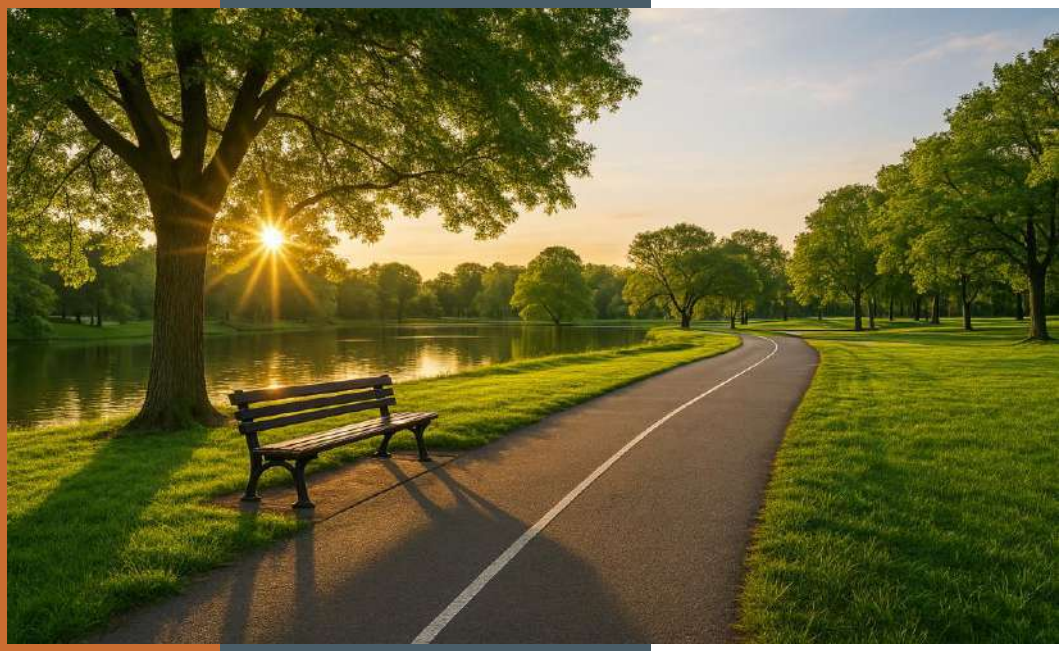
PEZCO
economic & financial analysis

APPARECIDO E CARVALHO PINTO ADVOGADOS

PSP Hub
ESTUDOS EM INFRAESTRUTURA E URBANISMO

CONSÓRCIO PEZCO-APPARECIDO-PSP-HUB

P3 – DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL E ATORES ESTRATÉGICOS



PROJETO PREFEITURA DE PORTO VELHO-RO PARQUES

ESTUDOS PARA CONCESSÃO DE PARQUES URBANOS NA CIDADE DE PORTO VELHO RONDÔNIA. OBJETIVANDO A CONSERVAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE PARQUES URBANOS.

DATA ENVIO: SÃO PAULO, 15 DE JULHO DE 2025

DATA REVISÃO 1: SÃO PAULO, 25 DE JULHO DE 2025

PORTO VELHO
2 DE OUTUBRO 1914

PREFEITURA DE
PORTO VELHO

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

ÍNDICE DE CONTEÚDO

RESUMO EXECUTIVO 4

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5

II. DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL 5

II.1 LEITURA DO TERRITÓRIO 6

II.2 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E REGRAMENTO URBANÍSTICO 40

III. PERFIL DOS USUÁRIOS E IDENTIFICAÇÃO DOS STAKEHOLDERS 49

III.1 PERFIL DOS USUÁRIOS E BENEFICIÁRIOS DOS PARQUES 49

III.2 PLAYERS ESTRATÉGICOS 54

III.3 MATRIZ ESTRATÉGICA 64

IV. CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PRODUTO 3 67

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PERÍMETROS DO PROJETO 8

FIGURA 2 - PERÍMETROS DO PROJETO – PARQUE DA CIDADE 9

FIGURA 3 - PERÍMETROS DO PROJETO – PARQUE DAS ÁGUAS 11

FIGURA 4 - PERÍMETROS DO PROJETO – PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS 13

FIGURA 5 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NA PROXIMIDADE DA AV. PINHEIRO MACHADO, NO BAIRRO FLODOALDO PONTES PINTO 15

FIGURA 6 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO NORTE E NO SUL DA AV. CALAMA, NO BAIRRO FLODOALDO PONTES PINTO 15

FIGURA 7 - PERFIL COMERCIAL DA AV. CALAMA E AV. RIO MADEIRA NO FLODOALDO PONTES PINTO 16

FIGURA 8 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO ENTORNO IMEDIATO DO PARQUE DAS ÁGUAS E NO SUL DA AV. AMAZONAS, NO AGENOR DE CARVALHO 17

FIGURA 9 - PERFIL COMERCIAL DAS AV. CAÚLA E AMAZONAS NO AGENOR DE CARVALHO 18

FIGURA 10 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO ENTORNO IMEDIATO DO PARQUE DAS MAGUEIRAS E NA PORÇÃO LESTE NO CUNIÃ 19

FIGURA 11 - PERFIL COMERCIAL DA AV. JOSÉ VIEIRA CAÚLA E DA AV. 7 DE SETEMBRO NO CUNIÃ 19

FIGURA 12 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PERÍMETROS DO PROJETO 21

FIGURA 13 - ESTRUTURA VIÁRIA PRINCIPAL E OFERTA DE ÔNIBUS INTRAURBANOS 23

FIGURA 14 - REDE CICLOVIÁRIA DE PORTO VELHO 24

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 15 - CONDIÇÕES DE TRÁFEGO NAS PRINCIPAIS VIAS DO ENTORNO 25

FIGURA 16 - ÁREA DE EXPANSÃO DO ESTACIONAMENTO NO TERRENO VAZIO, ADJACENTE AO PARQUE DA CIDADE. 26

FIGURA 17 - PARQUE DA CIDADE – MAPEAMENTO DO PROGRAMA INTERNO 28

FIGURA 18 - PARQUE DAS MANGUEIRAS – MAPEAMENTO DO PROGRAMA INTERNO 29

FIGURA 19 - FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS EM PORTO VELHO 31

FIGURA 20 - REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA NO ENTORNO DOS PERÍMETROS DE PROJETO 32

FIGURA 21 - INSERÇÃO DOS PERÍMETROS NA BACIA HIDROGRÁFICA BELMONT 34

FIGURA 22 - CURSOS HÍDRICOS E APP 35

FIGURA 23 - DESCONTINUIDADE VIÁRIA NA RUA AGENOR MARTINS DE CARVALHO E OCUPAÇÕES EM APP NA ESQUINA DA AV. PINHEIRO MACHADO E RUA EMÍDIO ALVES FEITOSA 36

FIGURA 24 - IDENTIFICAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS EM APP 37

FIGURA 25 - NASCENTES NO PARQUE DAS ÁGUAS E IGARAPÉ DO BOTINHA 38

FIGURA 26 - CHEGADA DO CANAL DA PENAL NO PARQUE DAS MANGUEIRAS 38

FIGURA 27 - VEGETAÇÃO NA ARIE PARQUE DAS ÁGUAS MARECHAL RONDON 41

FIGURA 28 - VEGETAÇÃO NA APA PARQUE DAS MANGUEIRAS E PLANTIO EM CURSO 42

FIGURA 29 - ESPÉCIE EM CRESCIMENTO NO PARQUE DAS MANGUEIRAS E NO PARQUE DA CIDADE 43

FIGURA 30 - CORREDORES DO PLANO DIRETOR DE PORTO VELHO 45

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 - LEGENDA DO PROGRAMA (FIGURAS 17 E 18) 27

TABELA 2 - DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DO TOTAL DO RENDIMENTO DOMICILIAR PER CAPITA DAS PESSOAS, POR CLASSES DE PERCENTUAL DE PESSOAS EM ORDEM CRESCENTE DE RENDIMENTO, SEGUNDO AS GRANDES REGIÕES, AS UNIDADES DA FEDERAÇÃO E OS MUNICÍPIOS DAS CAPITAIS - BRASIL – 2023 51

TABELA 3 - PERFIL DE RENDA DE PORTO VELHO 51

TABELA 4 - MATRIZ ESTRATÉGICA 64

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

RESUMO EXECUTIVO

O presente relatório apresenta o diagnóstico ambiental e a análise estratégica dos atores envolvidos no projeto de concessão dos parques urbanos de Porto Velho, abrangendo os parques da Cidade, das Mangueiras e das Águas. A proposta visa qualificar a infraestrutura urbana e ambiental da cidade por meio de parcerias com o setor privado, com foco em sustentabilidade, segurança, ampliação do uso público e valorização social e econômica dos territórios.

No caso do diagnóstico socioambiental, foi realizada uma leitura detalhada do território a partir da conceituação dos perímetros de projeto, envolvendo os três parques e possíveis áreas de expansão, concebidas como perímetros em prospecção. Espera-se que as leituras do diagnóstico forneçam subsídios para o avanço nas discussões e decisões com o poder público, de maneira a consolidar os perímetros finais que serão incluídos no projeto.

Nesse sentido, foram registradas as principais características relacionadas à inserção urbana e aos padrões de ocupação do entorno de cada perímetro de projeto, com identificação dos usos predominantes e equipamentos públicos, compreensão da rede de mobilidade e da acessibilidade urbana, o mapeamento do programa existente em cada parque, a presença de assentamentos precários e o reconhecimento da rede hídrica que conecta todos os perímetros.

Foram também sistematizadas informações referentes as Unidades de Conservação demarcadas em dois parques e os parâmetros urbanísticos referenciais para o desenvolvimento de projetos na área de expansão.

Em relação a análise estratégica dos stakeholders, a metodologia adotada envolveu o mapeamento detalhado dos atores com potencial de influência direta ou indireta sobre o projeto. Esses atores estratégicos foram classificados segundo seu grau de interesse e influência, divididos entre atores institucionais, comunitários, privados e técnico-operacionais. Foi proposta, enquanto síntese, uma matriz estratégica capaz de orientar o planejamento de engajamento e comunicação ao longo de todo o ciclo da concessão.

