PROJETO DE PARQUES URBANOS

Porto Velho — Rondônia

Apresentação do Projeto de Concessão
e Empreendimento Associado



Prefeitura Municipal de Porto Velho

\+

CONSÓRCIO PEZCO | PSP HUB | APPARECIDO, CARVALHO PINTO ADVOGADOS

AGENDA

01 VISÃO GERAL DO PROJETO

02 MODELAGEM ARQUITETÔNICA E URBANÍSTICA

03 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

04 MODELAGEM JURÍDICA

05 PRÓXIMOS PASSOS

VISÃO GERAL DO PROJETO

A Iniciativa estruturante da Prefeitura de Porto Velho para a concessão de três parques urbanos, combina requalificação ambiental, ativação econômica e desenvolvimento imobiliário integrado.

MIP nº 002/2025

Manifestação de Interesse Privado autorizada pelo Conselho Gestor do Programa Municipal de PPPs

Concessão Administrativa

Operação, manutenção e exploração comercial dos parques por 30 anos via Parceria Público-Privada

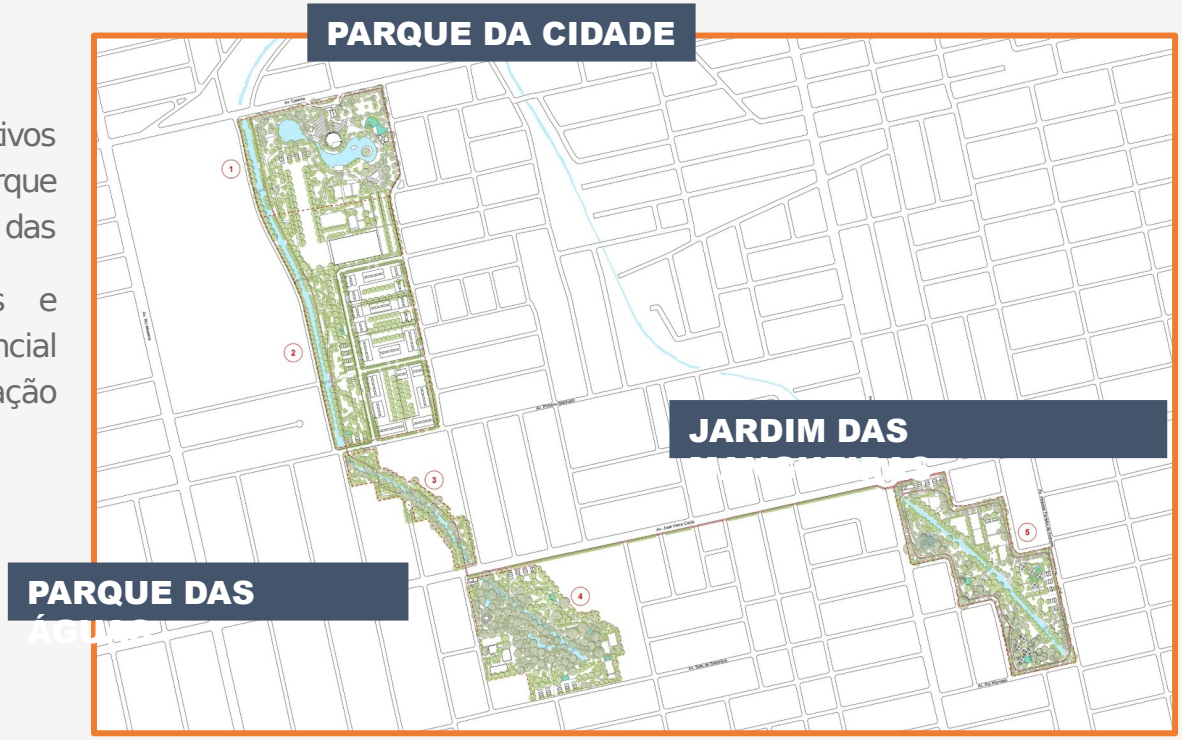
Projeto Associado

Empreendimento imobiliário de médio-alto padrão integrado à expansão do Parque da Cidade

Estudos técnicos concluídos: **Demanda** · **Engenharia** · **Socioambiental** · **Econômico-Financeiro** · **Jurídico**

Um novo sistema de parques urbanos para Porto Velho

- Estruturação integrada de três ativos estratégicos: Parque da Cidade, Parque Jardim das Mangueiras e Parque das Águas
- Requalificação de áreas existentes e ativação de vazios urbanos com potencial de desenvolvimento e valorização imobiliária
- Criação de um corredor verde e de lazer conectado, ampliando acessibilidade e uso contínuo pela população
- Integração entre lazer, meio ambiente, eventos e desenvolvimento econômico



