4 dias (est.)	5 a 6 dias (PNAD 2024)	Maceió = 60% de Aracaju

Indicador	Maceió	Aracaju (2025/2026)	Conclusão
Roda Gigante existente	45 m em operação	Nenhuma	Vantagem: 1ª no estado
Crescimento turismo 2025	Dado não disponível	+12,2% viagens nacionais	Aracaju em expansão
Visitantes roda (benchmark)	280 mil/ano 1o ano de operação	250 mil Maturação	Calibrado sem prêmio

Fonte: Elaborado pela think através de dados públicos do IBGE, ANAC, Planos de Turismo

O dado da PNAD Contínua/Turismo 2024 (IBGE) revela permanência média de 5,6 dias em Sergipe – superior à estimativa SETUR/SE de 2,8–3,5 dias utilizada em versões anteriores. O Boletim de Dados da SETUR Municipal confirma: 63% dos visitantes permanecem 5+ dias em Aracaju, e 25% ficam mais de 7 dias. Esta base mais alta não invalida o argumento do impacto incremental; ao contrário, reforça que o turista em Aracaju já tem perfil de permanência prolongada, e a roda gigante como equipamento âncora pode fortalecer ainda mais essa tendência.

Tabela 11: Indicadores de Permanência e Gasto Médio

Indicador de Permanência	Dado SETUR/SE	Dado PNAD 2024	Boletim SETUR Mun.
Permanência média (dias)	2,8 a 3,5 dias	5,6 dias	63% com ≥5 dias
Gasto médio diário	R\$ 280–350/dia	N/D	R\$ 532 (CVC Corp)

Fonte: Elaborado pela think através de dados públicos do SETUR e PNAD

Além da demanda turística regular observada ao longo do ano, a Roda Gigante Panorâmica de Aracaju deverá se beneficiar significativamente do calendário de eventos promovidos pelo Município e pelo Governo do Estado, como exemplo, o Forró Caju 2026 já confirmou, nas primeiras quatro noites (29/05–02/06/2026), 120 mil pessoas nos espaços do Arraiá do Povo e da Vila do Forró. Na Terça do Arrocha, 32 mil pessoas frequentaram a Orla da Atalaia em uma única noite. A projeção de 850.000 de público total do evento ao longo de sua programação de ~60 dias.

Desta forma, os grandes eventos representam importantes vetores de geração de fluxo, ampliando temporariamente a presença de turistas e visitantes na cidade e aumentando o potencial de utilização dos equipamentos turísticos urbanos.

A tabela abaixo representa uma análise específica considerando os principais eventos realizados em Aracaju e sua capacidade de gerar demanda incremental para a roda gigante.

Tabela 12: Principais eventos realizados em Aracaju e estimativa de capacidade de conversão de demanda

Evento	Estimativa de Público Total	Conversão Adotada	Visitantes Incrementais	Evidência 2026
Forró Caju (Vila + Arraiá)	850.000	3%	25.500	120k em 4 noites; 32k numa noite (IOSE)
Réveillon de Aracaju	250.000	3%	7.500	Série histórica
Verão Sergipe	175.000	3%	5.250	Série histórica
Carnaval de Aracaju	100.000	3%	3.000	Série histórica
Eventos Gastronômicos	40.000	3%	1.200	Festival do Caranguejo – quase 10k pratos
Feiras e Congressos	50.000	3%	1.500	2.157 eventos cadastrados no CE/2025
TOTAL EVENTOS/ANO	1.465.000	–	~45.000	17% do cenário base de 250 mil

Fonte: Elaborado pela think através de dados públicos e notícias

A tabela apresentada abaixo representa a área de influência geográfica da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju, ou seja, o universo populacional potencial que poderá acessar o empreendimento em diferentes tempos de deslocamento.

Tabela 13: Área de influência geográfica da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju

Raio	Pop. Estimada	Tempo Médio	Perfil de Visita
Até 50 km	1,05 milhão	Até 45 min	Uso recorrente, fins de semana
50–150 km	~800.000	45–120 min	Excursões mensais
150–250 km	~2,2 milhões	2–3 horas	Excursões sazonais
250–350 km	~3,5 milhões	3–5 horas	Turismo programado
TOTAL (até 350 km)	~7,5 milhões	–	Mercado potencial regional

Fonte: Elaborado pela think através dos dados do IBGE

7.1.2. Captura do Mercado

A estimativa de demanda para a Roda Gigante Panorâmica de Aracaju foi construída a partir da combinação de diferentes metodologias de avaliação, buscando reduzir vieses decorrentes da utilização de uma única referência de mercado. Foram considerados o fluxo turístico anual da cidade, a capacidade de captura de demanda observada em equipamentos similares e o desempenho efetivamente registrado na operação da Roda Maceió, principal benchmark nacional do projeto.

A lógica adotada parte do princípio de que uma parcela dos turistas que visitam Aracaju poderá incorporar a roda gigante ao seu roteiro de viagem, da mesma forma que ocorre em outros destinos turísticos brasileiros. Adicionalmente, considera-se a demanda oriunda da população local e da Região Metropolitana, especialmente durante finais de semana, feriados e eventos de grande porte.

A análise de captura de mercado resultou nos seguintes cenários estimados abaixo.

Tabela 14: Cenários de demanda e sensibilidade.

Método	Fluxo Anual	Taxa de Captura	Visitantes Ano
Turistas hospedados (conservador)	1,5 milhão	10%	150.000
Turistas hospedados (médio)	1,5 milhão	15%	225.000
Turistas + moradores (base)	Fluxo ampliado	—	250.000
Turistas hospedados (otimista)	1,8 milhão	17%	306.000
Benchmark Maceió (ponto médio)	250.000	—	250.000

Fonte: Elaborado pela think através dos dados do SETUR

Observa-se que diferentes metodologias convergem para resultados bastante semelhantes. A aplicação de uma taxa de captura de aproximadamente 15% sobre o fluxo turístico anual de Aracaju conduz a uma demanda próxima de 225 mil visitantes por ano, enquanto a utilização do benchmark operacional da Roda Maceió aponta para aproximadamente 250 mil visitantes anuais.

Considerando ainda a contribuição da população local, o crescimento recente da atividade turística sergipana, a ausência de equipamentos concorrentes de grande porte e o caráter inédito do empreendimento no Estado, entende-se que a adoção de 250 mil visitantes anuais como cenário-base representa a hipótese mais equilibrada e tecnicamente defensável para a modelagem econômico-financeira.

Importante destacar que esse cenário não incorpora qualquer prêmio relacionado ao crescimento futuro do turismo estadual ou à eventual consolidação do equipamento como principal cartão-postal turístico de Sergipe, razão pela qual pode ser considerado conservador para fins de planejamento.

A partir da definição do cenário-base, foram estruturados cenários alternativos com o objetivo de avaliar a sensibilidade econômico-financeira do empreendimento às variações de demanda.

Os cenários refletem diferentes velocidades de consolidação do equipamento e diferentes níveis de captura do mercado turístico regional.

Tabela 15: Cenários de demanda (sensibilidade)

Cenário	Visitantes/Ano	Fundamentação
Pessimista	180.000	Maturação lenta, menor conversão de turistas e menor recorrência local.
Base	250.000	Equivalente ao benchmark operacional de Maceió e à taxa média de captura turística.
Otimista	300.000	Consolidação acelerada do equipamento e maior integração ao calendário turístico.

Fonte: Elaborado pela think

A análise demonstra que o projeto apresenta elevada sensibilidade à demanda, característica comum em empreendimentos turísticos. Entretanto, mesmo em cenários conservadores, o empreendimento mantém capacidade de geração de caixa positiva, reforçando a robustez do modelo de negócios.