Dentre os principais atores com influência e interesse elevados destacam-se a Prefeitura de Porto Velho, o Ministério Público Estadual e Federal, o Tribunal de Contas do Estado (TCE/RO), os operadores de ativos urbanos e o Porto Velho Shopping. Famílias a serem reassentadas, a Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia (CAERD), associações de moradores e permissionários atuais também foram identificados como stakeholders relevantes, exigindo atenção especial no desenho de estratégias de diálogo e mitigação de riscos.

O levantamento considerou as vocações específicas de cada parque, as oportunidades de ativação econômica por meio de eventos, patrocínios e os desafios relacionados à regularização fundiária e ocupações irregulares, identificados nos Produto 2 e 3.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório compõe o terceiro produto dos estudos técnicos destinados à estruturação de concessão dos serviços públicos de operação, manutenção e exploração comercial de três parques urbanos localizados no Município de Porto Velho, Estado de Rondônia: (i) Parque da Cidade, (ii) Parque Jardim das Mangueiras e (iii) Parque das Águas. O projeto é desenvolvido a partir da Manifestação de Interesse Privado (MIP) nº 002/2025, autorizada pelo Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas, publicada em 15 de abril de 2025 no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia.

O objetivo deste **Produto 3 – Diagnóstico Socioambiental e Atores Estratégicos** é apresentar uma análise integrada do território e das características socioambientais associadas às áreas dos parques urbanos contemplados pelo projeto, com vistas a subsidiar a modelagem da concessão e a tomada de decisão por parte do poder público.

O estudo contempla ainda:

- A caracterização das áreas físicas e da inserção urbana dos parques;
- A identificação de elementos ambientais relevantes, incluindo vegetação, cursos d'água, áreas de preservação permanente e infraestrutura de drenagem;
- A análise do entorno social, com levantamento de equipamentos públicos, padrões de ocupação, riscos socioambientais e presença de ocupações informais;
- O mapeamento de atores estratégicos (stakeholders) e a proposição de matriz de influência e engajamento para as próximas fases do projeto.

As análises aqui apresentadas servirão de base para os estudos técnicos subsequentes, incluindo a modelagem jurídica e institucional, os projetos arquitetônicos e urbanísticos, a avaliação fundiária e a estruturação de viabilidade econômico-financeira da concessão.

II. DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL

O diagnóstico socioambiental tem como foco a caracterização dos parques objeto da concessão e perímetros associados ao projeto, seja em relação às ocupações e a organização programática interna aos parques existentes e possíveis áreas de expansão, mas também na perspectiva da inserção desses perímetros na área urbanizada de Porto de Velho, em diálogo com os bairros no entorno imediato.

O objetivo das análises nesta seção é organizar dados e informações sobre esses perímetros, de maneira a informar e detalhar elementos que deverão ser observados nas próximas etapas da modelagem da concessão. Desta maneira, o diagnóstico foi dividido em dois capítulos complementares. O primeiro capítulo se dedica à leitura do território, compreendendo múltiplos aspectos e condicionantes das áreas em estudo,

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

sendo abordadas informações relativas ao desenho dos perímetros de projeto, sua inserção urbana e padrões de ocupação no entorno, mobilidade urbana, um panorama de dados socioeconômicos dos bairros do entorno, os cursos d'água que atravessam as áreas e o mapeamento de funções e atividades no interior dos parques existentes. Por sua vez, o segundo capítulo realiza um mapeamento específico de dados ambientais, com foco na regulação urbana e ambiental incidente nesses perímetros.

II.1 LEITURA DO TERRITÓRIO

II.1.A. Perímetros de projeto

O termo de referência que orientou a proposição da Manifestação de Interesse Público (MIP) para elaboração dos estudos técnicos para concessão dos parques no Município de Porto Velho definia, inicialmente, cinco parques como objeto do trabalho[1]: (i) Parque da Cidade, (ii) Parque das Mangueiras, (iii) Parque Natural Raimundo Paraguassu de Oliveira, (iv) Parque Circuito (Parque Dr. José Adelino de Moura) e (v) uma área para implantação de futuro parque da zona leste da cidade.

O início do processo de elaboração dos estudos técnico ocorreu, então, mediante prospecção de dados sobre essas áreas, conforme indicado na metodologia de desenvolvimento dos estudos no Plano de Trabalho (Capítulo III daquele produto, entregue em abril de 2025). De maneira complementar, o consórcio também realizou visitas técnicas aos parques, acompanhada por secretários e técnicos do município, entre os dias 16 e 17 de junho de 2025, momento no qual foi possível reconhecer e aprofundar as condições atuais de cada área e debater com o município possibilidades e encaminhamentos dos estudos técnicos.

Durante o processo de prospecção e análise dos dados, foi constatado que tanto o Parque Natural Raimundo Paraguassu de Oliveira quanto o Parque Circuito tinham pendências estruturais quanto à titularidade das áreas, o que impossibilitava, de partida, a inserção de ambas as áreas em um processo de concessão de serviços públicos ou de uso de bens públicos.

Já as análises iniciais da área destinada ao futuro parque na zona leste de Porto Velho, que hoje configura um grande vazio urbano, demonstraram que a região ainda carece de múltiplos investimentos e ações estruturais do poder público relacionados, sobretudo, à macrodrenagem e intervenções em grandes assentamentos precários no entorno, com possibilidade de reassentamento de muitos domicílios localizados em áreas com risco de inundação. Pela amplitude e complexidade inerente a essas ações, entendeu-se que a área apresenta um perfil muito distinto dos demais perímetros objeto dos estudos técnicos, que são parques com uma

[1] Estudos aprovados pelo Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada do Município de Porto Velho, por meio do Termo de Autorização de Manifestação de Interesse Provado nº 002/2025.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

inserção urbana já consolidada e com potencial para desenvolvimento e investimentos em prazos bem menores.

Por outro lado, durante as visitas técnicas e discussões com o município, foi informado ao consórcio a expectativa de implantação do chamado Parque das Águas, área localizada nas proximidades do Parque da Cidade, classificada como Unidade de Conservação pelo município e que envolve as nascentes do curso d´água adjacente ao Parque da Cidade. O perímetro do Parque das Águas já se encontra em estudo pelo município e sua implantação poderá ser positiva, do ponto de vista urbano e ambiental, para o Parque da Cidade, seja pela proximidade, mas também pela possibilidade de despoluição do canal paralelo à Rua Bela (Igarapé do Botinha), diretamente associado ao Parque da cidade.

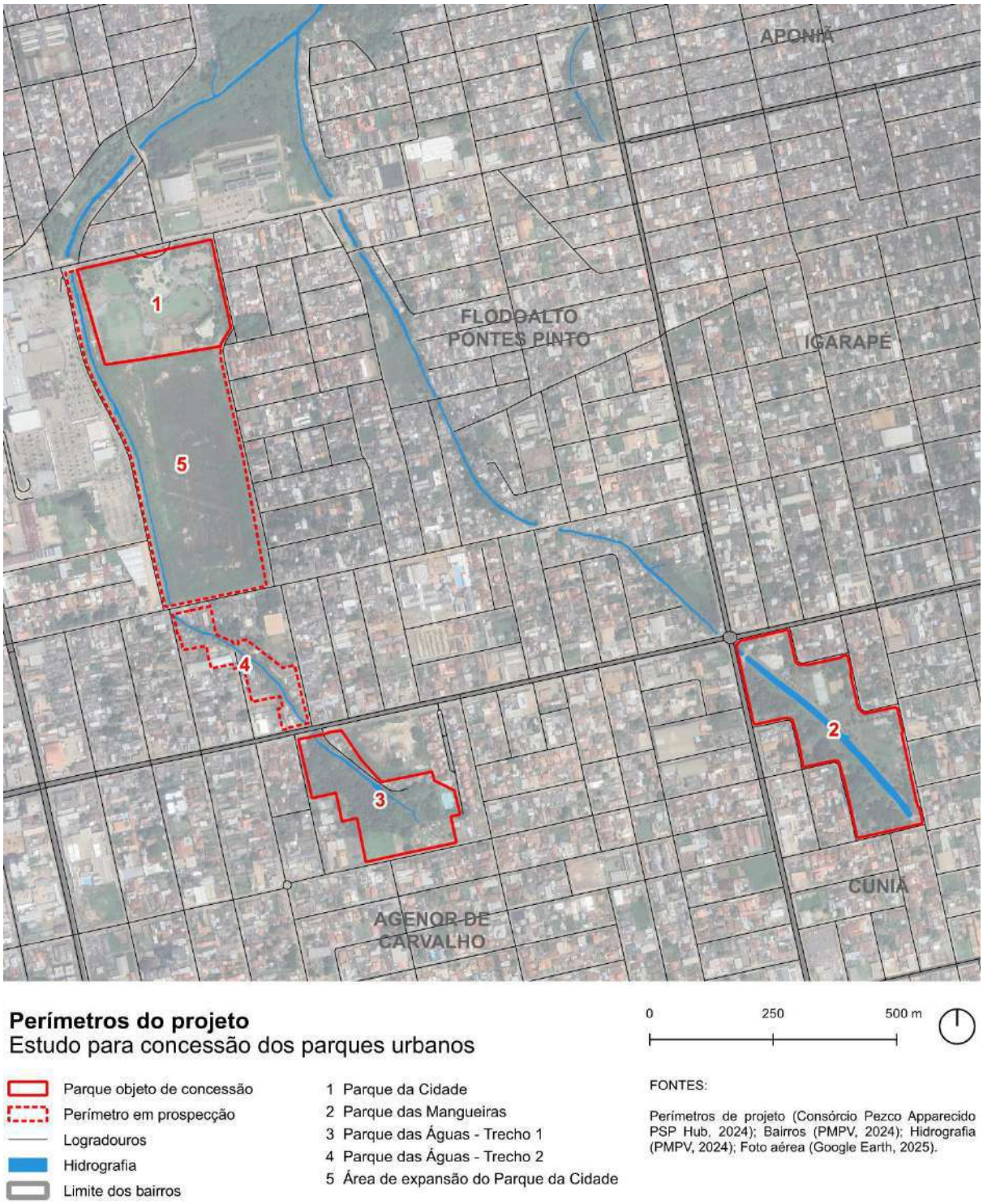
Assim sendo, em comum acordo entre consórcio e município, foi decidido pela retirada dos estudos técnicos o Parque Natural Raimundo Paraguassu de Oliveira, o Parque Circuito e a área para futura implantação de um parque na zona leste, bem como pela inserção do Parque das Águas no escopo do trabalho. Ressalta-se que não há impedimentos que futuros estudos sejam realizados para as áreas retiradas da modelagem, que poderão configurar um segundo lote para futuras concessões.