PARQUE DA CIDADE

ÂNCORA ECONÔMICA E URBANA

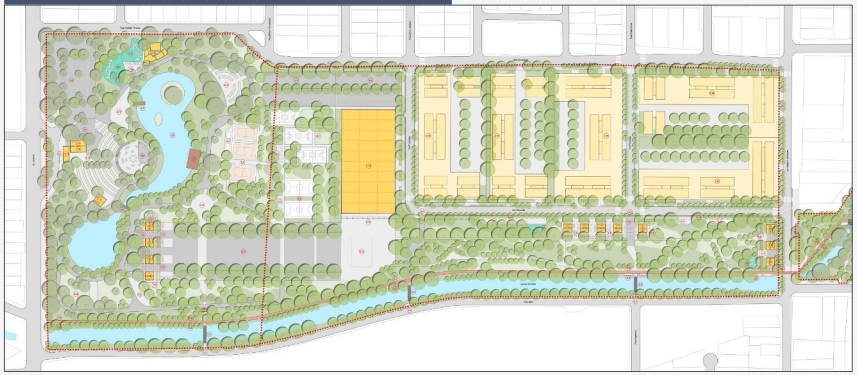
Área total

108 mil m²

Vocação: polo de eventos, centralidade urbana e geração de receita

- Parque consolidado como principal espaço de eventos da cidade, com potencial de ampliação para arena multiuso, feiras e grandes ativações urbanas
- Área de expansão com alto potencial de ocupação, permitindo integração com empreendimento imobiliário e usos comerciais
- Estruturação de ativos geradores de receita: alimentação, eventos, locações, serviços e exploração comercial

PARQUE DA CIDADE









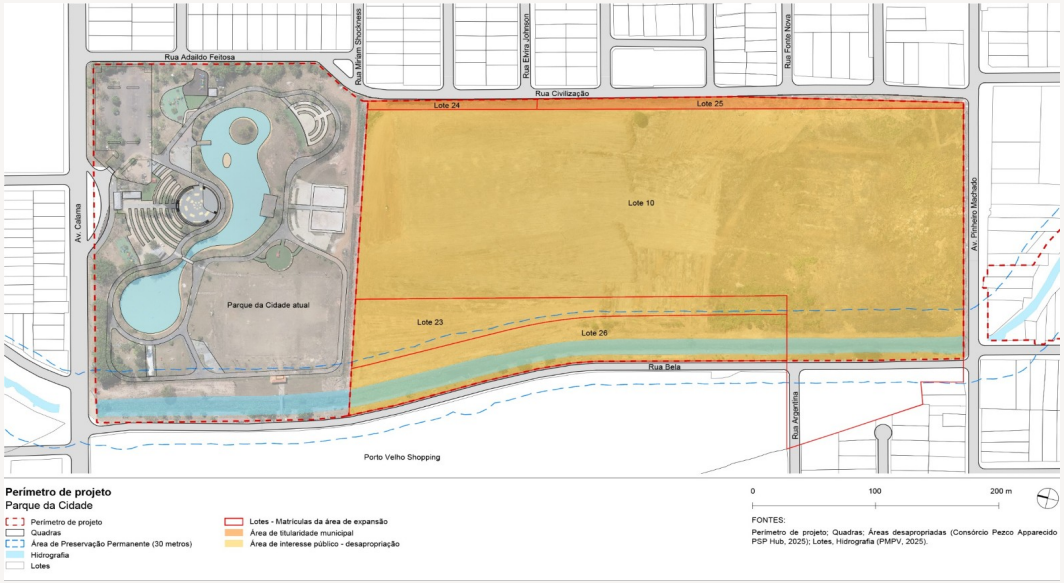



OUTUBRO



PARQUE DA CIDADE

PROPOSTA DE EXPANSÃO



AVALIAÇÃO DO TERRENO

R$ 42,8 mi

Laudo de avaliação mercadológica — março 2026
Método Comparativo (ABNT NBR 14.653)

- Área de intervenção com 112.737 m² (DUP)
- Integração ao Parque da Cidade
- Novas áreas verdes (~28 mil m²) e conexão com o Parque das Águas
- >50% da área para uso público
- Usos complementares que sustentam o projeto

O QUE SERÁ IMPLANTADO

- **Eixo verde contínuo e recuperação ambiental** do igarapé
- **Centro de Eventos e esplanada multifuncional** (~11.500 m²)
- **Estruturas de apoio** (alimentação, serviços, sanitários)
- **Empreendimentos imobiliários** integrados ao parque

EMPREENDIMENTO URBANO ASSOCIADO



Imagem meramente ilustrativa para demonstração conceitual

Um novo bairro residencial de médio-alto padrão

O projeto prevê condomínios multifuncionais em 5 lotes, compostos por torres residenciais com embasamento que integra áreas comuns, garagens e áreas comerciais no térreo, voltadas para as vias e áreas verdes do parque.

