



Desenvolve-SE Parceria Contratual
Roda Gigante de Aracaju

01

Estudos de Viabilidade

Desenvolvimento, implantação, operação e exploração comercial da Roda Gigante de Observação na Coroa do Meio, Aracaju/SE.

Integração com os Programas Estaduais e Municipais

A Roda Gigante alinha-se simultaneamente ao Sergipe 2030, Sergipe 2050 e Desenvolve Turismo – conferindo respaldo governamental de três instâncias ao projeto.

Sergipe 2030

- Crescimento Econômico Acelerado
- Elevação do Padrão de Vida
- Sustentabilidade Ambiental

Geração de empregos, equipamento de lazer público, certificação ESG

Sergipe 2050

- Educação e Cultura para o Futuro
- Pesquisa, Inovação e Competitividade
- Direitos Básicos e Justiça Social
- Planejar Longo Prazo

5 dos 5 Aspectos Fundamentais têm correspondência direta no complexo

Desenvolve Turismo

- Turismo cresceu 7,9% em 2025 (3º NE)
- Delta de Oportunidade – déficit de atrativos urbanos
- Sergipe: estado mais seguro do NE (3º ano)

Roda gigante preenche a lacuna de equipamento âncora urbano

Visão 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."

①

Sergipe do Futuro

Visão 2050
Painel Farol do Futuro

②

Cultura e Identidade

Cabines temáticas
Cangaço, Forró, Xingó

③

Inovação e Tecnologia

Hub Sergipe Inovador
Startups

④

Sergipe Sustentável

ODS
Energia solar | ESG | Manguezais

⑤

Economia Sergipana

Vitrine
Turismo, Agro, Indústria

⑥

Observatório 2050

Dashboards
ODS | Plataforma 2050

⑦

Governança Colaborativa

Fóruns | Câmaras Setoriais

Aracaju Turismo — Mercado e Infraestrutura

1,38 mi

passageiros/ano

Aeroporto Santa Maria — AENA Brasil

R\$ 567 mi

movimentados pelo turismo

Fecomércio/SE — 2025

5,6 dias

permanência média real

PNAD Contínua Turismo 2024 — IBGE

7,9%

crescimento turismo 2025

Desenvolve Turismo — 3º NE

1,0M hab.

região metropolitana

IBGE Censo 2022

63%

visitantes ficam \geq 5 dias

Boletim SETUR Municipal jan–jun/2025

Benchmarking Rodas Gigante

Benchmarking Nacional

Cidade	Altura	CAPEX	Visit./Ano	Ticket
Maceió (AL)	45 m	R\$ 20 mi	220-280 mil	R\$ 45-50
Itapema (SC)	60 m	R\$ 50 mi	—	—
Balneário Camboriú	82 m	R\$ 40 mi	450-550 mil	R\$ 60-75
Foz do Iguaçu (PR)	88 m	R\$ 70 mi	500-600 mil	R\$ 65-80
Rio de Janeiro (RJ)	88 m	R\$ 120 mi	700-900 mil	R\$ 80-100
São Paulo (SP)	91 m	R\$ 40 mi	900k-1,2 mi	R\$ 100-120

Benchmarking Internacional

Projeto	Altura	Visit./Ano	Ticket
London Eye — Londres	135 m	3,5-4,0 mi	£ 30
Singapore Flyer	165 m	1,5-2,0 mi	US\$ 35
High Roller — LVegas	167 m	1,2-1,5 mi	US\$ 30
Ain Dubai — Dubai	250 m	1,0-1,5 mi	US\$ 50