Os perímetros selecionados para a continuidade dos estudos técnicos, já indicados no Produto 2, estão dispostos na Figura 1 a seguir. Para efeito de organização do processo de trabalho, os perímetros foram diferenciados entre **parque objeto da concessão**, que envolve as áreas do Parque da Cidade, Parque das Mangueiras e o Parque das Águas, e **perímetros em prospecção**, áreas com grande potencial de integrar a modelagem, visando a expansão dos parques existentes.

O diagnóstico considerou as duas categorias de perímetro e, conforme avancem as avaliações conjuntas com o município, a proposta final, a ser apresentada no Produto 4, apresentará uma versão consolidada desses perímetros.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 1 - PERÍMETROS DO PROJETO



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 2 - PERÍMETROS DO PROJETO – PARQUE DA CIDADE



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Conforme apresentado na **Figura 2**, o perímetro 1 corresponde ao **Parque da Cidade**, com área igual a 56.257,60 m², parque com uso já consolidado, de abrangência regional e que ancora importantes eventos relevantes para o município ao longo do ano.

Na mesma figura, o perímetro 5 foi definido como uma **área de expansão do Parque da Cidade**. Trata-se de uma área privada, que configura um dos maiores vazios inseridos no tecido urbano de Porto Velho, com alto potencial de ocupação. Vislumbra-se que esse perímetro possa contemplar novas áreas e programas para o Parque da Cidade, de maneira a acomodar a alta demanda de usuários identificada no Produto 2. Paralelamente, o perímetro 5 também poderá contemplar outros usos – moradia, comércio, serviços e equipamentos – que poderão dinamizar ainda mais as atividades do parque existente e bairros do entorno imediato. Ademais, esses novos usos são ativos em potencial para, em um cenário de concessão, que novos negócios implantados nessa área auxiliem nos investimentos necessários nos três parques e suas expansões, como será investigado em detalhe nos próximos produtos.

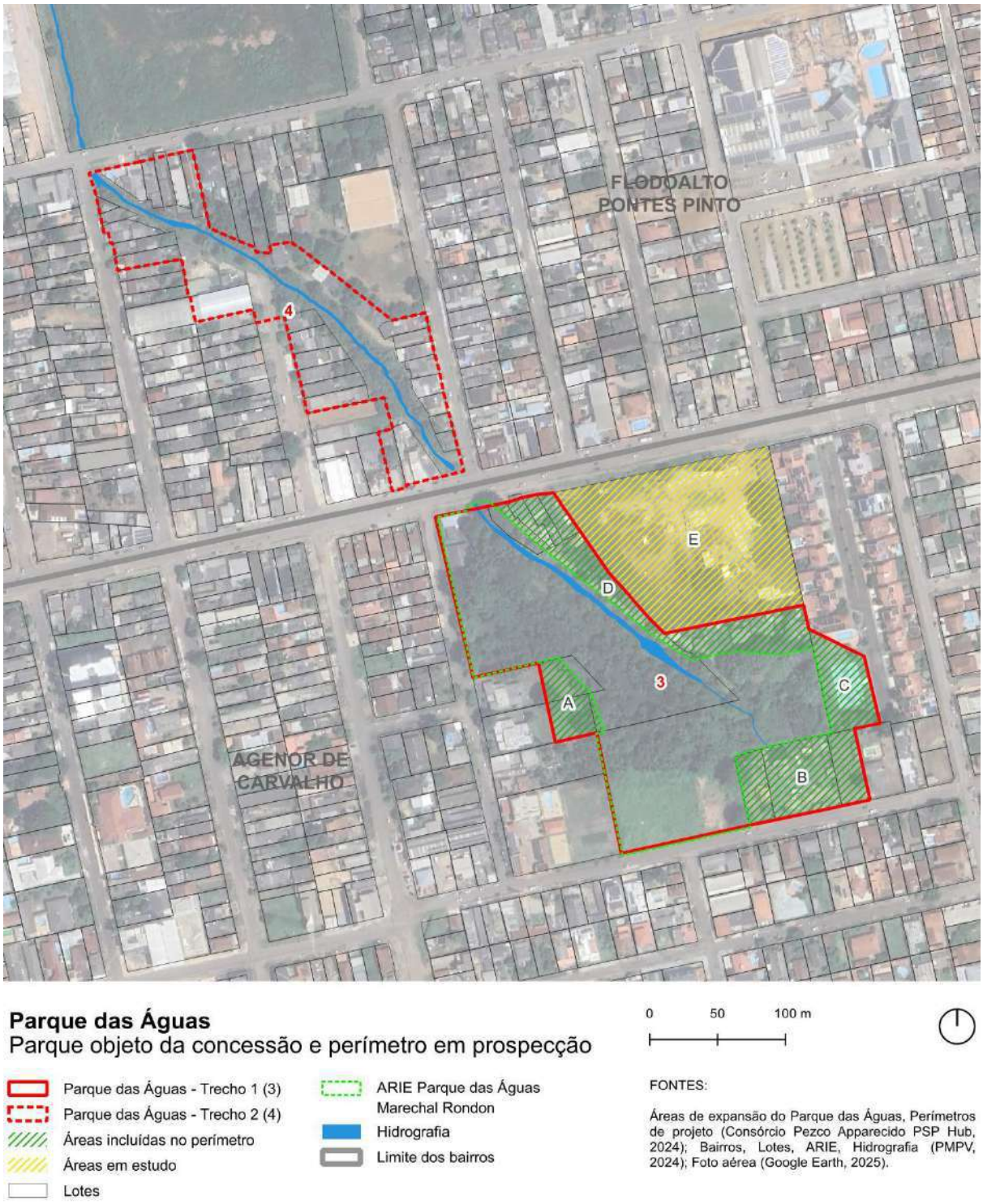
Já a **Figura 3** apresenta os perímetros 3 e 4 que compõem o futuro **Parque das Águas**, a ser implantado. Efetivamente, a área oficialmente dedicada ao parque corresponde à ARIE (Área de Relevante Interesse Ecológico) Parque das Águas Marechal Rondon, indicado na mesma figura. Há, no entanto, estudos em curso no município que incorporam áreas adjacentes, indicadas na Figura 3 pelas letras A a D, com as seguintes especificidades:

- A área A é uma área pública que hoje acomoda equipamentos de assistência social, que permanecerão no local. Apenas parte dos terrenos, hoje não ocupados, serão incorporados ao futuro parque;
- As áreas B e C são áreas públicas, hoje total ou parcialmente ocupadas. Segundo informações do município, as ocupações nessas áreas estão em processo de notificação e tratativas entre a Procuradoria Geral do Município (PGM) e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMA);
- A área D abriga ocupações irregulares em Área de Preservação Permanente (APP), com perspectiva de remoção e reassentamento, tema que será tratado adiante neste relatório.

Já a área E, também de titularidade municipal, aparece nos estudos do município como parcialmente incorporada ao Parque das Águas, devendo acomodar ações de reurbanização, envolvendo os domicílios reassentados. Por se tratar de um tema que ainda merece aprofundamento nas próximas etapas, a área E não foi incluída no perímetro de projeto, mas poderá ser incorporada na próxima fase. Ressalta-se que o perímetro 3 foi delimitado tendo como referência os lotes existentes, o que resulta em pequenas diferenças em relação à ARIE. O perímetro 3 passou a ser denominado **Parque das Águas – Trecho 1**, com área igual a 44.507,06 m².

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 3 - PERÍMETROS DO PROJETO – PARQUE DAS ÁGUAS



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

O perímetro 4 foi aqui denominado como **Parque das Águas – Trecho 2**. Trata-se de uma conexão estratégica entre a área de expansão do Parque da Cidade e o Parque das Águas – Trecho 1. A expansão do Parque das Águas neste perímetro permite recuperar a Área de Preservação Permanente (APP), garantir a despoluição dos cursos hídricos e consolidar um circuito verde contínuo entre o Parque das Águas e o Parque da Cidade.