O cenário-base foi adotado como principal referência para todas as projeções financeiras, por representar o ponto de equilíbrio entre prudência metodológica e aderência às condições reais de mercado observadas em equipamentos comparáveis.

Empreendimentos turísticos desta natureza não atingem imediatamente sua demanda estabilizada após a inauguração. A experiência observada em rodas gigantes nacionais e internacionais demonstra que existe um período de maturação operacional, durante o qual ocorre a consolidação da marca, a ampliação da divulgação espontânea, a integração aos roteiros turísticos e o fortalecimento dos canais de comercialização. Desta forma, adotou-se uma curva de maturação gradual para os primeiros anos de operação.

Tabela 16: Curva de maturação da demanda

Ano de Operação	Percentual de Maturação	Visitantes Estimados
Ano 1	60%	150.000
Ano 2	80%	200.000
Ano 3	90%	225.000
Ano 4 em diante	100%	250.000

Fonte: Elaborado pela think

Essa abordagem permite refletir de forma mais realista o comportamento esperado da demanda e evitar a superestimação dos resultados financeiros nos primeiros anos de operação:

1. No primeiro ano de operação, estima-se uma demanda de aproximadamente 150 mil visitantes, refletindo o período inicial de lançamento do empreendimento e de implantação das estratégias de marketing e comercialização.
2. No segundo ano, o aumento do reconhecimento da marca, a ampliação das parcerias com operadores turísticos e a consolidação do equipamento no mercado local deverão elevar a demanda para aproximadamente 190 mil visitantes.
3. A partir do terceiro ano, espera-se que o empreendimento já esteja plenamente incorporado ao roteiro turístico de Aracaju e da Região Metropolitana, alcançando cerca de 225 mil visitantes anuais.
4. Finalmente, a partir do quarto ano de operação, considera-se que o empreendimento atinge seu estágio de maturação plena, estabilizando-se no cenário-base de 250 mil visitantes por ano.

Para fins de modelagem econômico-financeira, a demanda do empreendimento não foi considerada constante ao longo de todo o período da concessão. Após a fase inicial de implantação e maturação operacional, foi adotada a premissa de estabilização da demanda no patamar de 250 mil visitantes por ano, conforme demonstrado nos cenários de mercado e nos benchmarks analisados.

Para representar esse comportamento, utilizou-se o crescimento real do Produto Interno Bruto (PIB) como indexador de expansão da demanda de longo prazo, tendo como referência. Segundo os dados do Observatório de Sergipe divulgados no fim de 2025, vinculado à Secretaria Especial de Planejamento, Orçamento e Inovação (SEPLAN) do Governo do Estado, o Produto Interno Bruto (PIB) sergipano atingiu R\$ 60,82 bilhões em 2023, registrando crescimento real de 3,1% em relação ao ano anterior. Sendo este valor utilizado como fixo ao longo do período.

7.2. Análise de Custos e Despesas

A estimativa dos custos operacionais da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju foi estruturada a partir de referências observadas na operação da Roda Maceió, ajustadas às características físicas e operacionais do empreendimento proposto.

Os custos foram agrupados em quatro grandes categorias:

- Pessoal;
- Utilities (água, esgoto, energia e telecomunicações);
- Facilities (limpeza, vigilância e controle de pragas);
- Outras Despesas Operacionais (manutenção, reposições, seguros, sistemas e gestão).

A estrutura adotada busca refletir uma operação madura, capaz de garantir elevados padrões de segurança, conforto e qualidade dos serviços prestados aos visitantes.

7.2.1. Pessoal

Os custos com pessoal constituem a principal rubrica operacional do empreendimento e foi elaborado com base no organograma operacional observado na Roda Maceió, contemplando áreas administrativas, comerciais, operacionais e de manutenção. A estrutura prevê aproximadamente 37 colaboradores diretos, distribuídos conforme a seguir.

Tabela 17: Organograma operacional.

Função	Colaboradores
Administração	Gerente Geral; Coordenador Administrativo; Analista Financeiro; Assistente Administrativo; Assessor de Imprensa.
Comercial e Atendimento	Líderes de Receita; Assistente de Vendas; Assistente Comercial e Marketing; Atendentes de Loja; Atendentes de Alimentação e Bebidas; Atendentes de Fotografias.
Operação	Coordenador Operacional; Supervisor Operacional; Operadores de Embarque e Desembarque; Bilheteiros.
Manutenção	Coordenador de Manutenção; Operadores de Cabine; Eletricistas.

Fonte: Elaborado pela think

Considerando salários, encargos trabalhistas, benefícios, uniformes e equipamentos de proteção individual, o custo mensal estimado de pessoal a seguir.

Tabela 18: Estimativa de custos com pessoal.

	Quantidade	Salário	Benefícios	Encargos	EPI	Uniforme	Preço	Total, Mês
Gerente Geral	1,00	9.726	750	8.267	100	50	18.893	113.359
Coordenador Administrativo	1,00	8.105	750	6.889	100	50	15.894	79.471
Analista Financeiro	1,00	3.242	750	2.756	100	50	6.898	13.795
Assistente Administrativo	1,00	3.242	750	2.756	100	50	6.898	13.795
Assessoria de Imprensa	1,00	3.242	750	2.756	100	50	6.898	13.795
Líder de Receitas	2,00	6.484	750	5.511	100	50	12.895	51.582
Assistente de Vendas	1,00	3.242	750	2.756	100	50	6.898	13.795
Assistente de Marketing e Comercial	1,00	3.242	750	2.756	100	50	6.898	13.795

	Quantidade	Salário	Benefícios	Encargos	EPI	Uniforme	Preço	Total, Mês
Atendente de Loja	3,00	2.432	750	2.067	100	50	5.398	8.097
Atendente de A&B	3,00	2.432	750	2.067	100	50	5.398	8.097
Atendente de Fotos	6,00	2.432	750	2.067	100	50	5.398	8.097
Coordenador Operacional	1,00	8.105	750	6.889	100	50	15.894	79.471
Supervisora Operacional	1,00	4.863	750	4.134	100	50	9.897	29.690
Embarque e Desembarque	4,00	2.026	750	1.722	100	50	4.649	5.811
Atendente Bilheteria	4,00	2.026	750	1.722	100	50	4.649	5.811
Coordenador de Manutenção	1,00	9.726	750	8.267	100	50	18.893	113.359
Operador de Cabine	3,00	3.242	750	2.756	100	50	6.898	13.795
Eletricista	3,00	3.242	750	2.756	100	50	6.898	13.795
TOTAL, MÊS								599.412

Fonte: Elaborado pela think.

7.2.2. Utilities

As despesas de utilities correspondem aos consumos de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações necessários à operação contínua do empreendimento.

- Água e Esgoto. A estimativa de consumo foi baseada em parâmetros de equipamentos turísticos de grande circulação, considerando aproximadamente 25 litros por visitante por dia, incluindo utilização de sanitários, limpeza e apoio operacional. A projeção considera tarifa média de aproximadamente R\$ 12,00 por metro cúbico.
- Energia Elétrica. A energia elétrica representa uma das principais despesas operacionais da roda gigante, em razão da necessidade de funcionamento contínuo dos sistemas eletromecânicos, climatização das cabines, iluminação cênica, equipamentos comerciais e áreas de apoio. Foi considerado consumo médio de aproximadamente, 50 kW de demanda operacional e 10 horas de operação diária. A projeção considera uma tarifa média de R\$ 1,25/kWh.