Aracaju — Referencial

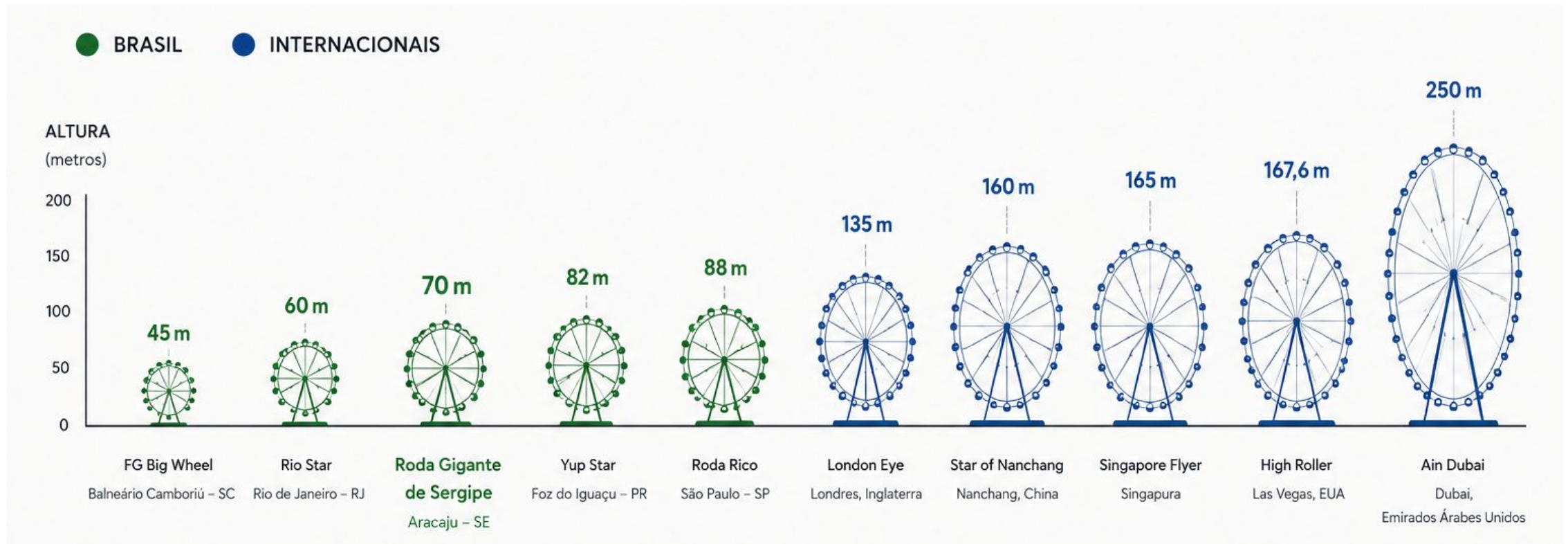
Altura:
80 m | 36 cabines

CAPEX:
R\$ 70 milhões

Demanda base:
250 mil vis./ano

Ticket médio:
R\$ 65

Benchmarking Rodas Gigante



Sergipe: Equipamentos Turísticos

Oceanário / Projeto Tamar R\$ 40

Roda Gigante de Maceió (bench.) R\$ 47

RODA GIGANTE DE ARACAJU R\$ 65

Croa do Goré / Ilha Namorados R\$ 120

Passeio de Catamarã R\$ 170

Cânions do Xingó R\$ 240

Arranjo jurídico de Oportunidade de Negócios

Base Legal: Art. 28, § 3º, II e § 4º — Lei Federal nº 13.303/2016 + Art. 129 do RICL — Desenvolve-SE

"...nos casos em que a escolha do parceiro esteja associada a suas características particulares, vinculada a oportunidades de negócio definidas e específicas..."

Critérios do Acórdão TCU nº 2.488/2018-Plenário — Todos satisfeitos

1 Pertinência com o objeto social

Atração de investimento privado para equipamento turístico-âncora é missão central da Desenvolve-SE

2 Configuração de oportunidade de negócio

Parceria para desenvolvimento, implantação e exploração econômica de longo prazo (Art. 28 §4º)

3 Vantagem comercial para a estatal

Investimento 100% privado, riscos transferidos, remuneração variável sobre receita bruta

4 Parceiro com atributos diferenciados

Seleção por proposta técnica: qualidade arquitetônica, plano de operação e inserções institucionais

5 Inadequação de procedimento convencional

Não é contratação ordinária: é seleção de parceiro estratégico para assumir riscos e explorar empreendimento

Estrutura Proposta

- SPE + Cessão de uso da área pública
- Prazo: 30 anos (+ 10 prorrogável)
- 0% aporte público — risco integral privado

02

Apresentação de Projeto

Desenvolvimento, implantação, operação e exploração comercial da Roda Gigante de Observação na Coroa do Meio, Aracaju/SE.