120.607 m² Área Privativa	**164.833 m²** Área Construída Equiv.	**1.174** Unidades Residenciais
9.313 m² Áreas Comerciais	**5 Lotes** Condomínios	**R$ 1,6 BI** VGV estimado

Projeto Urbano Especial (Alteração do parâmetro urbanístico)
(i) aumento do coeficiente de aproveitamento máximo para 5,0
(ii) a alteração da classificação viária - Corredor de Comércio e Serviços Diversificados.

BENCHMARKING - PADRÃO DE USO EXISTENTE NA CIDADE



PARQUE DAS ÁGUAS

VALORIZAÇÃO AMBIENTAL E CONEXÃO URBANA

Área total

75 mil m²

Vocação: ativo ambiental estruturante e corredor verde urbano

- Implantação de parque ambiental em área estratégica, com foco em recuperação de APP e despoluição de cursos hídricos
- Conexão direta com o Parque da Cidade, formando um corredor verde contínuo e qualificado
- Projeto com forte componente ESG, elevando o valor urbano e reputacional do entorno

Trecho 1





Trecho 2







PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS

LAZER E ESPORTE

Área total

71 mil m²

Vocação: parque de bairro com foco em esporte, convivência e uso recorrente

- Parque consolidado, com inserção urbana estável e vocação para uso cotidiano da população local;
- Estrutura voltada para atividades esportivas, lazer e convivência, com alta frequência de usuários;
- Complementar ao Parque da Cidade, reduzindo pressão sobre grandes eventos e distribuindo o uso urbano

JARDIM DAS MANGUEIRAS




PLUG











PANORAMA ECONÔMICO-FINANCEIRO

Principais indicadores da modelagem para 30 anos de concessão

R$ 149 mi

CAPEX Inicial

Investimento em obras e equipamentos

R$ 53,7 mi

Reinvestimentos

RECAPEX ao longo de 30 anos

R$ 335,7 mi

Receita Operacional dos Parques

Exploração comercial dos 3 parques

R$ 356,9 mi

Receita Desenvolvimento Imobiliário

Projeto associado de incorporação

10,82%

WACC / TIR Real

Custo de capital = retorno do projeto

R$ 322,8 mi

Contraprestação Total

R$ 10,76 mi/ano | R$ 897 mil/mês

10,1 anos

Payback Simples

Recuperação do investimento

0,44%

Impacto Fiscal (RCL)

Dentro do limite de 5% para PPPs

VALORIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA

A concessão dos parques e o empreendimento associado geram uma dinâmica de valorização que beneficia diretamente toda a região do entorno.

Infraestrutura de Qualidade

Parques revitalizados com paisagismo, iluminação, sinalização, mobiliário urbano e equipamentos de lazer e aventura

Ativação Econômica

Quiosques, eventos, centro de convenções, publicidade, atividades de aventura e estacionamentos

Fluxo de Pessoas

Projeção de 900 mil visitantes/ano nos parques, gerando demanda para comércio e serviços locais

Novo Bairro Residencial

1.174 unidades residenciais e 9.313 m² de áreas comerciais — criando um polo urbano integrado ao parque

Segurança e Manutenção

Operação profissional 24h com segurança, limpeza, poda e manutenção contínua por 30 anos

Valorização Imobiliária

Projetos de parques urbanos geram aumento significativo de valor nos imóveis do entorno

02

METODOLOGIA

2.1 Metodologia

2.2 Premissas

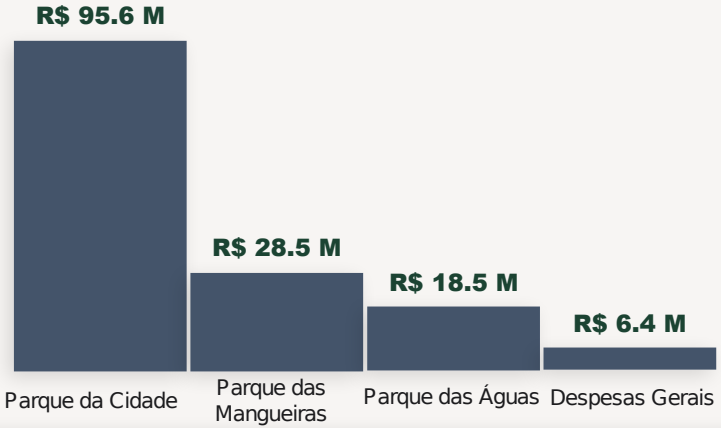
METODOLOGIA

- Aplicação do IFRIC 12 / ICPC 01: contratos de Concessão Administrativa
- Método do FCD para apuração da viabilidade financeira
- VPL = 0 como condição de equilíbrio econômico-financeiro da PPP
- TIR equivalente ao WACC (custo de capital do projeto)
- Análise de cenários
- Payback simples e descontado como indicadores de retorno de investimentos