- Telecomunicações. A operação exige conexão permanente para a bilhetagem eletrônica, sistemas financeiros, monitoramento, controle operacional e rede Wi-Fi para visitantes. A projeção considera um valor médio de R\$780 por mês.

7.2.3. Facilities

As despesas de facilities contemplam os serviços terceirizados responsáveis pela manutenção da qualidade dos ambientes e pela segurança dos visitantes.

- Limpeza e Conservação. Foi considerada área operacional aproximada de 10.000 m², abrangendo praça de acesso, áreas comerciais, sanitários, espaços de convivência e áreas técnicas. A estimativa considera equipe terceirizada (mão de obra mais material) permanente para manutenção das condições de limpeza e conservação com uma produtividade de 1.000 m² por funcionário, conforme o Guia de orientação sobre os aspectos gerais na contratação de serviços de limpeza, asseio e conservação no âmbito da administração Pública Federal Direta do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, sendo considerado um custo mensal por funcionário de R\$4.621¹.
- Vigilância Patrimonial não armada. Considerando a elevada circulação de visitantes e a necessidade de proteção dos ativos operacionais, foi prevista vigilância patrimonial 24 horas por dia. A estrutura contempla 2 postos diurnos e 1 posto noturno de monitoramento permanente. Como custo mais representativo de Custos e Despesas, foi admitido como referência o valor mensal de R\$13.301,18 e R\$16.072,12² por posto de trabalho diurno e noturno (12h/36h).
- Controle de Pragas e Limpeza de Caixa D'água. A operação também exige programa permanente de controle sanitário e manejo integrado de pragas, especialmente em função das áreas de alimentação e de limpeza de caixa d'água, que deverá ocorrer periodicamente.

7.2.4. Outras Despesas Operacionais

Além das despesas diretamente associadas à operação cotidiana, foram consideradas rubricas destinadas à preservação dos ativos e à continuidade operacional do empreendimento.

¹ Id contratação PNCP: 13031547000104-1-000034/2026.

² Id contratação PNCP: 00489828000155-1-000194/2026.

- Reposição de Peças e Componentes. A operação de uma roda gigante exige reposições periódicas de peças eletromecânicas, componentes de segurança, sistemas elétricos e equipamentos auxiliares. Foi considerada provisão equivalente a aproximadamente 0,5% ao ano do valor dos ativos operacionais, compatível com benchmarks internacionais de equipamentos turísticos e de entretenimento.
- Seguros. A operação deverá contratar cobertura para responsabilidade civil, danos patrimoniais, riscos operacionais, equipamentos eletromecânicos e acidentes pessoais.
- Sistema de Gestão e Administração (SGA), que contempla softwares operacionais, suporte tecnológico, auditorias e despesas administrativas diversas e Marketing e Comunicação, que contempla os custos com todas as ativações e atividades vinculadas a divulgação da Roda Gigante, sendo considerado o valor de 9,0% da Receita Bruta.
- Comercialização, que contempla os custos de transação dos meios de pagamento (crédito, débito, PIX) para aquisição de bilhetes e de produtos da Roda Gigante, sendo considerado o valor de 2,00% da Receita Bruta

7.3. Análise de Investimentos

Roda Gigante

A avaliação dos investimentos referenciais foi realizada a partir da análise dos principais projetos de rodas gigantes implantados no Brasil e no exterior.

Pelo levantamento realizado, os dados de outros projetos demonstram que existe significativa dispersão entre os investimentos observados no mercado brasileiro, conforme apresentado abaixo.

Tabela 19: Investimentos referenciais por projeto.

Cidade	Inauguração	Altura	Raio Est.	Área do Círculo (m ²)	CAPEX Original	CAPEX 2026	CAPEX/m ²
Maceió	2025	45 m	22,5 m	1.590	R\$ 20 mi	R\$ 20 mi	R\$ 12.579
Itapema	2026	60 m	30 m	2.827	R\$ 50 mi	R\$ 50 mi	R\$ 17.687
Balneário Camboriú	2020	82 m	41 m	5.281	R\$ 40 mi	R\$ 54 mi	R\$ 10.225

Cidade	Inauguração	Altura	Raio Est.	Área do Círculo (m ²)	CAPEX Original	CAPEX 2026	CAPEX/m ²
Foz do Iguaçu	2023	88 m	44 m	6.082	R\$ 70 mi	R\$ 79 mi	R\$ 12.986
Rio de Janeiro	2019	88 m	44 m	6.082	R\$ 120 mi	R\$ 171 mi	R\$ 28.113

Fonte: Elaborado pela think

O menor indicador é observado na FG Big Wheel de Balneário Camboriú, com aproximadamente R\$10,2 mil por metro quadrado de círculo, reflexo da elevada escala do empreendimento e da otimização construtiva obtida pela implantação em área turística já consolidada. Por outro lado, o maior indicador é observado na Yup Star Rio, com aproximadamente R\$ 28 mil por metro quadrado de círculo, resultado da elevada complexidade urbana da implantação, custos imobiliários significativamente superiores e maiores investimentos em infraestrutura complementar. A operação de Maceió apresenta indicador de aproximadamente R\$ 12,6 mil por metro quadrado, constituindo o benchmark mais aderente à realidade de Aracaju.

O projeto referencial de Aracaju, considerando investimento de aproximadamente R\$ 55 milhões e altura entre 60 e 80 metros, apresenta indicador estimado de R\$ 14,3 mil por metro quadrado, posicionando-se em faixa intermediária entre Maceió e Itapema. Esse valor contempla a estrutura metálica principal, cabines climatizadas, sistemas eletromecânicos, fundações especiais, iluminação cênica, sistemas de segurança, transporte, montagem e comissionamento.

Deste valor, estima-se que 5% estará vinculado a projetos e serviços preliminares, 10% a fundações, 70% a aquisição, transporte e montagem da rodagem gigante e 5% ao comissionamento e pré-operação.

Edificações

Além da roda gigante, há a necessidade de edificações destinadas à operação, recepção dos visitantes e exploração comercial. Foram considerados aproximadamente 3.000 m² de área construída, contemplando bilheteria, centro de visitantes, administração, sanitários, lojas, áreas de alimentação e bebidas, espaços para eventos e apoio operacional.

Para estimativa dos custos construtivos foi adotado como referência o CUB CAL-8, acrescido dos custos de projetos executivos, serviços preliminares e fundações, sendo considerado o adicional de 10% para serviços complementares e posteriormente 25% de

BDI (Benefícios e Despesas Indiretas). Como resultado, foi obtido o custo unitário de aproximadamente R\$3.414 / m².

Urbanização, Paisagismo e Estacionamento

Para fins de validação e aferição dos custos de urbanização previstos para o empreendimento, foram analisadas intervenções urbanas recentes executadas por entes públicos em diferentes escalas, contemplando parques urbanos, praças, áreas de lazer, paisagismo, mobiliário urbano, iluminação pública, drenagem e qualificação ambiental.