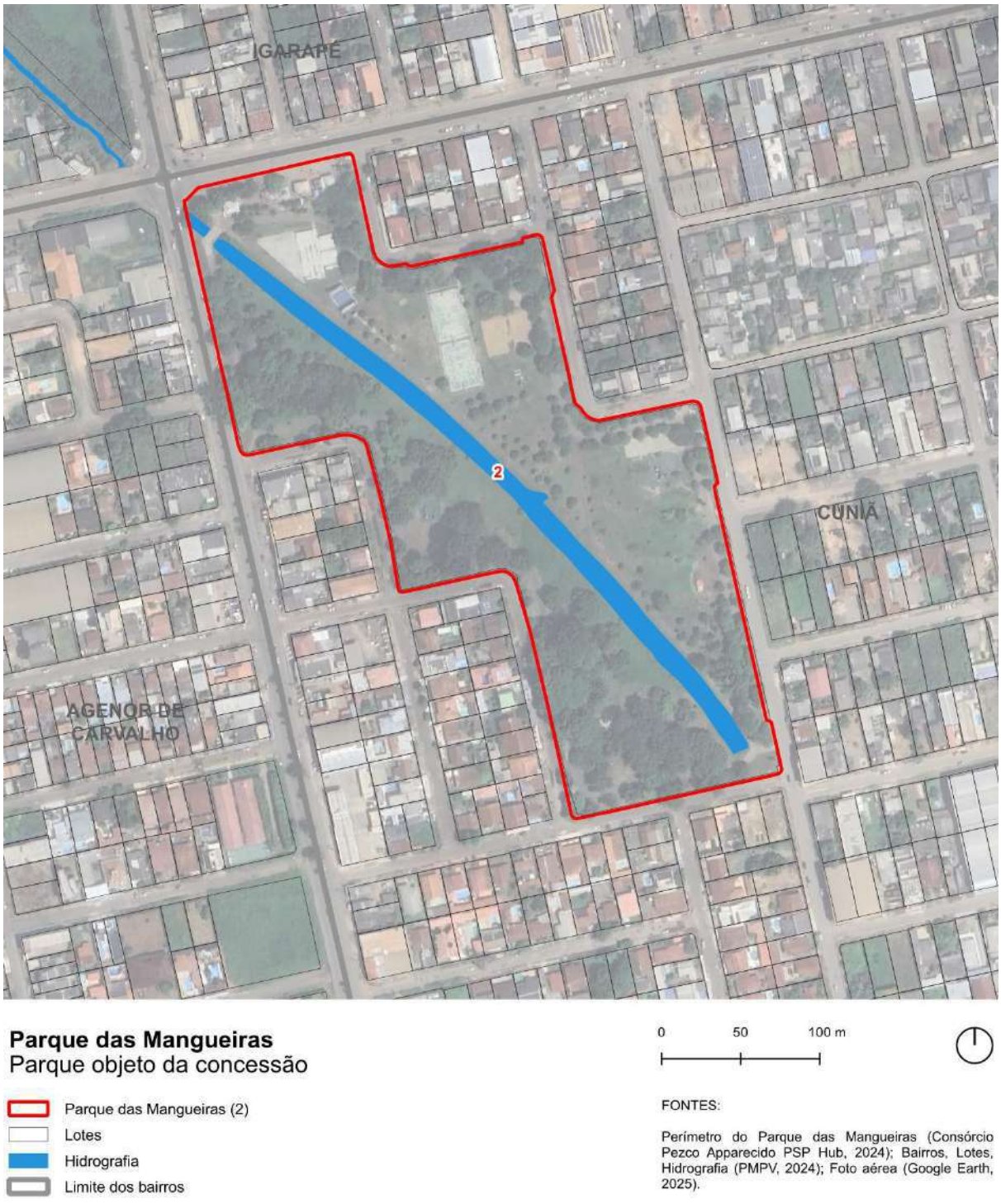
Sua inclusão no projeto, contudo, depende de ações de reassentamento de ocupações hoje localizadas na APP, de maneira similar ao Trecho 1, também com a possibilidade de acomodação de domicílios no terreno indicado como área E. A integração entre a implantação dos parques e questões habitacionais, com garantia de moradia digna para famílias atingidas, ainda que desafiadora, pode se tornar um referencial para Porto Velho e cidades de todo país, demonstrando a real capacidade de transformação dessas áreas e de preservação dos cursos hídricos em regiões com alta urbanização.

O perímetro 4 foi delimitado tendo como referência os lotes existentes atingidos pela APP do igarapé que atravessa a quadra, entre as Avenidas José Vieira Caúla e Pinheiro Machado. Questões relativas às famílias atingidas serão discutidas adiante, neste relatório. O perímetro 4, **Parque das Águas – Trecho 2**, resultou em área igual a 21.432,35 m²

Finalmente, a figura 4 apresenta o **Parque das Mangueiras**, com área igual a 71.325,43 m², classificado pelo município como Área de Preservação Ambiental (APA) Parque das Mangueiras. Trata-se de um parque também com uso consolidado, inteiramente delimitado por vias oficiais, ou seja, sem interferências em termos de titularidade ou ocupações informais. A inserção no tecido de bairro, como será discutido a seguir, é de grande qualidade e pode ser potencializada.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 4 - PERÍMETROS DO PROJETO – PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

II.1.B. Inserção urbana e padrões de ocupação do entorno

Os perímetros contemplados no estudo técnico se concentram em três bairros localizados na porção central de Porto Velho: **Flodoaldo Pontes Pinto** (Parque da Cidade, área de expansão do Parque da Cidade e Parque das Águas – Trecho 2); **Agenor de Carvalho** (Parque das Águas – Trecho 1); e **Cuniã** (Parque das Mangueiras).

Os três bairros estão articulados à principal centralidade de Porto Velho, região que se estende do Centro, Olaria até Pedrinhas, que concentra o núcleo administrativo e financeiro e conta com instituições municipais, sedes do judiciário, unidades da união e sedes do executivo e legislativo estadual, configurando um polo dinâmico pela atração de servidores públicos e serviços de apoio. Os principais eixos de conexão entre os três bairros e essa centralidade são as **Avenidas Calama, Pinheiro Machado, José Vieira Caúla e Sete de Setembro**, que configuram conexões estruturais na direção leste-oeste, articulando o Centro e a orla do Rio Madeira aos bairros no extremo leste da mancha urbana.

Os três bairros apresentam tecido urbano relativamente regular, em termos de continuidade do sistema viário, que segue a orientação norte-sul e leste-oeste do sistema estrutural formado pelas avenidas. O sistema viário apresenta grande conectividade ao pedestre e ao automóvel, com quadras com média de 200 metros de comprimento, podendo chegar a 280 metros, salvo exceções, quando ocupadas por grandes usos. Embora os três bairros tenham perfil similar de uso – predominante residencial unifamiliar – notam-se algumas diferenças quanto ao perfil de ocupação e à consolidação urbanística, conforme analisado a seguir.

O Parque da Cidade e sua respectiva área de expansão (perímetros 1 e 5 na Figura 2) estão posicionados na região central do bairro **Flodoaldo Pontes Pinto**, localizados entre as duas principais vias que estruturam o tecido urbano, as Avenidas Calama e Pinheiro Machado.

O bairro, delimitado pelas Avenidas Rio Madeira, José Vieira Caúla, Guaporé e Estrada da Penal, é formado por quadras de 50 a 60 metros de largura, contando com lotes de 25 a 30 metros de profundidade e 10 metros de testada (média de 250 m^2 a 300 m^2 de área), ocupados fundamentalmente por residências unifamiliares. Fogem a essa regra escolas públicas e privadas, comércios com uso extensivo do lote, como centros automotivos, instituições de ensino superior e o shopping center. Ainda sobre o tecido urbano, o principal fator gerador de descontinuidade é a rede hídrica, com os igarapés que atravessam o bairro.

A ocupação residencial unifamiliar segue perfil similar no norte e no sul da Avenida Calama, com residências de padrão médio e médio-superior. Há, no entanto, ocupações de padrão baixo e médio-baixo nas proximidades da Avenida Pinheiro Machado e alta concentração desse padrão nas margens dos igarapés, com incidência de precariedade habitacional.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 5 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NA PROXIMIDADE DA AV. PINHEIRO MACHADO, NO BAIRRO FLODOALDO PONTES PINTO.



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

FIGURA 6 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO NORTE E NO SUL DA AV. CALAMA, NO BAIRRO FLODOALDO PONTES PINTO





FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Apesar do perfil residencial ser o predominante, o bairro conta com importantes equipamentos públicos e privados, de escala municipal e regional, com destaque para os seguintes:

- O **IFRO (Instituto Federal de Rondônia) – campus Porto Velho Calama**, que oferece 12 cursos de ensino técnico e superior e 3 de pós-graduação em tecnologia, engenharia e construção civil;
- a **Faculdade Unisapiens**, com uma ampla gama de cursos de graduação e pós-graduação e atuação consolidade a mais de quatro décadas em Rondônia;
- o **Porto Velho Shopping**, considerado um dos maiores centros comerciais da Região Norte do país, tanto em área locável, quanto em fluxo de visitantes.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Pelo seu porte, o **Porto Velho Shopping configura uma segunda centralidade em Porto Velho**, ao definir um polo de empregos formais nos ramos de varejo, alimentação, limpeza e segurança, com cerca de 218 lojas e aproximadamente 700 mil visitantes por mês. Sua localização estratégica, na intersecção das Avenidas Rio Madeira e Calama, o posiciona como ponto focal entre a região central e o corredor comercial que se estende para a zona leste. Por isso, representa um *cluster* consolidado, que articula varejistas locais e grandes redes, fomentando empregos formais e atraindo renda e dinamismo econômico para o entorno.

Além do shopping, que polariza as principais atividades comerciais do bairro Flodoaldo Pontes Pinto e bairros vizinhos, as Avenidas Calama e Rio Madeira são os dois principais corredores comerciais, concentrando estabelecimentos de âmbito local e baixo gabarito.

FIGURA 7 - PERFIL COMERCIAL DA AV. CALAMA E AV. RIO MADEIRA NO FLODOALDO PONTES PINTO



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Apesar da quase total ausência de verticalização, verifica-se baixa incidência de lotes vazios. Os vazios urbanos concentram-se nas áreas adjacentes aos igarapés e no terreno objeto dos estudos técnicos aqui em elaboração, que representa um dos maiores vazios urbanos de Porto Velho.

Por sua vez, o Parque das Águas – Trechos 1 e 2 (perímetros 3 e 4 da Figura 3) se localizam no entorno da Avenida José Vieira Caúla, com o Trecho 1 posicionado no bairro Agenor de Carvalho e o trecho 2 no Flodoaldo Pontes Pinto.

No entorno do Parque das Águas – Trecho 1, o bairro **Agenor de Carvalho**, delimitado pelas Avenidas José Vieira Caúla, Rio Madeira, Rio de Janeiro e Guaporé, apresenta tecido urbano similar ao bairro Flodoaldo

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

Pontes Pinto, com uma diferenciação mais significativa ao sul da Avenida Amazonas. Nessa última região, notam-se quadras maiores, com 85 a 90 metros de largura e lotes ligeiramente maiores, com profundidade variando entre 40 e 45 metros e testada de 10 metros (média de 400 m² a 450 m² de área), também ocupados basicamente por residências unifamiliares. A única expressiva interrupção deste padrão ocorre justamente pelo perímetro do Parque das Águas. Contudo, essa variação da área de lote não resulta em melhoria no padrão de ocupação, predominando os padrões médio e médio-baixo.