	Conceito	Abordagens
Fluxo de Caixa	Entradas / Saídas	*Investimento:* $حي_0 + حي_1 + \cdots + حي_n > 0$ *Financiamento:* $حي_0 + حي_1 + \cdots + حي_n < 0$
VPL	Somatório do valor monetário de todos os FC projetados, descontados no tempo atual ou ao iniciar um investimento	$VPL = \sum_{t=0}^{T} \frac{FC_t}{(1+i)^t}$
TIR/ MTIR	• Taxa interna de retorno (TIR) obtida ao se descontar no tempo os fluxos projetados e o investimento inicial de um empreendimento • MTIR: utilizada para fluxos não convencionais e diferentes taxas	$VPL = \sum_{t=0}^{T} \frac{FC_t}{(1+TIR)^t} - I = 0$ $MTIR = \left[\frac{\sum_{t=0}^{n} R_t (1+i_r)^{n-t}}{\sum_{t=0}^{n} \lvert C_t \rvert / (1+i_c)^t} \right]^{\frac{1}{n}} - 1$
Payback	Tempo para recuperar investimentos (soma temporal ou descontada)	$FC_0 + \ldots + FC_1$ / FC_0
Fluxo de caixa livre	Soma de entradas e saídas do projeto	

INVESTIMENTOS (CAPEX)

CAPEX Inicial: R$ 149,0 M + RECAPEX: R$ 53,7 M = CAPEX Total: R$ 202,7 M



Categorias do CAPEX Inicial

- Desapropriação de terreno (Parque da Cidade): R$ 42,8 M
- Edifícios e reformas: R$ 21,1 M
- Paisagismo: R$ 19,8 M
- Plano de piso e passeios: R$ 10,2 M
- Projetos, licenciamento e ressarcimento de estudos: R$ 6,4 M
- Mobiliário urbano: R$ 5,2 M · Equipamentos: R$ 7,6 M
- Iluminação, mobilidade ativa e atividades de aventura
- BDI de ~22,9% aplicado sobre custos de obra

Faseamento (Cronograma Físico-Financeiro)

Parque da Cidade: Desapropriação Anos 1-3 · Edifícios Anos 1-2 · Infraestrutura e melhorias Anos 3-6 · Operação parcial desde o mês 2 e entrega final até 2033

Parque das Mangueiras: Obras 3-4 Anos · Operação parcial a partir do mês 72 e conclusão até 2031

Parque das Águas: Obras 6-7 Anos · Operação parcial a partir do mês 96 e conclusão até 2034

DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)

OPEX Total (30 anos): R$ 636,4

Principais Despesas Operacionais Fixas (Média Mensal)

- Limpeza geral e interna — Parque da Cidade: R$ 101 mil/mês
- Segurança (todos os parques): ~R$ 131 mil/mês
- Utilities / energia: ~R$ 150 mil/mês
- Poda e manutenção verde: ~R$ 147 mil/mês
- Verificador Independente: R$ 121 mil/mês
- SPE / gestão corporativa: R$ 94 mil/mês
- Seguros: R$ 14 mil/mês
- Eventos sazonais (Natal + Páscoa): R$ 228 mil/evento

Despesas Operacionais com Receita Atrelada

- Locação de áreas (ABL)
- Estacionamento
- Locação de bicicletas e patinetes
- Atividades de aventura (arvorismo, tirolesa, rapel, escalada)
- Eventos e publicidade
- Prazo médio de capital de giro: 30 dias

Ramp-up Operacional (gradação de despesas operacionais)

Parque da Cidade: Operação parcial desde o mês 2 · Plena no Ano 4 (após obras)

Parque das Mangueiras: Operação parcial mês 72 · Plena no Ano 10

Parque das Águas: Operação parcial mês 96 · Plena no Ano 12

CUSTO DE CAPITAL (WACC)

1	**Capital Asset Pricing Model**		
	Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US$)	0,57%	*10Y Tbond de 2024-2025*
	Levered Beta (β) - Brazil	1,89	*Levered Beta*
	US ERP	9,92%	
	CDS 10 anos (US$)	2,68%	*Brazil 10-year CDS Spreads - Bloomberg 12 months*
	Mvol = DesvPad*IBOV* /DesvPad*DI*	1,46	
	Prêmio de Risco Brasil: (*Rp*)	3,92%	
	FX Risk - BZ/US Inflation Differential	1,28%	*FOMC's CORE CPI minus BCB IPCA Target*
	Ke US (nominal)	**23,22%**	
	US Inflation target CPI	2,29%	
	BR Inflation target IPCA	3,60%	
2	**Ke US (real)**	**20,46%**	
	Ke nominal BR	**24,80%**	
	Custo da Dívida		
	Custo Financeiro BNDES (dez2025)	7,00%	*BNDES*
	Taxa BNDES	5,00%	*BNDES*
	KD BRL nominal (pre-tax)	**12,35%**	
	Imposto de renda (IR)	34,00%	*Brazil's Tax Rate*
	Kd after tax (BRL nominal)	**8,15%**	
	Kd after tax (BRL real)	**4,39%**	
	Estrutura de Capital	**100%**	
	(A) Participação de Capital Próprio (WE)	40%	
	(B) Participação de Capital de Terceiro (WD)	60%	
	WACC Nominal	**14,81%**	
	Brazil Inflation Target - IPCA	3,60%	
	WACC Real	**10,82%**	