A comparação demonstra que os investimentos observados em projetos semelhantes apresentam valores unitários variando entre aproximadamente R\$ 450/m² e R\$ 4.500/m², dependendo do grau de complexidade das intervenções, da presença de equipamentos especiais, das soluções paisagísticas adotadas e da infraestrutura implantada, sendo destacado os seguintes projetos:

- No caso do Renasce Salgadinho, a intervenção envolveu não apenas urbanização, mas também recuperação ambiental, implantação de parques, áreas de lazer, corredores verdes, praças, iluminação e infraestrutura urbana completa. O investimento de aproximadamente R\$ 76 milhões para uma área de 45 mil m² resulta em um custo unitário de cerca de R\$ 1.689/m², representando um *benchmark* de elevada complexidade.
- Já a requalificação da Praça do Arsenal, embora em escala significativamente menor, apresentou investimento de aproximadamente R\$ 1,8 milhão em 4.000 m², correspondendo a um custo unitário de R\$ 450/m², caracterizando uma intervenção predominantemente voltada à revitalização de espaço público consolidado.
- Em relação ao Parque Governador Eduardo Campos, apesar de o investimento total divulgado estar inserido em um conjunto mais amplo de obras urbanas na região do Pina, a intervenção contempla aproximadamente 49 mil m² de áreas de lazer, esporte, ciclovias, parques infantis, áreas verdes, quiosques, mobiliário urbano e infraestrutura de apoio, evidenciando um padrão de urbanização compatível com empreendimentos de grande porte voltados ao turismo e à convivência urbana, totalizando R\$223, 2 milhões de investimentos, correspondendo a R\$ 4.555/m².

O conceito do empreendimento pressupõe que a roda gigante esteja inserida em um ambiente urbano qualificado, com forte integração paisagística e elevada qualidade dos espaços públicos. Dessa forma, foi considerada a urbanização das áreas remanescentes do

terreno, incluindo pavimentação, passeios, iluminação externa, mobiliário urbano, paisagismo, áreas de convivência, infraestrutura de drenagem e comunicação visual. Foi estimada área de urbanização de aproximadamente 2.600 m², utilizando custo referencial de R\$ 1.700/m² (patamar do valor intermediário). O investimento correspondente é de R\$3,12 milhões

O estacionamento constitui elemento importante para a operação do empreendimento, especialmente considerando a atração simultânea de visitantes, usuários dos espaços comerciais e participantes de eventos. Foi adotada capacidade mínima de 170 vagas, sendo considerado o padrão de 20 m² por vaga, incluindo circulação e manobras, obtendo-se área total aproximada de 3.400 m². Utilizando custo médio de implantação de R\$ 300/m², o investimento estimado é de R\$1,0 milhão.

Consolidação dos Investimentos

A consolidação dos investimentos mínimos necessários para implantação do empreendimento resulta nos seguintes valores apresentados na tabela abaixo.

Tabela 19: Consolidação dos investimentos mínimos

Componente	Investimento
Roda Gigante Panorâmica	R\$ 55.000.000
Edificações e ABL	R\$ 10.241.963
Urbanização e Paisagismo	R\$ 3.120.000
Estacionamento	R\$ 1.020.000
TOTAL	R\$ 69.435.963

Fonte: Elaborado pela think

7.4. Análise de Receita

A estimativa de receitas da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju foi desenvolvida a partir da combinação entre a demanda projetada para o empreendimento, os resultados observados em equipamentos similares no Brasil, especialmente a Roda Maceió, e a análise dos preços praticados pelos principais atrativos turísticos do Estado de Sergipe.

Receita de Bilheteria

Conforme demonstrado anteriormente, é indicado uma demanda estabilizada de aproximadamente 250 mil visitantes por ano, valor convergente tanto com o benchmark operacional da Roda Maceió quanto com os estudos de captura de mercado realizados para Aracaju.

Importante destacar que esse volume representa o patamar de maturação do empreendimento, estimado para ocorrer a partir do quarto ano de operação. Nos primeiros anos, a demanda deverá evoluir gradualmente até atingir sua capacidade estabilizada

Entretanto, observa-se que o faturamento efetivo da operação é superior à simples multiplicação do número de visitantes pelo valor do ingresso, em razão da participação relevante das receitas acessórias, tais como fotografias, alimentação e bebidas de consumo interno, souvenirs, ativações comerciais, entre outros.

Os dados operacionais de Maceió indicam que essas receitas complementares representam aproximadamente 20% a 25% do faturamento total do empreendimento. Assim, para fins de modelagem econômico-financeira, foi adotado um ticket médio ponderado de R\$ 65,00 por visitante.

A análise dos preços praticados pelos principais atrativos turísticos do Estado demonstra que o ticket médio projetado para a roda gigante encontra-se na faixa intermediária do mercado de lazer regional.

Tabela 20: Comparativo de preços de atrativos turísticos

Atrativo	Ticket Médio
Oceanário de Aracaju Projeto Tamar	R\$ 40
Roda Gigante de Maceió	R\$ 45–50
Roda Gigante de Aracaju	R\$ 65
Croa do Goré	R\$ 90–150
Ilha dos Namorados	R\$ 90–150
Passeio de Catamarã	R\$ 120–220
Cânions do Xingó	R\$ 180–300

Fonte: Elaborado pela think através de dados públicos

Observa-se que o valor projetado para a roda gigante permanece significativamente inferior aos principais passeios turísticos comercializados em Sergipe. Enquanto os passeios náuticos e os roteiros para os Cânions do Xingó apresentam preços entre R\$ 90 e R\$ 300 por visitante, a roda gigante situa-se em uma faixa intermediária, acessível tanto para turistas quanto para moradores da Região Metropolitana. Essa posição de mercado favorece a recorrência da visita e amplia o público potencial do empreendimento.

Além disso, a experiência internacional demonstra que equipamentos panorâmicos urbanos tendem a ser percebidos como atrações de alto valor agregado, especialmente quando associados à contemplação da paisagem e à experiência turística diferenciada.

Receitas Não Tarifárias

Embora a bilheteria represente a principal fonte de faturamento do empreendimento, a experiência observada em equipamentos turísticos similares demonstra a crescente importância das receitas não tarifárias para a sustentabilidade econômica do negócio.

As principais fontes de receitas não tarifárias consideradas são:

- **Locação de Espaços Comerciais.** Locação de áreas para cafeterias, lojas de conveniência, operações gastronômicas, patrocinadores, ativações promocionais.
- **Eventos Corporativos e Institucionais.** Utilização do empreendimento para eventos empresariais, lançamentos de produtos, ações promocionais e experiências VIP.
- **Mídia e Naming Rights.** Comercialização de espaços publicitários e eventual cessão dos direitos de naming rights do empreendimento.
- **Estacionamento.** Caso a área de implantação disponha de capacidade adequada, a exploração de estacionamento poderá constituir importante fonte complementar de receita. Além de atender aos visitantes da roda gigante, o estacionamento poderá servir aos demais equipamentos e atividades instalados no entorno, ampliando sua atratividade econômica.

Receitas totais estabilizadas

Considerando o cenário-base de 250 mil visitantes por ano e o ticket médio ponderado de R\$ 65,00 por visitante e adicionalmente, considerando a participação das receitas não tarifárias em aproximadamente 25% do faturamento tarifário, resulta-se em um potencial em torno de R\$20 milhões por ano.

7.5. Análise de Tributos e Impostos

A análise do regime tributário da Sociedade de Propósito Específico (SPE) tem como o objetivo de identificar a alternativa mais eficiente, sendo comparados os regimes de Lucro Real e Lucro Presumido, considerando uma receita bruta anual da ordem de R\$ 27 milhões, compatível com os cenários de demanda e faturamento projetados neste Plano de Negócios.

Lucro Real

No regime de Lucro Real, os tributos federais incidentes sobre o faturamento — PIS e COFINS — são apurados pelo sistema não cumulativo, permitindo o aproveitamento de créditos tributários relacionados a diversos insumos utilizados na operação. Para um empreendimento desta natureza, podem gerar créditos tributários relevantes associados aos custos de produção:

- energia elétrica;
- manutenção dos equipamentos;
- serviços terceirizados;
- sistemas operacionais;
- insumos de alimentação e bebidas;
- despesas operacionais diversas.

Além disso, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) incidem sobre o lucro efetivamente apurado pela empresa, permitindo que períodos de menor desempenho operacional ou elevados investimentos reduzam a carga tributária incidente.