FIGURA 8 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO ENTORNO IMEDIATO DO PARQUE DAS ÁGUAS E NO SUL DA AV. AMAZONAS, NO AGENOR DE CARVALHO



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Novamente, os poucos lotes que alteram as dimensões gerais são equipamentos públicos e usos comerciais e de serviços. A atividade comercial e de serviços concentra-se nos eixos viários que contornam o bairro, além da Av. Amazonas, que o atravessa transversalmente.

O perfil da ocupação é também homogêneo, com predominância do comércio local e edificações térreas e, em alguns poucos casos, com dois pavimentos. Ressalta-se que a Avenida José Vieira Caúla dá acesso ao Terminal Rodoviário de Porto Velho, localizado na Avenida Gov. Jorge Teixeira, equipamento que também configura uma centralidade relevante no contexto de Porto Velho.

Quanto à incidência de vazios urbanos no bairro Agenor de Carvalho, nota-se ocupação abrangente do solo, em padrão similar ao vizinho Flodoaldo Pontos Pinto, ainda que com a incidência de maior número de lotes vagos, sobretudo no entorno do Parque das Águas – Trecho 1.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 9 - PERFIL COMERCIAL DAS AV. CAÚLA E AMAZONAS NO AGENOR DE CARVALHO



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Finalmente, o Parque das Mangueiras (perímetro 2 na Figura 4) está localizado na extremidade oeste do bairro **Cuniã**, fazendo divisa com os bairros Agenor de Carvalho, Igarapé e Flodoaldo Pontos Pinto. O bairro, delimitado pelas Avenidas José Vieira Caúla, Guaporé, Amazonas, Mamoré, 7 de setembro e rua Daniela, segue o perfil predominante de lotes unifamiliares, com quadras variando entre 60 e 80 metros de largura, formadas por lotes com profundidade entre 30 e 40 metros e testada entre 10 e 14 metros (média de 400 m² a 420 m² de área). Em comparação aos demais bairros, nota-se maior incidência de lotes vazios e predominância maior de padrões médio e médio-baixo, esse último se intensificando em direção ao leste.

As duas únicas grandes quadras identificadas são, além do próprio parque, a quadra na qual se localizam a Vila Olímpica, a sede da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer e o Instituto Municipal de Educação (IME) Engenheiro Francisco Erse.

Há também menor dinamismo comercial comparativamente aos outros dois bairros. As vias do entorno concentram estabelecimentos comerciais, com destaque para a Avenida José Vieira Caúla. No interior do bairro, a Avenida 7 de Setembro apresenta alguma mistura entre usos residenciais e atividades comerciais locais. Importante dizer que a Avenida 7 de Setembro tem grande penetração no território, estendendo-se desde a orla do rio Madeira até o bairro Escola da Polícia.

Em linhas gerais, o Parque das Mangueiras tem uma boa inserção no bairro, sendo delimitado por vias locais que constroem uma boa relação de vizinhança com o entorno residencial, configurando também uma zona de proteção significativa ao canal aberto do igarapé da Penal.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 10 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO ENTORNO IMEDIATO DO PARQUE DAS MAGUEIRAS E NA PORÇÃO LESTE NO CUNIÃ



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

FIGURA 11 - PERFIL COMERCIAL DA AV. JOSÉ VIEIRA CAÚLA E DA AV. 7 DE SETEMBRO NO CUNIÃ



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Em suma, em relação à inserção urbana dos três parques em estudo, verifica-se que há uma gradação nas dinâmicas de uso e atividades, decorrente das condições pré-existentes do entorno.

A diversificação de atividades no entorno do Parque da Cidade reforça seu papel de âncora e polo atrator de eventos de âmbito municipal e regional. O futuro Parque das Águas pode se beneficiar desse potencial, considerando a proximidade com o Parque da Cidade e a presença de eixos comerciais ainda relevantes no entorno próximo. Já o Parque das Mangueiras tem uma inserção típica da escala de bairro, desenhando boas relações com as vias locais que o delimita. A atração, nesse último caso, deve ocorrer "de dentro para fora", ou seja, potencializada pelas atividades esportivas ofertadas e incrementadas em seu interior, em diálogo com os demais equipamentos esportivos nas proximidades, em especial a Vila Olímpica.

Em relação à distribuição de equipamentos públicos de educação, assistência social e saúde, verifica-se uma cobertura abrangente nos três bairros analisados e bairros vizinhos, conforme demonstrado na Figura 12 a seguir.

Além do IFRO, localizado no bairro Flodoaldo Pontes Pinto, e do já mencionado Instituto Municipal de Educação (IME) no Cuniã, há uma alta incidência de escolas municipais de ensino infantil e fundamental, contando com dois equipamentos no Flodoaldo Pontes Pinto, três unidades educacionais no Agenor de Carvalho e outros dez estabelecimentos de ensino municipais nos bairros vizinhos (Tiradentes, Nova Porto Velho, Embratel, rio Madeira, Aponiã e Igarapé.

Essa presença expressiva de equipamentos de ensino demonstra o potencial de alcance social dos três parques citados e suas áreas de expansão, que ampliarão significativamente a oferta de áreas verdes na região, possibilitando o acesso de alunos de diferentes faixas etárias.

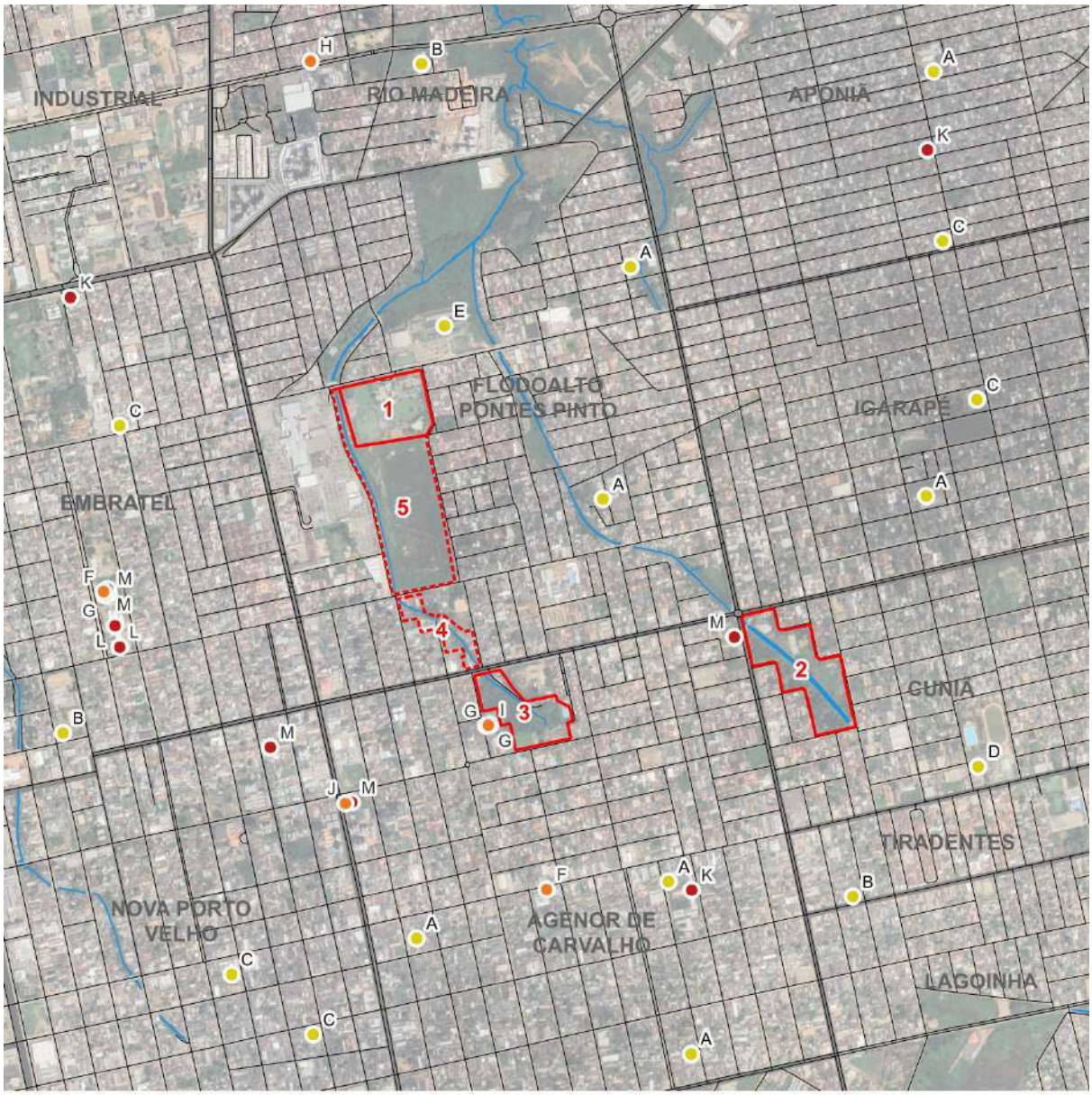
Quanto aos equipamentos de assistência social, foram identificadas oito unidades, sendo cinco delas no bairro Agenor de Carvalho – um CRAS, um Centro de Referência Integrado da Criança e do Adolescente, dois CREAS e a Divisão de Proteção Social Especial de Média Complexidade, sendo que os três últimos estão em terrenos adjacentes ao Parque das Águas – Trecho 1.