1	**Beta**		
30%	Unlevered Beta (β) - Asset Beta	1,21	*Engineering/Construction*
30%	Unlevered Beta (β) - Asset Beta	0,83	*Entertainment*
40%	Unlevered Beta (β) - Asset Beta	0,84	*Real Estate (Development)*
	Unlevered Beta (β) - Effective	0,95	
	Brazil's effective tax rate	34,00%	*Brazil's Tax Rate*
	Expected D/E ratio	150%	
	Levered Beta (β)	1,89	

2	**Equity Market Risk Premium (EMRP)**		
	Retorno de Mercado	10,50%	*S&P 10Y Return - 2015-2024 FRED*
	Taxa Livre de Risco Estrutural (EUA) (US$)	0,57%	*T-Bond 10Y - Bloomberg 2015-2024*
	US EMRP	**9,92%**	

03

REMUNERAÇÃO E VIABILIDADE

3.1 Estrutura de Receitas

3.2 Condições Fiscais do Município

3.3 Viabilidade

RECEITAS TOTAIS

Receita Total Consolidada (IFRS): R$ 1.015,5 M em 30 anos

R$ 335,7 M
Receita Operacional (exploração comercial parques)

R$ 322,8 M
Contraprestação Pública (PPP — fluxo garantido)

R$ 356,9 M
Receita Imobiliária (5 lotes · 1.174 unidades resid. +comerciais)

Receita Operacional por Fonte (Total 30 anos)

Publicidade e Patrocínio — **R$ 156,0 M** (46%)

Eventos (Esplanada + Centro + Esportivos) — **R$ 99,0 M** (29%)

Atividades de Aventura — **R$ 45,6 M** (14%)

Quiosques / ABL — **R$ 41,4 M** (12%)

Estacionamento — **R$ 25,2 M** (8%)

Mobilidade Ativa (bikes/patinetes) — **R$ 14,5 M** (4%)

Contraprestação Pública Máxima (CPM)

R$ 10.760.625 / ano **R$ 896.719 / mês**

Composição da CPM

- Parcela associada ao Capex: 18,97% da CP total
- Parcela vinculada ao Opex: 81,03% da CP total

RECEITAS OPERACIONAL

Parque da Cidade

59%

R$ 199.5 M

Receita Operacional Total

Parque das Mangueiras

20%

R$ 67.1 M

Receita Operacional Total

Parque das Águas

21%

R$ 69.1 M

Receita Operacional Total

Parque da Cidade

- ABL: 150 m² café + 672 m² quiosques (R$ 81/m²)
- Estacionamento: 341 vagas totais (75% ocup., R$ 14/uso)
- Centro de Eventos: 24 eventos/ano (R$ 40 mil/evento)
- Esplanada: 36 eventos/ano (R$ 25 mil/evento)
- Publicidade: 62.115 m² (R$ 40/m²/ano)

Parque das Mangueiras

- ABL: 538 m² quiosques variados (R$ 70/m²)
- Eventos esportivos: 24/ano · Variados: 48/ano
- Arvorismo + tirolesa · Mobilidade ativa
- Publicidade: 19.007 m²
- Sem estacionamento próprio no modelo base

Parque das Águas

- ABL: 470,7 m² quiosques (R$ 75/m²)
- Eventos infantis: 96/ano · Variados: 48/ano
- Arvorismo, tirolesa, rapel e escalada
- Publicidade: 28.520 m²
- Programa agroflorestal: turmas de 20 alunos

CONDIÇÃO FISCAL DO MUNICÍPIO

RCL de Porto Velho (2025): R$ 2,45 bilhões · Comprometimento com esta PPP: 0,44% da RCL



Comprometimento da RCL com PPPs

CAPAG C — Análise dos Indicadores

- Dívida Consolidada/RCL: 26,71%
- Despesas Correntes/RCA: 95,60% → acima do limiar de 95%
- Disponibilidade de Caixa/RCL: 5,26%
- Despesa com Pessoal/RCL: 48,79%
- Nota final CAPAG C
- Baixa dívida mas custeio elevado

Espaço Fiscal para a PPP de Parques

- PPP de RSU (Ecorondônia): ANULADA pela Decisão nº 001/2025/GAB-PREF
- Comprometimento anterior de R$ 109,3 M (4,46% da RCL) liberado
- CPM anual de R$ 10,76 M = apenas 0,44% da RCL
- Sustentabilidade fiscal confirmada para o horizonte 2027–2057