Roda Gigante de Sergipe



ODS localizadas



Contribuindo para o desenvolvimento sustentável de Sergipe e para o alcance da Agenda 2030 da ONU.

think

Roda Gigante de Sergipe



Objeto da Edital

Desenvolvimento, implantação, operação e exploração comercial de uma **Roda Gigante de Aracaju/SE.**

1

Estudos e Licenciamento

Projeto e engenharia da
Roda Gigante de Observação.

2

Implantação

Construção e montagem
do complexo turístico

3

Operação e Exploração

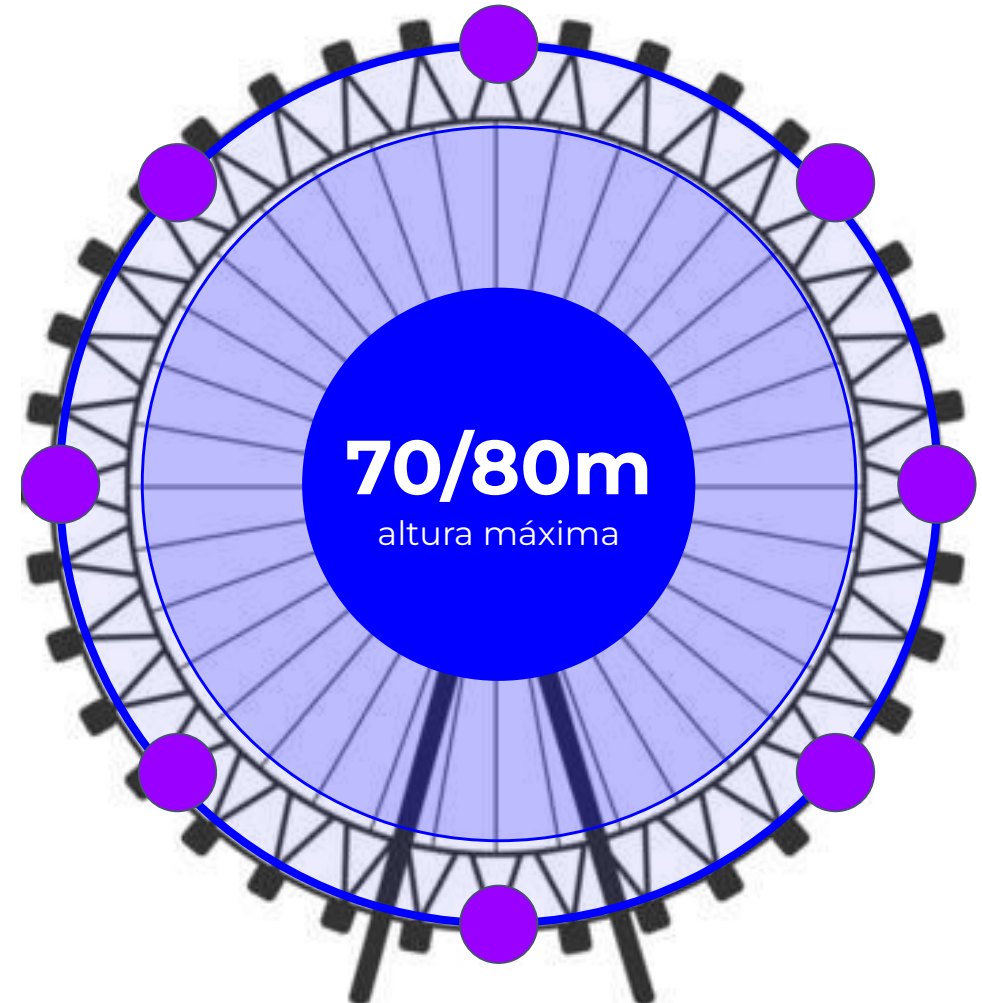
Gestão e operação do empreendimento
Exploração comercial: bilheteria,
A&B, eventos, *naming rights*.