Já os equipamentos de saúde correspondem a dez unidades no entorno, nos bairros Agenor de Carvalho, Aponiã, Nova Porto Velho e Embratel. Adjacente aos parques, há apenas um ambulatório voltado à saúde mental (CAPS), vizinho ao Parque das Mangueiras. O maior complexo de saúde está localizado no bairro Embratel, a aproximadamente 850 metros da área de expansão do Parque da Cidade, integrando o SAMU, hospital e maternidade municipal e CREAS especializado em saúde da mulher.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 12 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PERÍMETROS DO PROJETO



A: Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental
B: Escola Municipal de Educação Infantil
C: Escola Municipal de Educação Fundamental
D: Instituto Municipal de Educação
E: Instituto Federal de Rondônia - IFRO
F: Centro de Referência de Assistência Social - CRAS
G: Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS
H: Conselho Tutelar
I: Divisão de Proteção Social Especial de Média Complexidade
J: Centro de Referência Integrado da Criança e do Adolescente – CICA
K: Unidade de Saúde da Família
L: Urgência e Emergência
M: Ambulatório Especializado

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

II.1.C. Mobilidade urbana

O sistema viário de Porto Velho é estruturado pelo *grid* ortogonal que organiza toda a área urbanizada. Esse *grid* garante flexibilidade e alta conectividade ao sistema viário, que é formado por avenidas que atravessam a cidade, seja na direção leste-oeste, quanto norte-sul.

O município conta com Plano de Mobilidade aprovado em 2022 (Lei Complementar nº 914 de 2022) que tem, como objetivos específicos: (i) implementar ambiente adequado ao deslocamento de modos ativos; (ii) tornar o transporte coletivo mais atrativo que o transporte individual; (iii) qualificar a circulação e o transporte urbano, otimizando o uso do sistema viário; (iv) reduzir o tempo médio de viagens; (v) tornar a mobilidade urbana um fator positivo para o ambiente de negócios da cidade e fator de inclusão social; (vi) implementar uma logística para o transporte de cargas; e (vii) promover a segurança no trânsito para melhoria da saúde e garantia à vida. Uma das principais metas do Plano corresponde à ampliação da participação do transporte coletivo e do não motorizado na matriz de deslocamentos da população. O plano também demarca uma hierarquia viária, que reconhece os principais eixos no *grid* municipal.

Como já mencionado, os perímetros de projeto se localizam em uma porção estratégica da cidade, permitindo articular as três centralidades principais: (i) o Centro e bairros vizinhos, que configuram um importante polo comercial e institucional, (ii) o Porto Velho Shopping e entorno, polo diretamente relacionado aos parques em estudo, e (iii) o novo terminal rodoviário, inaugurado em 2024, que além dos serviços de transporte, também concentra atividades de comércio e serviço referenciais para o entorno.

As duas principais vias que conectam os perímetros de projeto a essas centralidades são as **Avenidas Calama** e **José Vieira Caúla**, ambas classificadas como vias arteriais de 1ª categoria. São seguidas por um feixe de vias paralelas que também articulam bairros na direção leste-oeste: as **Avenidas Pinheiro Machado** e **7 de setembro,** ambas vias arteriais de 2ª categoria, e, mais ao sul, a **Avenida Amazonas,** outra via arterial de 1ª categoria.

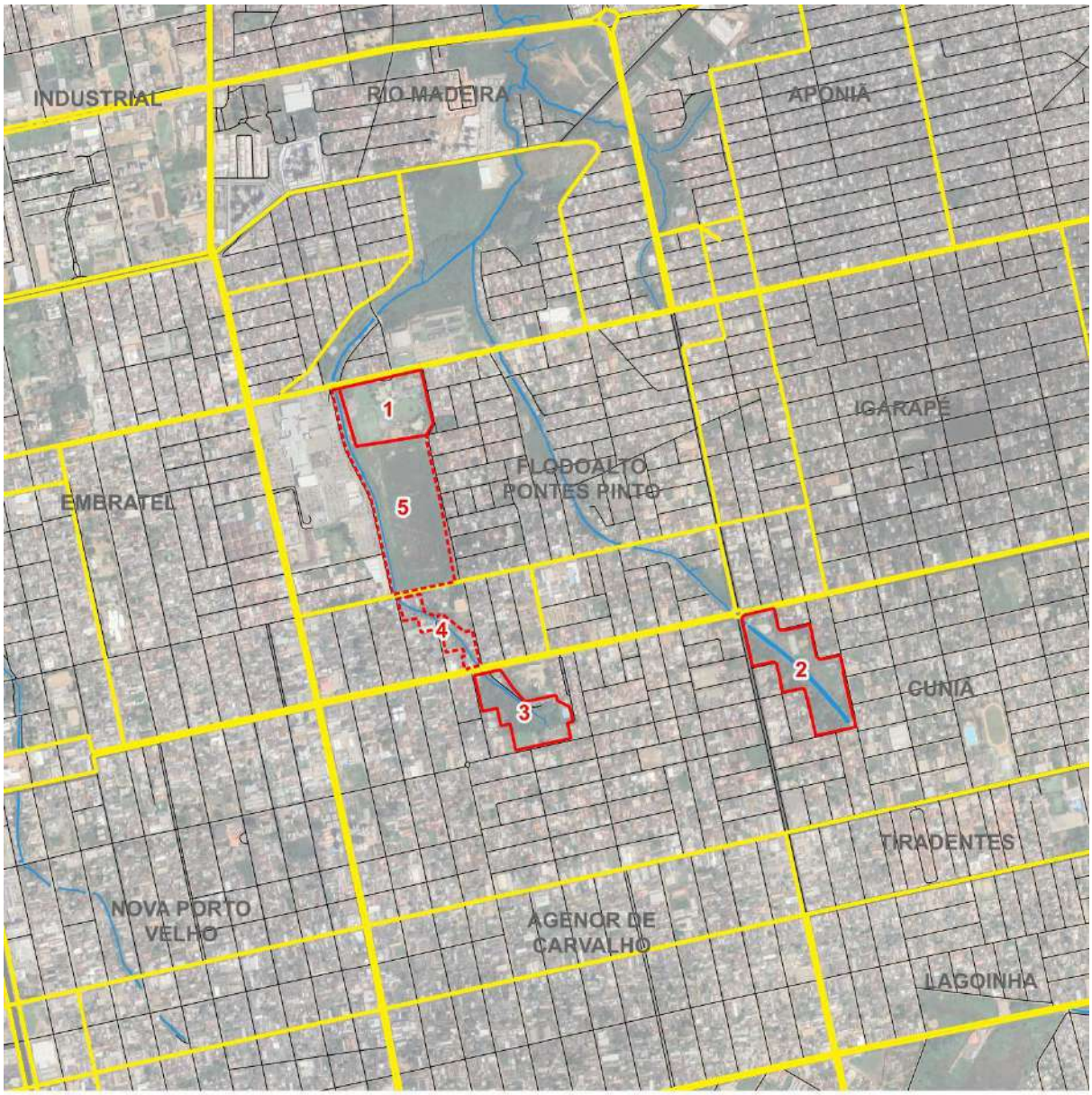
Ressalta-se que a Avenida Calama, principal via de acesso ao Parque da Cidade, une o eixo comercial ao de serviços públicos, comerciais e bancários, formando uma grande centralidade linear voltada a atividades formais, com fluxos diários intensos.

Na direção norte-sul, as **Avenidas Rio Madeira** e **Guaporé** são os principais eixos, ambos classificados como vias arteriais de 1ª categoria. Nessa mesma direção, outras três vias são classificadas como vias coletoras: a **Rua Ananias Ferreira de Andrade**, adjacente ao Parque das Mangueiras, bem como as **Ruas Agenor Martins de Carvalho** e **Gov. Ari Marcos**, nas proximidades do futuro Parque das Águas.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 13 - ESTRUTURA VIÁRIA PRINCIPAL E OFERTA DE ÔNIBUS INTRAURBANOS



Mobilidade urbana
Estrutura viária principal e oferta de ônibus intraurbanos

0 250 500 m

- Parque objeto de concessão
- Perímetro em prospecção
- Logradouros
- Hidrografia
- Limite dos bairros
- Linhas de ônibus

1 Parque da Cidade
2 Parque das Mangueiras
3 Parque das Águas - Trecho 1
4 Parque das Águas - Trecho 2
5 Área de expansão do Parque da Cidade

FONTES:

Perímetros de projeto (Consórcio Pezco Apparecido PSP Hub, 2024); Bairros e linhas de ônibus (PMPV, 2024); Hidrografia (PMPV, 2024); Foto aérea (Google Earth, 2025).

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

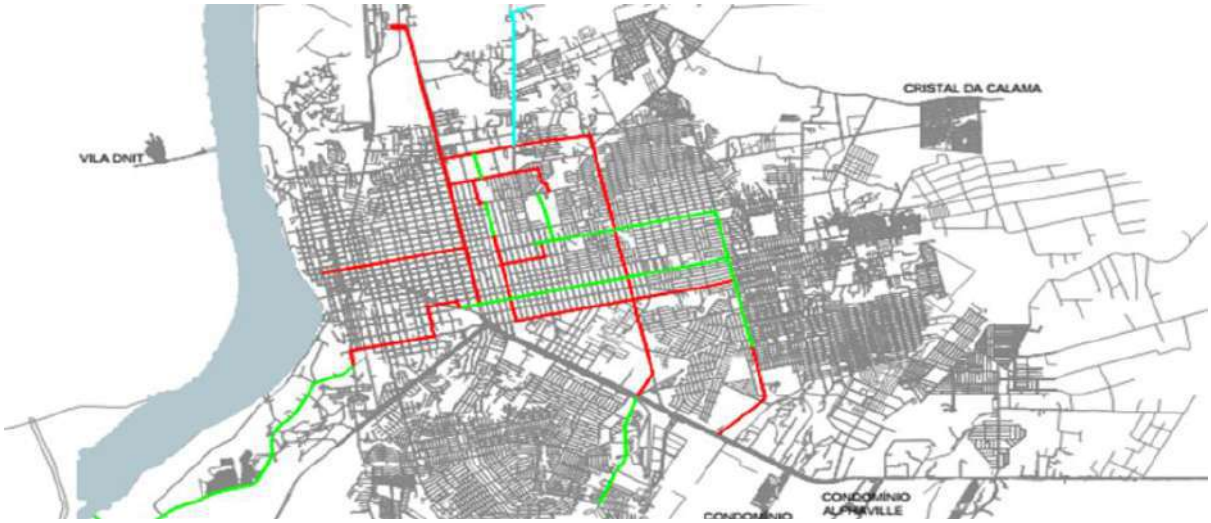
Conforme pode ser observado na Figura 13, o transporte público de Porto Velho, organizado pelo sistema de ônibus, ancora-se sobre o viário estrutural mencionado, com o apoio também de vias locais, que dão suporte aos trajetos. As principais avenidas e vias no entorno dos perímetros de projeto contam com um total de 16 linhas de ônibus que oferecem ampla cobertura do território municipal, conectando a região central a bairros localizados nas porções intermediárias e chegando aos extremos da área urbanizada, nas regiões norte, leste e sul de Porto Velho. A distribuição das linhas ocorre da seguinte forma:

- Av. Calama: 7 linhas (114-A, 117, 123, 123-A, 217, 218 e 310);
- Av. José Vieira Caúla: 4 linhas (110-1, 116, 117-1, 215-1);
- Av. Rio Madeira: 10 linhas (110, 110-1, 111, 117-1, 215-1, 217, 218, 219, 220, 313);
- Av. Pinheiro Machado: 3 linhas (110-1, 117-1, 215-1);
- Av. Guaporé: 1 linha (117-1).