Lucro Presumido

No regime de Lucro Presumido, a tributação ocorre de forma simplificada. O PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo, com alíquotas reduzidas, porém sem possibilidade de aproveitamento de créditos fiscais.

O IRPJ e a CSLL não incidem sobre o lucro efetivamente obtido pela empresa, mas sobre uma base presumida pela legislação, correspondente, em regra, a 32% da receita bruta para atividades de prestação de serviços e exploração econômica similares.

Comparativo dos modelos

A tabela abaixo apresenta as alíquotas a serem aplicadas em cada um dos modelos de tributação.

Tabela 21: Comparativo de alíquotas de tributação.

Tributo / Parâmetro	Lucro Real	Lucro Presumido
PIS	1,65% (não-cumulativo)	0,65% (cumulativo)
COFINS	7,60% (não-cumulativo)	3,00% (cumulativo)
ISS	5,00%	5,00%
IRPJ	15% + CSLL 9% s/ lucro real	15% IRPJ s/ 32% da receita
CSLL	9% s/ lucro real	9% s/ 32% da receita
Compensação de créditos PIS/COFINS	Sim (insumos dedutíveis)	Não
Base de cálculo IRPJ + CSLL	Lucro efetivo (~56% EBITDA)	Presunção 32% da receita
Indicação para este projeto	EBITDA > 35%	Alternativa para fase inicial

Fonte: Elaborado pela think.

7.6. Análise de Remuneração de Capital

A implantação da Roda Gigante Panorâmica de Aracaju pressupõe um investimento total estimado em aproximadamente R\$70 milhões, valor compatível com empreendimentos turísticos de médio porte observados no mercado brasileiro.

Considerando a natureza do projeto, caracterizada por receitas recorrentes, ativos de longa vida útil e forte aderência às políticas de desenvolvimento regional e turístico, entende-se que a estrutura de capital pode combinar diferentes instrumentos de financiamento de longo prazo, reduzindo o custo médio dos recursos e aumentando a atratividade econômico-financeira do empreendimento. A estrutura de capital proposta prevê 70% de dívida (financiamento de terceiros) e 30% de capital próprio (equity do concessionário), compatível com o padrão deste tipo de projeto.

A tabela abaixo apresenta o levantamento de alguns instrumentos de dívidas associados a este tipo de projeto que poderão ser utilizados como soluções de capital de terceiros.

Tabela 22: Instrumentos de Financiamento.

Fonte de Financiamento	Taxa / Condições
BNDES – Linhas para Turismo e Infraestrutura	TLP + 2–3% a.a (prazo 12–15 anos)
Banco do Nordeste (BNB) FNE Turismo	TLP + 1–2% a.a spread reduzido para NE (prazo 15–20 anos)
Debêntures Incentivadas (Lei Federal nº 12.431/2011)	IPCA + 10% (isenção IR para PF)

Fonte: BNDES, BNB e CVM.

Para a definição do custo médio ponderado de capital (Weighted Average Cost of Capital – WACC), que corresponde ao custo combinado das diferentes fontes de financiamento utilizadas na estrutura de capital da Sociedade de Propósito Específico (SPE), foi considerada uma estrutura de capital (70% dívida e 30% capital próprio), sendo que os recursos de terceiros poderão ser provenientes de bancos de desenvolvimento, mercado de capitais. A tabela a seguir apresenta a composição do WACC..

Tabela 23: Composição do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC)

Componente	Participação	Custo Real (a.a.)	Contribuição Ponderada
Dívida – BNDES / BNB	70%	8,5%	3,40%
Dívida – Debêntures / Mercado		10,0%	3,00%
Capital Próprio (Equity)	30%	14,0%	3,8%
WACC REAL	100%	–	10,50%

Fonte: Elaborado pela think.

A ponderação dessas fontes resulta em um WACC real de aproximadamente 10,5% ao ano, valor considerado compatível com projetos de infraestrutura turística e equipamentos de lazer de médio porte no Brasil.

O WACC representa o principal parâmetro de comparação para análise da atratividade econômica do empreendimento. Em termos simplificados, a Taxa Interna de Retorno (TIR) do projeto deve superar o custo médio ponderado de capital para que o investimento seja considerado economicamente viável.

Dessa forma:

- TIR inferior a 10,5% indica destruição de valor econômico;
- TIR próxima de 10,5% indica situação de equilíbrio;
- TIR superior a 10,5% indica geração de valor para os investidores.

8. Resultados Econômico-Financeiros

A modelagem econômico-financeira demonstra a viabilidade do empreendimento, apresentando Taxa Interna de Retorno (TIR Real) de 11,39% ao ano, superior ao Custo Médio Ponderado de Capital (WACC Real) de 10,50% ao ano, indicando geração de valor econômico ao investidor.

O projeto apresenta Valor Presente Líquido (VPL) positivo de R\$ 7,4 milhões, evidenciando que os fluxos de caixa descontados são suficientes para remunerar adequadamente o capital investido e gerar retorno adicional.

Como resumos dos resultados, a tabela abaixo apresenta os principais resultados econômico- financeiros das Demonstrações Financeiras.

Tabela 23: Indicadores Econômicos-Financeiros das Demonstrações Financeiras.

Indicador	Resultado
Taxa Interna de Retorno Real (TIR Real)	11,39% a.a.
Taxa de Desconto (WACC Real)	10,50% a.a.
Valor Presente Líquido (VPL do Projeto)	R\$ 7.400.450,91
EBITDA Acumulado (30 anos)	R\$ 468.536.650
EBITDA (VPL)	R\$ 91.591.928
Margem EBITDA Média	49% a 57%
Lucro Líquido Acumulado (30 anos)	R\$ 301.435.128
Lucro Líquido (VPL)	R\$ 48.594.622
Margem Líquida Média	26% a 36%

Fonte: Elaborado pela think.

Os resultados indicam que o empreendimento possui capacidade de sustentação econômico-financeira no longo prazo, atendendo ao critério de viabilidade estabelecido para

o projeto, qual seja, a obtenção de TIR superior ao WACC, associada à geração de VPL positivo e margens operacionais compatíveis com o setor.

9. MODELAGEM JURÍDICA

9.1. Arranjo Contratual

O arranjo jurídico entre a Agência Sergipe de Desenvolvimento (Desenvolve-SE) e o parceiro privado para a implantação da Roda Gigante Panorâmica é classificado como Oportunidade de Negócios, nos termos do art. 129 do Regulamento Interno de Contratações e Licitações (RICL) da Desenvolve-SE, em combinação com as hipóteses de dispensa previstas no art. 28, § 3º, inciso II, da Lei Federal nº 13.303/2016 – o Estatuto das Empresas Estatais.

A Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. O art. 28 disciplina os contratos com terceiros, estabelecendo a regra geral de licitação e suas exceções:

Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016,

Art. 28. Os contratos com terceiros destinados à prestação de serviços às empresas públicas e às sociedades de economia mista, inclusive de engenharia e de publicidade, à aquisição e à locação de bens, à alienação de bens e ativos integrantes do respectivo patrimônio ou à execução de obras a serem integradas a esse patrimônio, bem como à implementação de ônus real sobre tais bens, serão precedidos de licitação nos termos desta Lei, ressalvadas as hipóteses previstas nos arts. 29 e 30.

§ 3º São as empresas públicas e as sociedades de economia mista dispensadas da observância dos dispositivos deste Capítulo nas seguintes situações:

I – comercialização, prestação ou execução, de forma direta, pelas empresas mencionadas no caput, de produtos, serviços ou obras especificamente relacionados com seus respectivos objetos sociais;

II – nos casos em que a escolha do parceiro esteja associada a suas características particulares, vinculada a oportunidades de negócio definidas e específicas, justificada a inviabilidade de procedimento competitivo.