Roda Gigante de Sergipe

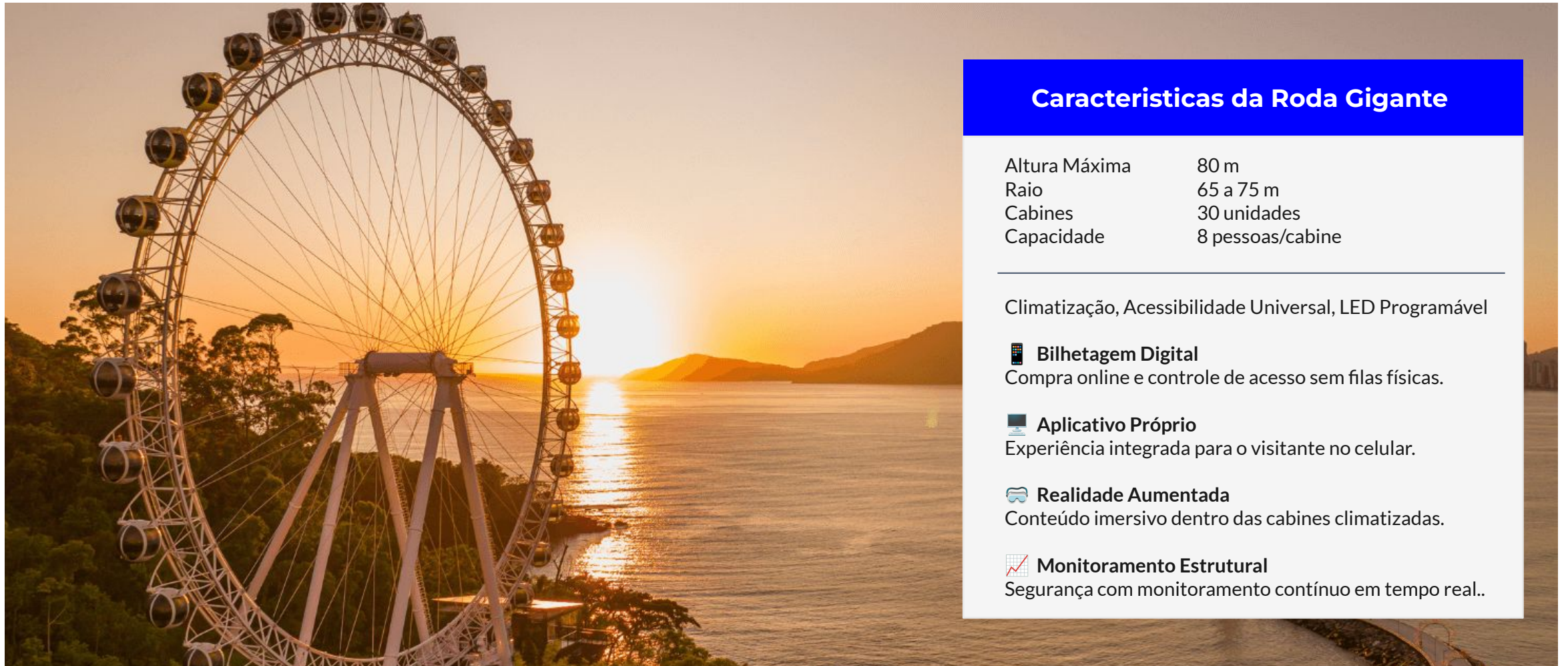
RODA SERGIPE

Novo Marco Turístico de Aracaju

Desenvolvimento, implantação, operação e exploração comercial de uma Roda Gigante de Observação na Coroa do Meio.