Estrutura de Garantias Proposta

[1] Conta Vinculada (Escrow) com ordem de débito automática dos repasses de FPM

[2] Conta Garantia (CG) com saldo mínimo de 6 Contraprestações (~R$ 5,4 M) — compatível com CAPAG C

[3] FPM de Porto Velho: R$ 410,4 M/ano — suporte robusto para cessão fiduciária contingente

[4] Agente fiduciário gerencia CG e repõe saldo mínimo automaticamente

GARANTIAS

Fluxo dos pagamentos

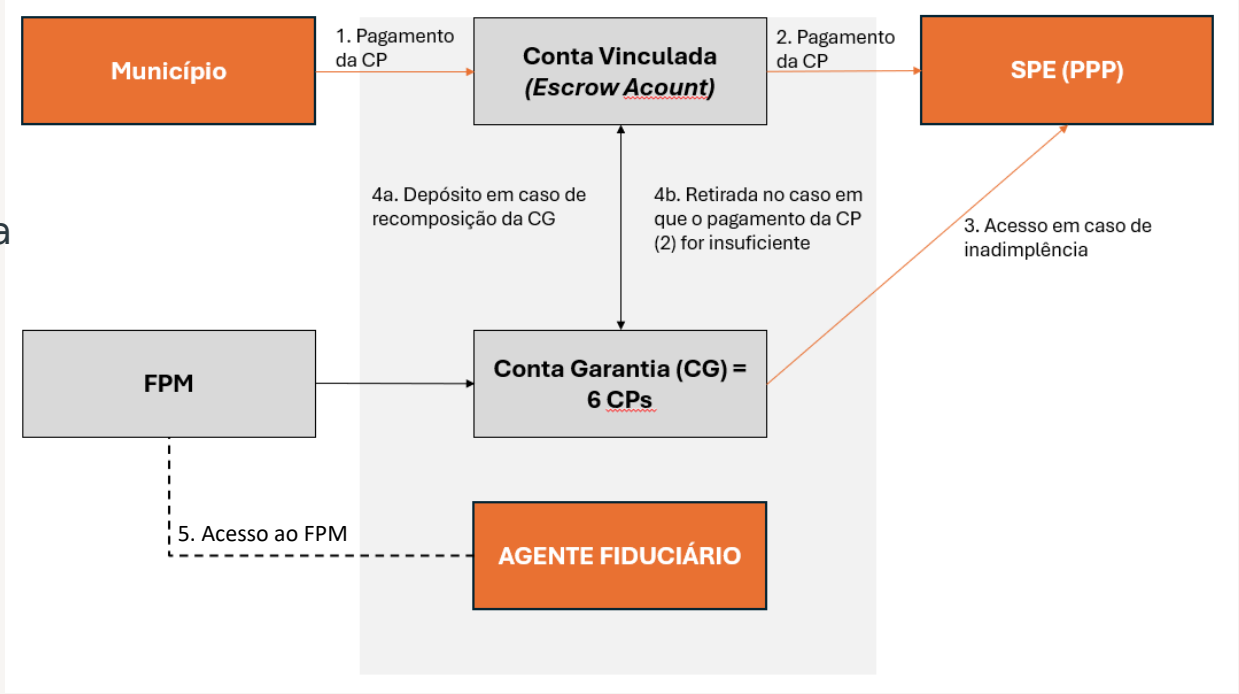
[1] ordem por parte do Município de Porto Velho para composição da CG

[2] pagamento efetivo da Contraprestação (CP), passando pela conta vinculada

[3] pagamento da CP à SPE

[4] acesso da SPE à CG em caso de inadimplência

[5] administração da CG por parte do agente fiduciário no sentido de montar e gerenciar os fluxos de pagamento



INDICADORES DE VIABILIDADE

10,82%
a.a. real — igual ao WACC
TIR Real Desalavancada

R$ 0
equilíbrio econômico-financeiro
VPL do Projeto

10,1 anos
dentro do prazo contratual
Payback Simples

13,7 anos
<30 anos de concessão
Payback Descontado

Aportes de Capital Próprio (SPE): R$ 96,9 M + Aportes Adicionais: R$ 25,7 M → **Redução integral ao final da concessão**

Resumo do Fluxo de Caixa (30 anos)

Receita de operação dos parques	+R$ 335,7 M
Contraprestação Pública (PPP)	+R$ 322,8 M
Receita imobiliária	+R$ 356,9 M
OPEX consolidado	−R$ 636,4 M
CAPEX +RECAPEX	−R$ 202,7 M
Impostos (base desalav.)	−R$ 142,7 M

Outros indicadores

- Payback simples (10,1 a.) e descontado (13,7 a.) dentro dos 30 anos → plena recuperação
- Receita diversificada em 3 fontes

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Variações de ±30% no CAPEX e OPEX foram testadas para avaliar o impacto na Contraprestação Pública Máxima (CPM). O OPEX mostra sensibilidade significativamente maior.