§ 4º Consideram-se oportunidades de negócio a que se refere o inciso II do § 3º a formação e a extinção de parcerias e outras formas associativas, societárias ou contratuais, a aquisição e a alienação de participação em sociedades e outras formas associativas, societárias ou contratuais e as operações realizadas no âmbito do mercado de capitais, respeitada a regulação pelo respectivo órgão competente.

O projeto enquadra-se como Oportunidade de Negócios, conforme o art. 129 do Regulamento Interno de Contratações e Licitações (RICL) da Desenvolve-SE, em combinação com a hipótese de dispensa do art. 28, § 3º, II, da Lei Federal nº 13.303/2016. Nessa perspectiva, a celebração do Termo de Parceria não se confunde com contratação ordinária de obra, serviço ou fornecimento, mas corresponde à formação de arranjo negocial voltado ao desenvolvimento conjunto, à estruturação, à implantação, à operação, à manutenção e à exploração econômica de empreendimento turístico-comercial de longo prazo, com assunção substancial de riscos e investimentos pelo parceiro privado.

Para reforçar a aderência da modelagem ao regime jurídico aplicável às empresas estatais, apresenta-se, a seguir, a análise de compatibilidade do Projeto com os critérios delineados pelo Acórdão TCU nº 2.488/2018-Plenário para a caracterização de oportunidade de negócio. A tabela demonstra, de forma sintética, como o Projeto satisfaz os requisitos relativos à pertinência com o objeto social da DESENVOLVE-SE, à configuração de oportunidade negocial específica, à vantagem empresarial para a estatal, à seleção de parceiro dotado de atributos técnicos diferenciados e à inadequação de procedimento competitivo convencional para a contratação pretendida.

Tabela 24: Satisfação dos Critérios do Acórdão TCU nº 2.488/2018.

Critério	Satisfação do critério no Projeto
1) Avença relacionada ao desempenho de atribuições inerentes ao objeto social das empresas envolvidas	A parceria está vinculada às finalidades institucionais da DESENVOLVE-SE, voltadas ao fomento do desenvolvimento econômico do Estado de Sergipe, à atração de investimentos privados, à estruturação de oportunidades de negócio e ao apoio a projetos capazes de dinamizar setores estratégicos da economia estadual. A implantação de equipamento turístico-âncora, com potencial de incremento da atividade turística, valorização urbana, geração de fluxo econômico e fortalecimento da imagem institucional do Estado, guarda aderência direta com esse objeto social.
2. Configuração de oportunidade de negócio, mediante modelo associativo,	O Projeto não se estrutura como mera contratação de serviço pela DESENVOLVE-SE, mas como parceria negocial voltada ao desenvolvimento conjunto, estruturação, implantação, operação, manutenção e exploração econômica de empreendimento turístico e comercial. A modelagem contempla a

Critério	Satisfação do critério no Projeto
societário ou contratual, nos termos do art. 28, §4º, da Lei Federal nº 13.303/2016	celebração de termo de parceria, a constituição de SPE pela proponente selecionada, a disponibilização de área pública mediante cessão de uso e a exploração econômica do empreendimento por conta e risco da contratada, enquadrando-se nas formas associativas, societárias ou contratuais admitidas pelo art. 28, §4º, da Lei Federal nº 13.303/2016.
3. Demonstração da vantagem comercial para a estatal	A parceria apresenta vantagem comercial e institucional para a DESENVOLVE-SE porque viabiliza a implantação de empreendimento turístico relevante sem desembolso financeiro direto para sua implantação, transfere ao parceiro privado os riscos ordinários de financiamento, demanda, implantação, operação e exploração comercial, e assegura à desenvolve-se remuneração vinculada à receita bruta do empreendimento. Além disso, o Projeto tende a gerar externalidades econômicas positivas, como atração de visitantes, ativação urbana, fortalecimento do turismo e valorização institucional do Estado de Sergipe e da DESENVOLVE-SE.
4. Comprovação de que o parceiro escolhido apresenta condições que demonstram superioridade em relação às demais empresas atuantes no mercado	O edital de chamamento seleciona o parceiro privado com base na melhor proposta técnica preliminar, considerando critérios como qualidade e inovação do projeto arquitetônico, plano de comunicação, operação e gestão do empreendimento, e plano de inserções, ativações, exposição institucional e divulgação das marcas do Parceiro Público. A seleção não se baseia em preço, mas na capacidade técnica, operacional, comercial, urbanística e institucional da Proponente de desenvolver solução diferenciada para o empreendimento, o que permite identificar o parceiro mais aderente aos objetivos estratégicos da DESENVOLVE-SE.
5. Demonstração da inviabilidade ou inadequação de procedimento competitivo convencional	A natureza da parceria não corresponde à contratação ordinária de obra, serviço ou fornecimento, mas à seleção de parceiro estratégico para desenvolver, assumir riscos, financiar, implantar, operar e explorar economicamente empreendimento turístico-comercial de longo prazo. O chamamento público, nesse contexto, busca funcionar como procedimento competitivo legítimo de prospecção e seleção técnica e suprir o argumento quanto a não existência de um procedimento competitivo convencional, sem descaracterizar a oportunidade de negócio prevista no art. 28, §3º, II, da Lei Federal nº 13.303/2016.

Fonte: Elaborado pela think.

9.2. Diretrizes para o Edital de Chamamento e Termo de Parceria Contratual

A parceria deverá ser estruturada como uma oportunidade de negócio específica e definida, destinada à implantação, operação, manutenção e exploração econômica de uma Roda-Gigante de Observação no Município de Aracaju, observando os princípios da legalidade, transparência, governança corporativa, eficiência, sustentabilidade econômico-financeira e geração de valor público.

A contratação deverá ocorrer sob a forma de parceria comercial, com compartilhamento de interesses entre a DESENVOLVE-SE (titular da parceria) e o Parceiro Privado, cabendo ao parceiro assumir os investimentos necessários à implantação e operação do empreendimento, sem desembolso direto de recursos públicos para a execução das obras.

A seguir, é apresentado as diretrizes que sintetizam os elementos essenciais a serem observados durante a fase de licitação, negociação, implantação e operação do projeto, servindo como referência para a elaboração dos documentos definitivos do edital de chamamento público.

Tema	Diretriz	Especificações Mínimas a serem observadas no Edital e Termo de Parceria
Objeto da Parceria	Estruturar parceria para implantação, operação e exploração da Roda-Gigante de Observação Estaiada.	Empreendimento turístico de interesse estratégico para Aracaju e Sergipe, incluindo estruturas complementares de apoio, lazer, comércio, gastronomia e eventos.
Natureza Jurídica	Parceria comercial para desenvolvimento conjunto de oportunidade de negócio.	Fundamentação na Lei Federal nº 13.303/2016, sem caracterização de concessão comum ou PPP, observando a exploração econômica compartilhada do empreendimento.
Investimentos	Responsabilidade do parceiro privado.	Elaboração de estudos, projetos, licenciamento, financiamento, implantação, aquisição dos equipamentos, montagem, operação e manutenção.
Área de Implantação	Utilização de área disponibilizada pelo Município e DESENVOLVE-SE mediante cessão de uso.	Área localizada na Coroa do Meio, devendo estar juridicamente apta para implantação do empreendimento e exploração econômica.
Modelo de Implantação	Desenvolvimento por fases sucessivas.	Fase 1 – Negociação; Fase 2 – Estudos e Estruturação; Fase 3 – Licenciamento; Fase 4 – Implantação; Fase 5 – Operação.
Fase de Negociação	Consolidação do Projeto e Plano de Negócios.	Desenvolvimento do Projeto Consolidado, Plano de Negócios Consolidado, cronograma, matriz de riscos preliminar, plano operacional, plano comercial e plano de comunicação institucional.
Licenciamento	Obtenção integral pelo parceiro privado.	Licenças ambientais, urbanísticas, Corpo de Bombeiros, ANAC, DECEA, acessibilidade,