Roda Gigante de Sergipe



Características da Roda Gigante

Altura Máxima	80 m
Raio	65 a 75 m
Cabines	30 unidades
Capacidade	8 pessoas/cabine

Climatização, Acessibilidade Universal, LED Programável

Bilhetagem Digital

Compra online e controle de acesso sem filas físicas.

Aplicativo Próprio

Experiência integrada para o visitante no celular.

Realidade Aumentada

Conteúdo imersivo dentro das cabines climatizadas.

Monitoramento Estrutural

Segurança com monitoramento contínuo em tempo real..

Referencial de Projeto

Roda Maceió

120k

visitantes em 6 meses

R\$7,5MM

de receita no período

R\$65

ticket médio por visitante



Modelo de Remuneração

01

Roda Gigante

Bilheteria, Souvenirs, Fotografias, Experiência. Premium.



02

Imobiliário

Alimentos e Bebidas, Locação Comercial, Eventos.



03

Publicidade

Publicidade, Naming Rights, Mídia Digital.



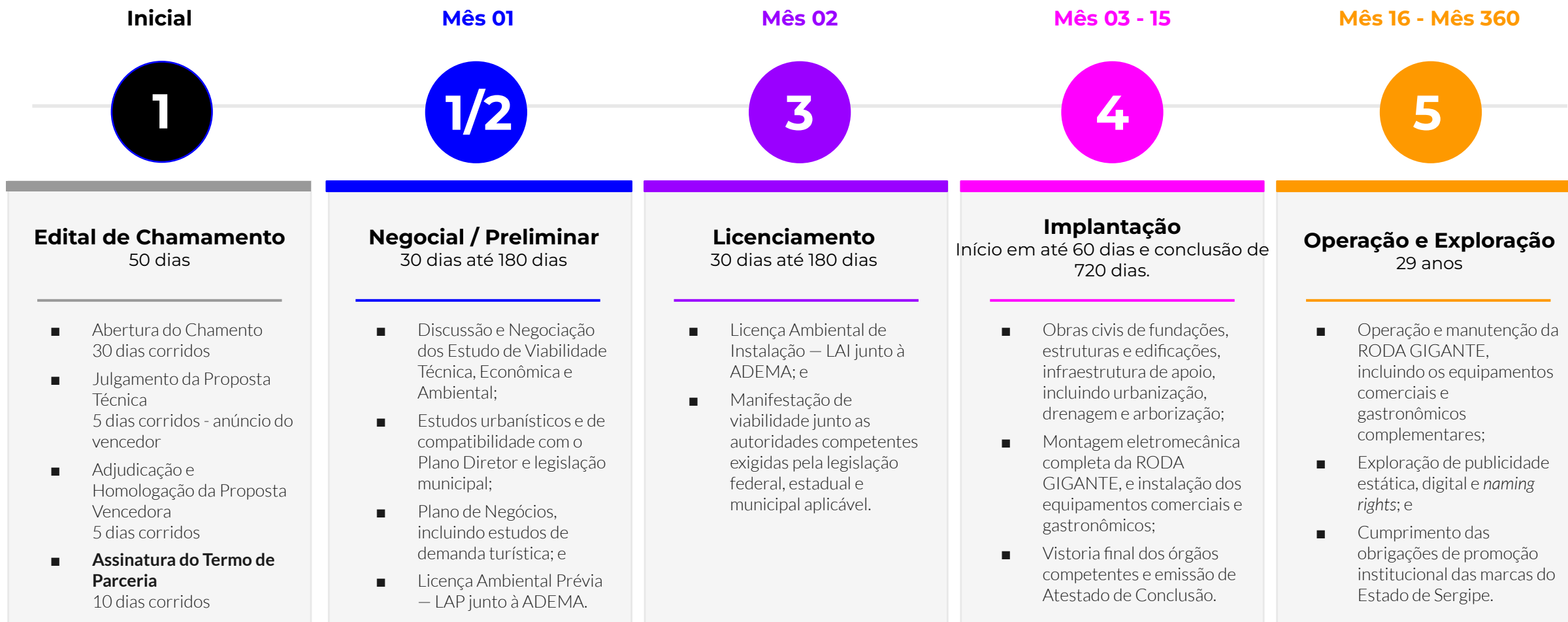
04

Outros

Estacionamento, Demais Receitas Acessórias.