Sensibilidade ao CAPEX

Cenário CAPEX	Variação	CPM Mensal	CPM Anual Máx.
Otimista	**−30%**	R$ 567 mil/mês	**-R$ 4,1 M/ano**
Base	—	**R$ 897 mil/mês**	**R$ 10,8 M/ano**
Pessimista	**+30%**	R$ 1.245 mil/mês	**+R$ 4,1 M/ano**

Sensibilidade ao OPEX (maior impacto)

Cenário OPEX	Variação	CPM Mensal	CPM Anual Máx.
Otimista	**−30%**	R$ 323 mil/mês	**-R$ 6,9 M/ano**
Base	—	**R$ 897 mil/mês**	**R$ 10,8 M/ano**
Pessimista	**+30%**	R$ 1.480 mil/mês	**+R$ 6,9 M/ano**

Conclusões da Análise de Sensibilidade

O modelo demonstra resiliência: mesmo no pior cenário combinado, o projeto permanece fiscal e financeiramente viável

- O OPEX responde por ~81% da CPM, tornando-o a variável de maior sensibilidade — controle rigoroso de custos operacionais é crítico
- No cenário otimista de OPEX (−30%), a CPM mensal cai para R$ 323 mil — representando apenas 0,13% da RCL anual, abrindo espaço para maior competitividade no leilão
- No cenário pessimista de OPEX (+30%), a CPM atinge R$ 1,48 M/mês (R$ 17,8 M/ano = 0,73% RCL) — ainda dentro do limite legal de 5%
- O CAPEX tem impacto menor: variação de +30% eleva a CPM em apenas R$ 4,2 M/ano, refletindo a diluição ao longo dos 30 anos

04

VALUE FOR MONEY

5.1 Vantajosidade

VALUE FOR MONEY PPP vs. MODELO TRADICIONAL

Value for Money: R$ 208,7 M

PSC
Modelo Tradicional

VPL = R$ 388,2 M

Capex + sobrecusto 28% + licitação 4,19%
Opex + sobrecusto 17% + licitação 4,19%

PPP
Concessão Administrativa

VPL = R$ 179,5 M

Δ R$ 208,7 M

Composição do PSC (Custo Público de Referência)

- CAPEX base + sobrecusto de obras públicas: +28% (Flyvbjerg et al., 2003)
- OPEX base + sobrecusto de aquisições públicas: +17% (IBPT, 2015 — Lupa nas Compras)
- Custos licitatórios: +4,19% sobre Capex e Opex (pregão eletrônico)
- Desconto pelo WACC real de 10,82% para comparação em VPL

Ajuste de Neutralidade Competitiva

- Da CPM da PPP são deduzidos os impostos diretos e indiretos da Concessionária
- PIS + COFINS + ISS + IRPJ + CSLL retornam à sociedade → não são custo líquido
- VPL líquido da PPP: R$ 179,5 M (após neutralidade competitiva)
- Value for Money positivo

05

Empreendimento urbano associado

5.1 Detalhamento

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- ✓ **Viabilidade:** TIR real de 10,82% = WACC, VPL = 0, payback em 10,1 anos — equilíbrio econômico-financeiro
- ✓ **Estrutura de receitas diversificada:** operação (R$ 335,7 M) + PPP (R$ 322,8 M) + imobiliária (R$ 356,9 M)
- ✓ **Comprometimento fiscal** de apenas **0,44% da RCL** — margem frente ao limite de 5% da Lei 11.079/2004
- ✓ **Garantias robustas:** Escrow + Conta Garantia (6 CPs) lastreada em FPM (~R$ 410 M/ano)
- ✓ **Value for Money positivo:** economia de R$ 258,2 M (144%) versus o modelo tradicional de licitação
- ✓ **Modelo auditável, aberto e rastreável** — premissas e fórmulas verificáveis, conformidade IFRS/ICPC 01 e MCASP

MODELAGEM JURÍDICA

BASE LEGAL

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Lei Complementar Municipal nº 592/2015

LEI FEDERAL Nº 11.079/2004

Lei PPPs

LEI FEDERAL Nº 14.133/2021

Lei de licitações

LEI FEDERAL Nº 8.987/1995

Lei de concessões

MODELAGEM JURÍDICA - EDITAL

MODALIDADE

- Concorrência pública

CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Menor valor da contraprestação pública