A grande oferta de ônibus no viário adjacente e próximo aos perímetros de projeto é um fator positivo, uma vez que garante a acessibilidade urbana, na perspectiva do transporte público, essencial para ampliar os usuários do conjunto de parques.

O Plano de Mobilidade de Porto Velho também organiza a rede cicloviária (ver Figura 14). No entorno imediato dos perímetros de projeto, há a indicação de implantação de uma ciclofaixa na Rua Bela (entre o Porto Velho Shopping e o Parque da Cidade), desde a Avenida Calama até a Avenida José Vieira Caúla, e de **uma ciclovia na Avenida José Vieira Caúla**, entre a Avenida Rio Madeira e a Avenida Mamoré, no limite do bairro Cuniã. As conexões cicloviárias propostas são de grande interesse ao projeto, uma vez que permitem aproximar os três parques e estruturar um percurso rápido e seguro entre eles.

FIGURA 14 - REDE CICLOVIÁRIA DE PORTO VELHO



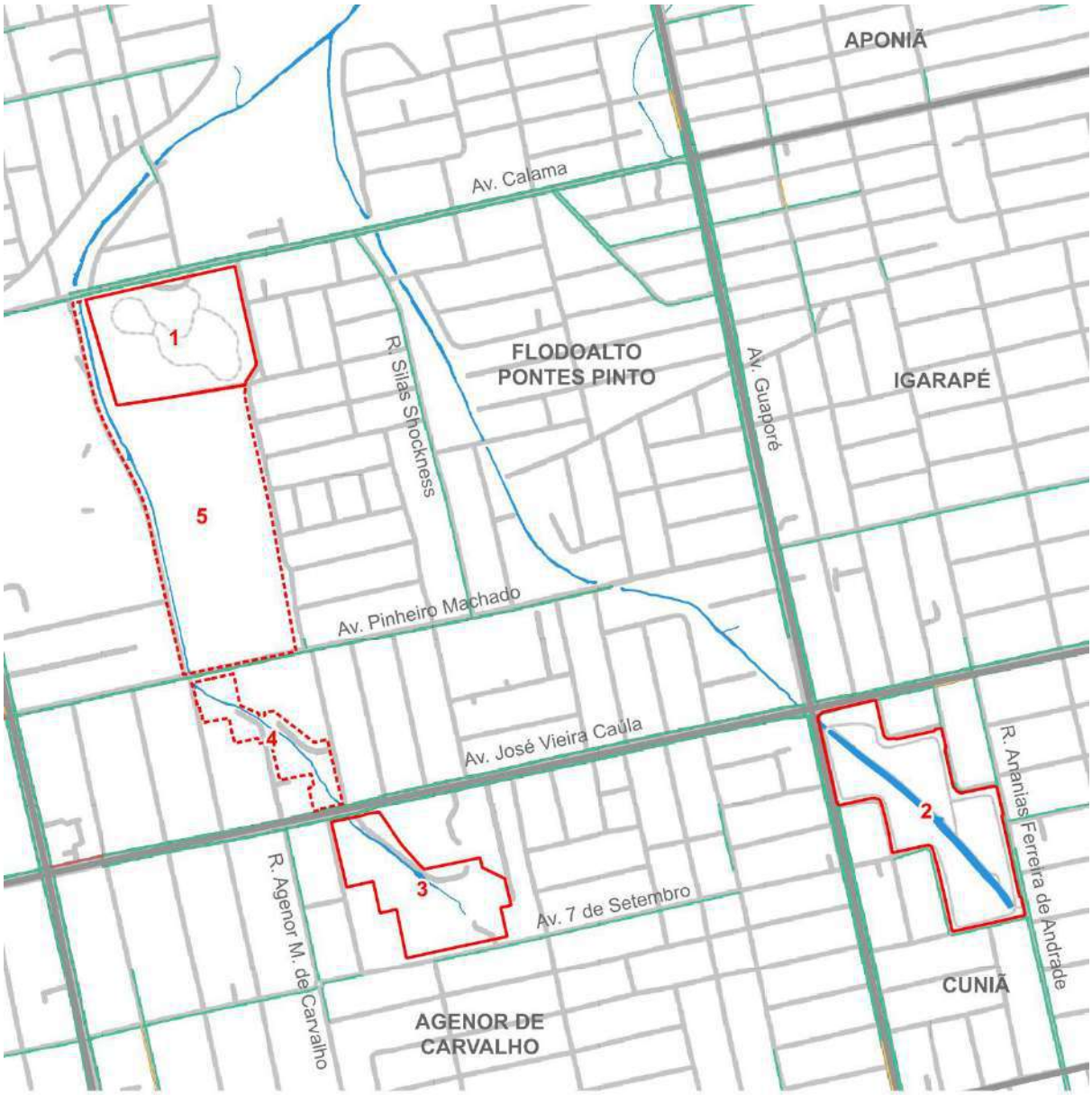
Nota: verde: vias já executadas; vermelho: interligação proposta; azul: projeto em andamento.

FONTE: PLANO DE MOBILIDADE DE PORTO VELHO, 2022.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 15 - CONDIÇÕES DE TRÁFEGO NAS PRINCIPAIS VIAS DO ENTORNO



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

Do ponto de vista da mobilidade por automóvel, o *grid* viário já mencionado garante alta conectividade e facilidade de acesso a todos os perímetros de projeto. Conforme demonstrado na Figura 15, os principais carregamentos em horários de pico ocorrem vias classificadas como arteriais de 1ª e 2ª categoria (Avenidas Calama, Rio Madeira, Guaporé, José Vieira Caúla, Pinheiro Machado e 7 de setembro) e em algumas vias coletoras (Rua Agenor M. de Carvalho e Rua Ananias Ferreira de Andrade). Fora desse conjunto, algumas poucas vias locais concentram fluxos de veículos, como é o caso da Rua Silas Shockness, que conecta as Avenidas Calama e Pinheiro Machado, no bairro Flodoaldo Pontes Pinto.

A participação expressiva do automóvel na divisão modal de Porto Velho leva também à necessidade de estacionamentos em espaços que se tornem polos de atividade. No caso do Parque da Cidade, a oferta de aproximadamente 130 vagas dentro do perímetro[2] já se mostra insuficiente, com uso eventual de parte do terreno vizinho em grandes eventos e dias de alta visitação (Figura 16).

FIGURA 16 - ÁREA DE EXPANSÃO DO ESTACIONAMENTO NO TERRENO VAZIO, ADJACENTE AO PARQUE DA CIDADE



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Ressalta-se que o Porto Velho Shopping oferta 2.332 vagas para carros e 251 para motos, dispostas em grandes pátios que ocupam parte significativa da quadra onde se localiza. Embora não haja levantamento específico, há de se supor que parte dessas vagas são compartilhadas por usuários que frequentem cumulativamente o shopping e o Parque da Cidade, especialmente em dias de grandes eventos no parque.

Já o Parque das Mangueiras conta com apenas 14 vagas junto à Avenida José Vieira Caúla e outros três bolsões externos, com aproximadamente 57 vagas paralelas às calçadas, próximo aos acessos nas Ruas Ceia, Gioconda e Ananias Ferreira de Andrade.

[2] Número de vagas estimado, já que as vagas não estão demarcadas atualmente.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

II.1.D. Mapeamento interno dos parques

Esta subseção apresenta um mapeamento da ocupação programática nos dois parques existentes – Parque da Cidade e Parque das Mangueiras – de forma a complementar as descrições das atividades e usos já disponibilizados no Produto 2 deste estudo técnico, e que servirão de referência para a espacialização das propostas na próxima etapa (Produto 4).

Como já abordado no Produto 2, o programa de ambos os parques já delineia um perfil específico. Com adensamento programático maior, além das vantagens locacionais do entorno, o Parque da Cidade deve se firmar com a vocação multifuncional, oferta diversificada de serviços voltados ao lazer, esporte, eventos e alimentação e perspectiva de ampliação de área. Já o Parque das Mangueiras, ainda que apresente menor adensamento programático, firma-se como uma área voltada à valorização do esporte urbano, do comércio de pequeno porte e educação ambiental.