Fases do Projeto



Pontos importantes do Contrato

01

Opção de Compra

Durante as Fases de Implantação e Operação, a Concessionária poderá adquirir o terreno da Desenvolve-SE por um valor pré-definido.

02

Opção de Transferência da Cessão

Durante todo o termo de **Parceria Contratual**, poderá haver a transferência da cessão municipal diretamente ao Parceiro Privado.

03

Garantias

O terreno da Desenvolve-SE e Cessão dos terrenos do município poderá ser utilizado como garantia hipotecária do terreno, bem como o termo de cessão.



03

Edital de Chamamento

Desenvolvimento, implantação, operação e exploração comercial da Roda Gigante de Observação na Coroa do Meio, Aracaju/SE.

Condições de participação

DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO

- **Habitação Jurídica e Regularidade Fiscal e Trabalhista.** Habilitação Jurídica. Registro empresarial ou ato constitutivo; documentos dos administradores; demais documentos previstos. Inscrição no CNPJ; certidões de regularidade federal (RFB/PGFN), estadual (ICMS/PGE) e municipal (ISS); CRF do FGTS; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).
- **Qualificação Econômico-Financeira.** Balanço patrimonial do último exercício; certidão negativa de falência ou recuperação judicial; comprovação de patrimônio líquido mínimo (R\$ 40 milhões).
- **Qualificação Técnica.** Atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando experiência em implantação, operação e manutenção de empreendimento turístico ou de entretenimento de porte equivalente (Comprove a experiência prévia, ao longo de, no mínimo, 36 (trinta e seis) meses, como responsável, cumulativamente, pela construção civil e serviços de engenharia de complexos turísticos ou empreendimentos de grande porte, equivalente mínimo à área de 5.000 (cinco mil metros quadrados) m², bem como de administração de gestão ou administração de empreendimento turístico semelhante. Cumulativamente, comprovar fluxo anual médio mínimo de 30.000 (trinta mil) visitantes em um equipamento sob sua gestão).
- **Declarações Complementares.** Declaração de pleno cumprimento dos requisitos de habilitação; declaração de elaboração independente de proposta e atuação conforme o marco legal anticorrupção (Lei Federal nº 12.846/2013); declaração de regularidade trabalhista (art. 7º, XXXIII, CF/88); demais declarações constantes dos Anexos.

Critério de seleção

NOTA PROPOSTA = PROPOSTA TÉCNICA

MAIOR NOTA TÉCNICA (Critérios Objetivos)

O Parceiro Privado deverá propor o planejamento do empreendimento nos seguintes critérios:

Critério 1. Qualidade e inovação do projeto arquitetônico

Critério 2. Plano de comunicação e gestão do empreendimento

Critério 3. Plano de inserções e divulgação das marcas do Parceiro Público

. PT = Nota Proponente / Nota Máxima .

Critério de seleção

Critério 1. Qualidade e inovação do projeto arquitetônico

Integração Urbanística e Paisagística. Avalia a integração do empreendimento com a Marina Pública, Rio Poxim, Orla de Aracaju, ciclovias, espaços públicos e equipamentos turísticos existentes.

Qualidade Arquitetônica e Identidade Visual. Avalia o valor estético, arquitetônico e turístico do conjunto.

Inovação Tecnológica e Experiência do Visitante. Avalia tecnologias embarcadas e diferenciais de experiência. Itens desejáveis: Aplicativo próprio; Bilhetagem digital; Realidade aumentada; Experiências imersivas; Cabines temáticas; Sistemas inteligentes de gestão; Recursos digitais para turistas.

Sustentabilidade, ESG e Acessibilidade. Avalia a incorporação das diretrizes ambientais e sociais previstas no Termo de Referência. Itens avaliáveis: Energia renovável; Reuso de água; Drenagem sustentável; Coleta seletiva; Acessibilidade universal; Materiais de baixo impacto; Programa ESG.