Tema	Diretriz	Especificações Mínimas a serem observadas no Edital e Termo de Parceria
		trânsito, publicidade e demais aprovações necessárias.
Diretrizes Urbanísticas	Compatibilidade com a legislação municipal e estadual.	Observância ao PDDU, legislação de uso e ocupação do solo, acessibilidade, mobilidade urbana e integração paisagística.
Diretrizes Aeronáuticas	Compatibilidade com restrições aeronáuticas.	Atendimento às exigências da ANAC e DECEA quanto à altura, localização, iluminação, balizamento e interferência ao espaço aéreo.
Diretrizes Ambientais	Sustentabilidade e mitigação de impactos.	Atendimento à legislação ambiental aplicável, medidas compensatórias, gestão de resíduos, eficiência energética e monitoramento ambiental.
Projeto Arquitetônico	Equipamento de referência turística.	Arquitetura icônica, integração urbana, qualificação paisagística, acessibilidade universal e valorização da paisagem local.
Roda-Gigante	Equipamento principal do empreendimento.	Altura, capacidade, quantidade de cabines e especificações técnicas compatíveis com o Termo de Referência e padrões internacionais de segurança.
Equipamentos Complementares	Diversificação de receitas e experiência do visitante.	Áreas gastronômicas, lojas, espaços para eventos, áreas instagramáveis, ativações promocionais e experiências premium.
Exploração Comercial	Liberdade comercial do operador.	Receitas provenientes de bilheteria, publicidade, naming rights, patrocínios, eventos, locações, estacionamento e merchandising.
Política Tarifária	Definição pelo parceiro privado.	Respeito à legislação do consumidor, políticas de acessibilidade, gratuidades legais e preços compatíveis com o mercado.
Controle de Receitas	Transparência financeira.	Bilhetagem eletrônica, rastreabilidade das receitas, emissão fiscal obrigatória, contabilidade segregada e auditoria independente.
Garantia de Receita	Mecanismo excepcional de apoio à demanda.	Eventual aquisição de ingressos ou mídia institucional pela DESENVOLVE-SE, observados limites financeiros e condições contratuais.
Constituição da SPE	Segregação patrimonial do projeto.	Constituição obrigatória de Sociedade de Propósito Específico com objeto exclusivo para execução da parceria.

Tema	Diretriz	Especificações Mínimas a serem observadas no Edital e Termo de Parceria
Capital Social Mínimo	Garantia de capacidade financeira.	Capital compatível com os investimentos previstos, observando os percentuais mínimos definidos contratualmente.
Garantia de Execução	Proteção à execução contratual.	Prestação de garantia em percentual do investimento previsto, mediante seguro-garantia, fiança bancária ou caução.
Financiamento	Responsabilidade exclusiva do parceiro privado.	Estruturação dos recursos necessários para implantação e operação do empreendimento.
Seguros	Cobertura integral dos riscos do projeto.	Seguro de obras, responsabilidade civil, riscos operacionais, engenharia e demais seguros compatíveis com o empreendimento.
Matriz de Riscos	Alocação objetiva dos riscos.	Riscos de projeto, implantação, financiamento, licenciamento e operação prioritariamente alocados ao parceiro privado.
Indicadores de Desempenho	Monitoramento contínuo da qualidade operacional.	Indicadores de disponibilidade, segurança, atendimento, manutenção, limpeza, sustentabilidade e satisfação dos usuários.
Governança Contratual	Acompanhamento permanente da parceria.	Instituição de Comitê de Governança com representantes da DESENVOLVE-SE e da SPE.
Fiscalização	Controle técnico e econômico-financeiro.	Relatórios periódicos, auditorias, inspeções operacionais, monitoramento de receitas e acompanhamento dos indicadores.
ESG e Sustentabilidade	Integração das boas práticas de governança e sustentabilidade.	Relatórios anuais ESG, eficiência energética, acessibilidade universal, inclusão social e valorização do turismo sustentável.
Promoção Institucional	Divulgação do Estado de Sergipe.	Inserção de marcas institucionais, campanhas promocionais, apoio a eventos públicos e ações de fomento ao turismo.
Bens Reversíveis	Preservação do patrimônio do empreendimento.	Definição dos ativos reversíveis ao término da parceria, em condições adequadas de operação e conservação.
Prazo Contratual	Horizonte adequado à amortização dos investimentos.	Vigência compatível com o ciclo de implantação, operação e recuperação dos investimentos realizados.

Tema	Diretriz	Especificações Mínimas a serem observadas no Edital e Termo de Parceria
Solução de Conflitos	Mecanismo escalonado de resolução.	Negociação, Comitê de Governança, mediação e arbitragem para direitos patrimoniais disponíveis.
Interesse Público	Finalidade estruturante do projeto.	Fortalecimento do turismo, geração de empregos, aumento da arrecadação, valorização urbana e promoção da imagem do Estado de Sergipe.

Fonte: Elaborado pela think.

10. IMPACTOS ECONÔMICOS E SOCIAIS

10.1. Contribuição para geração de Emprego e Renda

A implantação de um equipamento turístico-âncora de grande porte gera impactos econômicos que transcendem os limites do empreendimento, irradiando benefícios por toda a cadeia do turismo e da economia local.

Impactos Durante a Fase de Implantação

Tabela 25: Impactos na Fase de Implantação.

Impacto	Estimativa	Observação
Empregos diretos na construção	50–100 postos	Pico na fase de obras civis (12–18 meses)
Empregos indiretos (cadeia)	150–200 postos	Fornecedores, transporte, materiais
Volume contratado com empresas locais	R\$ 15–20 mi	Obras civis, urbanização, edificações
Arrecadação de ISS durante obras	R\$ 500–750 mil	5% sobre serviços locais
Royalties e exportações para SE	Indireto	Aço, concreto, instalações elétricas

Fonte: Elaborado pela think.

Impactos Durante a Fase de Operação

Tabela 26: Impactos Econômicos na Fase de Operação

Impacto	Estimativa	Observação
Empregos diretos permanentes	120–180 postos	Equipe operacional do complexo
Empregos indiretos permanentes	250–400 postos	Hotéis, restaurantes, transporte, comércio
Visitantes adicionais atraídos a Aracaju	80–120 mil/ano	Turistas que vieram especificamente pela roda
Gasto adicional do visitante incremental na cidade	R\$ 280–350/dia × 0,3 dias	Alimentação, hospedagem, passeios
Impacto na cadeia turística local	R\$ 8–12 mi/ano	Multiplicador turístico ~1,5x
ISS arrecadado pelo empreendimento	R\$ 1,1–1,4 mi/ano	5% sobre receita bruta

Fonte: Elaborado pela think.