DOCUMENTOS

1. Garantia de proposta* e representação
2. Proposta econômica
3. Habilitação

GARANTIA DE PROPOSTA*

1% do valor do contrato

B3

- Sessão pública
- Apoio técnico e operacional

ESCLARECIMENTOS, IMPUGNAÇÕES E ALTERAÇÕES DO EDITAL

RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 165, Lei nº 14.133/2021

MODELAGEM JURÍDICA - CONTRATO

OBJETO

- **PPP**
- **Modalidade administrativa**
  - Gestão, operação e manutenção dos parques
  - Obras e investimentos

PRAZO E VALOR

- **30 anos**
- **R$ 658.538.096,47**

REMUNERAÇÃO

- **Contraprestação pública mensal**
- **Receitas – exploração comercial**

GARANTIAS

- **Conta vinculada FPM**
  - **Agente financeiro**
- **Garantia de execução do contrato (5% do valor do contrato)**

MATRIZ DE RISCOS

- **37 Poder Concedente**
- **48 concessionária**

PLANO DE SEGUROS

- **Danos materiais**
- **Responsabilidade civil**
- **Riscos de engenharia**

➢ R$ 10.326.909,32 (cobertura minima)

VERIFICADOR INDEPENDENTE

- **Credenciamento prévio**
- **Mínimo 3 empresas**
- **Custos – concessionária**

REVISÕES

- **Ordinárias (5 anos)**
- **Extraordinárias**

MODELAGEM JURÍDICA - CONTRATO

REVERSIBILIDADE DOS BENS

- Estrutura dos parques (reversível)
- Empreendimento imobiliário (não reversível)

RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

- Negociação direta
- Mediação
- *Dispute board*
- Arbitragem

EXTINÇÃO

- Término do prazo
- Encampação
- Caducidade
- Rescisão
- Anulação
- Falência ou extinção da concessionária

EMPREENDIMENTO ASSOCIADO

- DUP e lei urbanística (CA 5,0 + alteração para corredor de comércios e serviços diversificados)
- Parte do imóvel para ampliação do parque e parte compõe a incorporação imobiliária
- Receitas acessórias

ANEXOS
EDITAL

- **Anexo I –** Minuta de Contrato e seus anexos
- **Anexo II –** Glossário
- **Anexo III –** Modelos da Licitação
- **Anexo IV –** Manual de Procedimentos da B3

ANEXOS
CONTRATO

- Anexo A – Termo de Referência
- Anexo B – Sistema de Mensuração de Desempenho
- Anexo C – Edital e seus anexos
- Anexo D – Atos Constitutivos da Concessionária
- Anexo E – Documentos de Habilitação da Adjudicatária
- Anexo F – Proposta Econômica da Adjudicatária
- Anexo G – Garantia de Execução do Contrato
- Anexo H – Apólices de Seguros
- Anexo I – Respostas aos Pedidos de Esclarecimentos
- Anexo M – Plano de Gestão de Eventos
- Anexo N – Plano de Monitoramento dos Impactos da Visitação
- Anexo O – Matriz de Riscos
- Anexo P – Contrato de Nomeação de Agente Financeiro / Conta Garantia
- Anexo Q – Termo de Referência do Verificador Independente
- Anexo R – Referência ao Inventário de Bens Reversíveis

CONSIDERAÇÕES FINAIS

À luz da análise jurídico-regulatória desenvolvida, conclui-se que o projeto de parceria público-privada, na modalidade de concessão administrativa, para a prestação dos serviços públicos de apoio à visitação, gestão, operação, manutenção e conservação dos parques urbanos, bem como a execução de obras e serviços de engenharia, **apresenta viabilidade jurídica, coerência institucional e conformidade normativa com o ordenamento aplicável.**

CONSULTA PÚBLICA

Estudos técnicos concluídos: **Demanda · Engenharia · Socioambiental · Econômico-Financeiro · Jurídico**

PRÓXIMOS PASSOS

ENCAMINHAMENTOS E CRONOGRAMA

Concluída a fase de estudos, o projeto avança para o ciclo de **participação social e consolidação das contribuições**, com vistas à publicação do edital de licitação.

01. CONSULTA PÚBLICA

18/05 a 17/06

30 dias corridos

Recebimento eletrônico de contribuições da sociedade civil, mercado e órgãos de controle sobre o edital, contrato e seus anexos.

02. AUDIÊNCIA PÚBLICA

03/06/2026

Online

Sessão pública remota com apresentação do projeto, esclarecimentos técnicos e oitiva de manifestações dos interessados.

03. CONSOLIDAÇÃO

Pós 17/06

Análise e ajustes

Análise das contribuições recebidas, eventuais ajustes ao edital, contrato e anexos, e elaboração do relatório de respostas.

04. PUBLICAÇÃO DO EDITAL

A definir

Início do certame

Publicação do edital de licitação no DOM e na plataforma B3, dando início à fase externa do procedimento.

Estudos técnicos concluídos: **Demanda · Engenharia · Socioambiental · Econômico-Financeiro · Jurídico**