Critério de seleção

Critério 2. Plano de comunicação e gestão do empreendimento

Modelo Operacional e Atendimento ao Visitante. Avalia Horários de funcionamento; Gestão de filas; Atendimento ao público; Operação de alta temporada; Segurança operacional; Experiência do visitante.

Plano de Marketing e Promoção Turística. Avalia a estratégia de atração de visitantes; Integração com trade turístico; Parcerias com hotéis; Operadoras de turismo; Calendário de eventos

Modelo de Gestão Comercial e Receitas Acessórias. Avalia Naming rights; Patrocínios; Eventos; Publicidade; Locações comerciais; Estratégia de monetização.

Governança, Indicadores e ESG. Avalia KPIs operacionais; KPIs ambientais; KPIs sociais; Relatórios ESG; Ferramentas de monitoramento.

Critério de seleção

Critério 3. Plano de inserções e divulgação das marcas do Parceiro Público

Alcance e Cobertura das Ações de Comunicação. Avalia a abrangência dos meios propostos: Rádio; Outdoor; Busdoor; Aeroportos; Rodoviárias; Plataformas digitais.

Visibilidade Institucional Permanente. Avalia Totens; Uniformes; Placas; Painéis; LED; Naming Rights Institucional.

Plano de Mídia Digital e Promoção Turística de Sergipe. Avalia Campanhas digitais; Influenciadores; Google Ads; Meta Ads; YouTube; Spotify; Portais especializados.

Condições de assinatura da Parceria Contratual

- Apresentar Plano de Negócios Consolidado, elaborado conforme as diretrizes do Anexo V deste Edital, sujeito à aprovação da DESENVOLVE-SE.
- Constituir Sociedade de Propósito Específico – SPE, com sede e foro no Estado, sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, com objeto social específico e exclusivo voltado à prestação do objeto da parceria, obedecendo a padrões de governança corporativa e contabilidade padronizada nos termos da legislação societária.
- Subscriver capital social mínimo equivalente a 10% (dez por cento) do valor dos investimentos a seu cargo previstos no Plano de Negócios aprovado e integralizar, em moeda corrente nacional, no mínimo 10% do capital social subscrito.
- Efetuar o pagamento do ressarcimento dos estudos e projetos preparatórios realizados,, previamente à assinatura do Termo de Parceria, no valor de R\$ 300 mil.
- Constituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

04

Pontos de Discussão

Desenvolvimento, implantação, operação e exploração comercial da Roda Gigante de Observação na Coroa do Meio, Aracaju/SE.

Esclarecimentos

- **Enquadramento da Oportunidade de Negócio.** Reforçar a fundamentação contra os 5 requisitos cumulativos do Acórdão TCU nº 2.488/2018, em especial a justificativa do chamamento como procedimento competitivo legítimo (afastando a leitura de “mera contratação de serviço”).
- **Estudo de demanda conservador.** solicita-se que o cenário-base de 250 mil visitantes/ano seja acompanhado de análise de sensibilidade e de um cenário conservador, com a curva de maturação explicitado.
- **Porte x ANAC.** A altura de 80 m foi fixada no Termo de Referência, ao passo que a manifestação de viabilidade junto à ANAC foi alocada à Fase B (Licenciamento). Solicita-se tratar o porte como condicionante até a manifestação da ANAC (proximidade do Aeroporto Santa Maria) ou apresentar consulta prévia que ampare os 80 m.
- **Eficácia faseada e longstop date.** Confirmar, na minuta de contrato, o marco de eficácia plena sob condição suspensiva e a longstop date (12–24 meses), com cláusula de extinção sem ônus, em linha com o sequenciamento aprovado pela Desenvolve-SE.

Obrigado.



think

*Desenvolvimento, implantação, operação e exploração comercial da
Roda Gigante de Observação na Coroa do Meio, Aracaju/SE.*