Impactos Intangíveis e Estratégicos

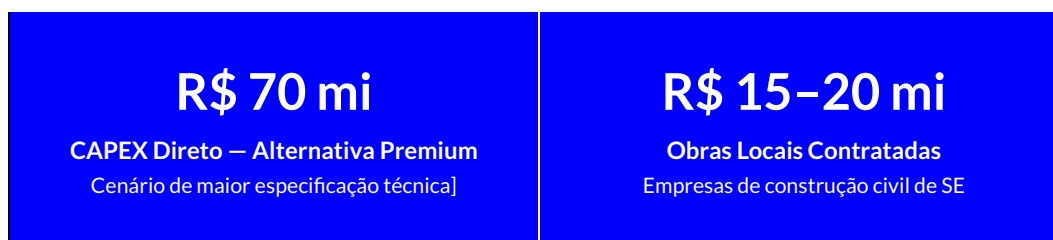
- Reposicionamento de Aracaju como destino turístico de referência no Nordeste;
- Geração de conteúdo espontâneo em redes sociais;
- Valorização imobiliária do entorno imediato (estimativa: 10% em raio de 1 km m);
- Aumento da permanência média do turista em pelo menos 0,5 dia – impacto de R\$ 140–175 por visitante;
- Atração de novos eventos para Aracaju motivados pela existência do equipamento;
- Fortalecimento da identidade visual da cidade – novo cartão postal de Aracaju.

10.2. Contribuição para atração de Investimentos

A missão institucional central da Agência Sergipe de Desenvolvimento (Desenvolve-SE) é atrair investimentos privados para o Estado de Sergipe.

Como a roda gigante contribui para essa missão?

A resposta vai além do investimento direto no equipamento. O projeto funciona como catalisador de um ecossistema de investimentos privados que, sem o equipamento-âncora, não teria a mesma densidade e escala.



Fonte: Elaborado pela think.

O investimento direto na roda gigante tende a induzir uma cadeia de investimentos privados complementares no entorno imediato e na rede turística de Aracaju, por um mecanismo de atração de demanda incremental.

Tabela 27: Investimentos Induzidos na Cadeia Turística

Tipo de Investimento Induzido	Prazo de Maturação	Estimativa de Volume	Mecanismo
Novos estabelecimentos A&B e comércio no entorno (raio 500 m)	Anos 1–3	R\$ 10 mi	Fluxo adicional de 250–400 mil visitas/ano viabiliza novo comércio
Expansão hoteleira nas proximidades (hotéis, flats, pousadas)	Anos 2–5	R\$ 50	Incremento de permanência de 0,3 dia eleva taxa de ocupação – sinal para novos leitos
Operadores de turismo receptivo e agências especializadas	Anos 1–3	R\$ 2 mi	Pacotes combinados roda + litoral + Xingó criam novos produtos comercializáveis
Desenvolvimento imobiliário de uso turístico no entorno da orla	Anos 3–7	R\$ 100 mi	Valorização de 10% no entorno imediato, que atrai novos empreendimentos
Atração de marcas nacionais e âncoras comerciais para o complexo	Anos 1–5	R\$ 5 mi	Naming rights e patrocínios trazem marcas com orçamento de marketing próprio
Hub de eventos corporativos e lançamentos de marcas	Anos 2–4	R\$ 3–8 mi	Espaço premium de eventos gera economia de escolha – Aracaju vs. outras capitais NE



Fonte: Elaborado pela think.




10.3. Contribuição aos ODS e agenda ESG

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU e os critérios ESG (Environmental, Social and Governance) constituem hoje referências obrigatórias para projetos que buscam financiamento institucional via BNDES, BNB/FNE, debêntures incentivadas e fundos de infraestrutura. O documento Sergipe 2050 prevê explicitamente o monitoramento da Plataforma 2050 por meio da 'matriz dos ODS' e sendo proposto uma 'matriz ESG'— tornando o alinhamento a esses critérios condição de coerência com a narrativa institucional do projeto.

Contribuição por ODS

Tabela 28: Contribuição do Projeto aos ODS

ODS	Objetivo	Contribuição do Projeto	Evidência / Métrica Proposta
	Trabalho Decente e Crescimento Econômico	Empregos diretos + indiretos; formalização de postos no setor de turismo e hospitalidade; crescimento da receita turística de Aracaju	Número de empregos formais gerados; variação da receita turística; gasto médio do turista [Est. / SETUR/SE]
	Indústria, Inovação e Infraestrutura	Investimento de R\$ 70 mi em infraestrutura turística; Hub Sergipe Inovador integrado ao complexo; uso de tecnologia de automação e bilheteria digital; espaço para startups e economia criativa	CAPEX investido; nº de startups no hub; visitantes do espaço de inovação
	Redução das Desigualdades	Tarifa social para moradores de Aracaju (R\$ 45 vs. R\$ 60 inteira); acessibilidade universal obrigatória no projeto; geração de empregos em bairros periféricos	% de acessos com desconto social; índice de acessibilidade ABNT; salário médio da equipe
	Cidades e Comunidades Sustentáveis	Revitalização e valorização da orla urbana de Aracaju; novo landmark urbano; equipamento de lazer de acesso público; integração paisagística com a orla	Visitantes locais/ano; valorização imobiliária do entorno; satisfação do morador

ODS	Objetivo	Contribuição do Projeto	Evidência / Métrica Proposta
	Consumo e Produção Responsáveis	Operação com energia solar (redução de 25–30% do consumo da rede); gestão de resíduos no complexo; produtos locais e artesanato sergipano na loja de souvenirs	% da energia proveniente de solar; toneladas de resíduo reciclado/ano; % de fornecedores locais
	Ação contra a Mudança Climática	Inventário de carbono da operação (obrigatório); compensação de emissões por reflorestamento em parceria com o Governo de Sergipe; painéis educativos sobre manguezais e mudanças climáticas	Toneladas CO ₂ equivalente/ano; % de compensação; visitantes na exposição ambiental
	Parcerias e Meios de Implementação	Modelo de concessão público-privada articulado pela Desenvolve-SE; parcerias com universidades (UFS, Unit), IFS, SEBRAE e entidades empresariais; integração com Plataforma Sergipe 2050	Número de parcerias formalizadas; contratos de patrocínio; participação do CDS/SE na governança

Fonte: Elaborado pela think.

Contribuição por ESG

Tabela 29: Matriz de Ações ESG

Pilar	Critério	Ação Prevista no Projeto
E	Energia limpa	Instalação de painéis fotovoltaicos no telhado das edificações de apoio ou aquisição de energia através do mercado livre.
E	Gestão de carbono	Inventário GHG anual da operação; metas de redução e compensação; divulgação pública no painel digital do complexo.
E	Preservação ambiental local	Educação ambiental sobre manguezais, Rio Sergipe e biomas sergipanos; parceria com Projeto Tamar / Oceanário; paisagismo com espécies nativas.
S	Geração de empregos locais	Política de contratação preferencial de moradores de Aracaju e interior de SE; parceria com SENAC/SE e IFS para formação da equipe.

Pilar	Critério	Ação Prevista no Projeto
S	Inclusão social	Desconto estrutural para moradores de Aracaju; programa de visitas escolares gratuitas ou subsidiadas; acessibilidade universal (ABNT NBR 9050).
S	Valorização cultural	Cabines e espaços temáticos sobre a identidade sergipana; exposição permanente; parceria com artesãos e produtores culturais locais.
G	Transparência na concessão	Publicação anual de relatório operacional; fiscalização bipartite (Município + Desenvolve-SE); indicadores de desempenho contratuais.
G	Governança colaborativa	Alinhamento com a estrutura de governança do Sergipe 2050 (CDS/SE); participação de câmaras setoriais; controle social da Plataforma 2050.

Fonte: Elaborado pela think.

Vale destacar que o enquadramento ESG do projeto abre linhas de financiamento com condições mais favoráveis que as linhas convencionais de lazer e entretenimento, como BNDES Infraestrutura Sustentável e Patrocínios corporativos ESG,