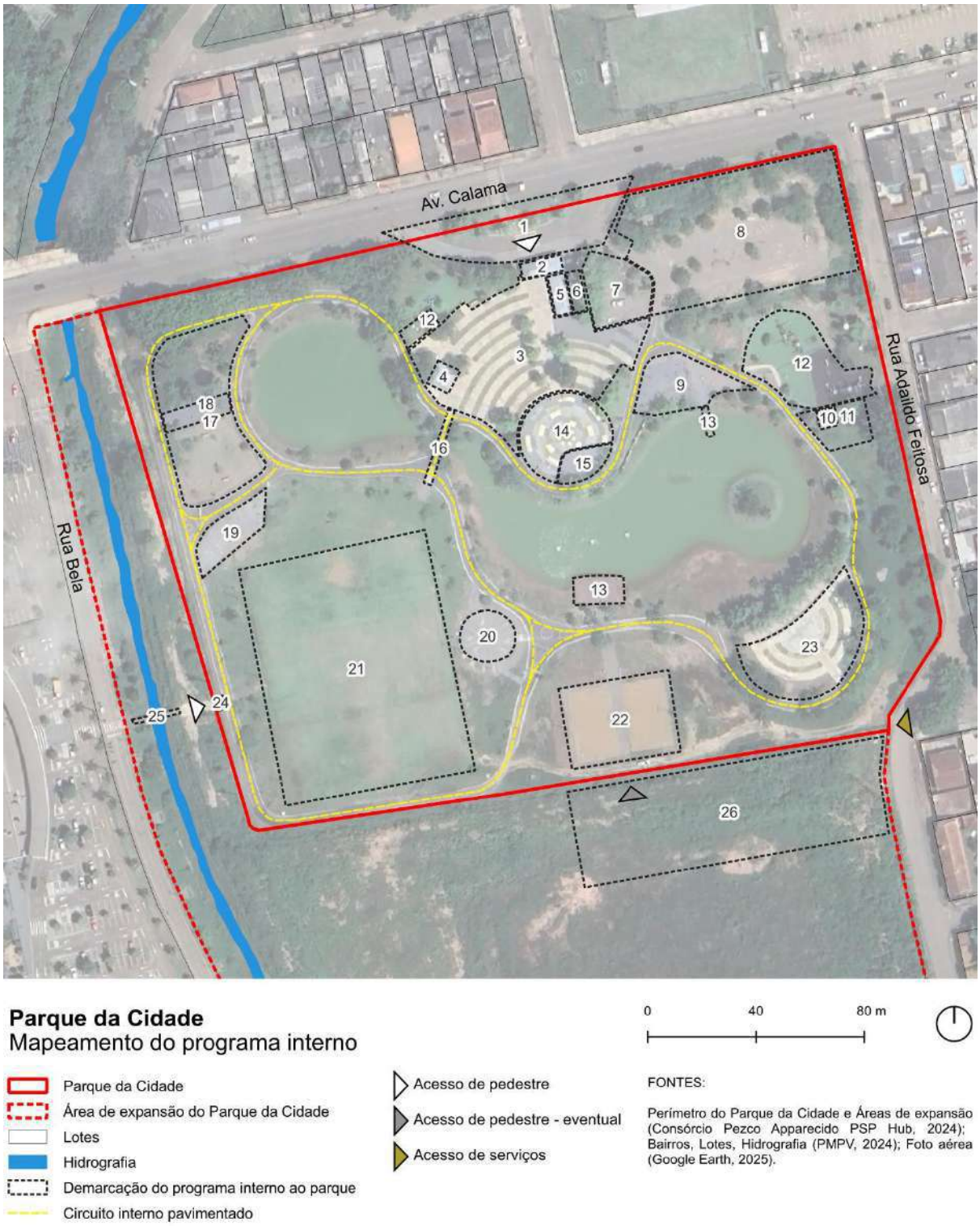
TABELA 1 - LEGENDA DO PROGRAMA (FIGURAS 17 E 18)

Parque da Cidade		Parque das Mangueiras	
1	Dispositivo de acesos de veículos	1	Estacionamento – visitantes
2	Portaria	2	Quiosques – comércio
3	Explanada de acesso	3	Administração e sanitários
4	Sanitários e lanchonete desativada	4	Pistas de skate
5	Administração e depósito	5	Quadras poliesportivas
6	Área para expansão da administração	6	Quadras de areia
7	Estacionamento – administração	7	Chuveiros desativados
8	Estacionamento – visitantes	8	Mountain bike
9	Área para boxes	9	Academia
10	Apoio playground	10	Playground
11	Área de expansão – fraldário, sanitários e quiosque	11	Área de ocupação comercial espontânea
12	Playground	12	Estrutura/cobertura desativada
13	Deck e píer	13	Planos de piso
14	Arena - eventos	14	Churrasqueira desativada
15	Palco - arena	15	Plano de piso e mesas
16	Passarela sobre lago	16	Antiga lagoa – aterrada
17	Pet place		
18	Marquise		
19	Academia		
20	Locomotiva		
21	Campo de futebol e eventos		
22	Quadras de areia		
23	Áreas de estar e piquenique		
24	Portaria secundária		
25	Passarela sobre canal – acesso ao shopping		
26	Área utilizada como estacionamento eventual		

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

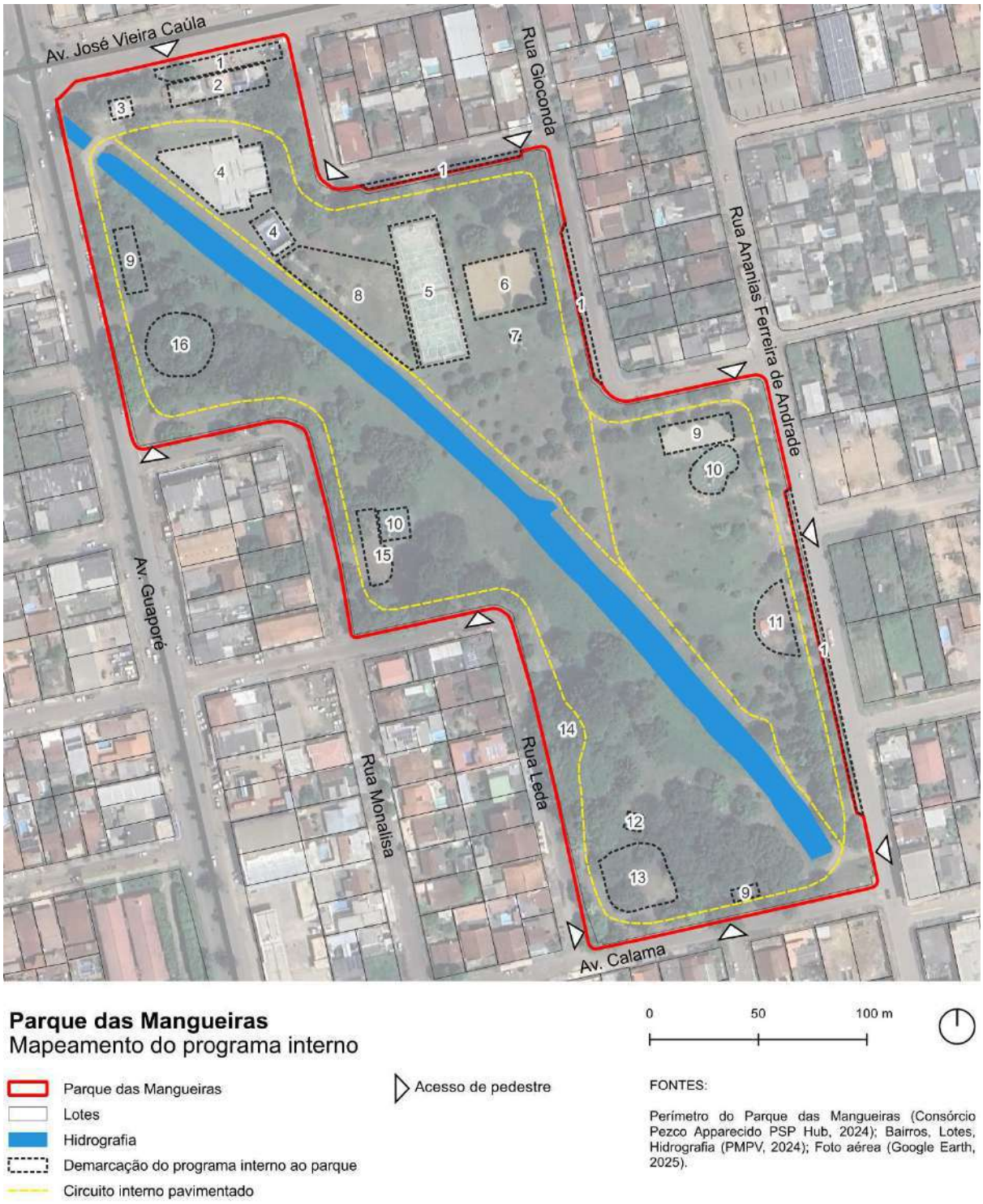
FIGURA 17 - PARQUE DA CIDADE – MAPEAMENTO DO PROGRAMA INTERNO



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 18 - PARQUE DAS MANGUEIRAS – MAPEAMENTO DO PROGRAMA INTERNO



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

II.1.E. Panorama socioeconômico

De acordo com o Censo Demográfico de 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Porto Velho possui uma população de 460.434 habitantes, com projeção para 514.873 habitantes em 2024[3].

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de Porto Velho foi calculado em 0,736 no ano de 2010 [4], sendo considerado alto, conforme classificação do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). Este valor superava, à época, a média nacional, que era de 0,724.

Em relação à escolaridade da população com 18 anos ou mais, o perfil de escolaridade da capital rondoniense apresenta a seguinte distribuição:[5]

- 34,80% possuem ensino médio completo ou superior incompleto;
- 30,51% não possuem instrução formal ou não completaram o ensino fundamental;
- 18,28% concluíram o ensino superior;
- 16,41% possuem ensino fundamental completo ou ensino médio incompleto.

Especificamente quanto a área de abrangência dos parques, conforme apresentado no Produto 2, cerca de 84,3% da população total do município, ou seja, 388.410 pessoas, residem a menos de 20 minutos de carro do Parque da Cidade, cuja área de influência abrange também o entorno imediato dos demais parques objeto deste estudo.

O rendimento médio mensal domiciliar nesta área é de R$ 3.143,69, valor superior à média do município, que é de R$ 2.868,39. Esse dado reforça que os parques analisados estão inseridos em uma região com condições socioeconômicas relativamente mais favoráveis quando comparadas às bordas da área urbanizada e as regiões rurais do município.

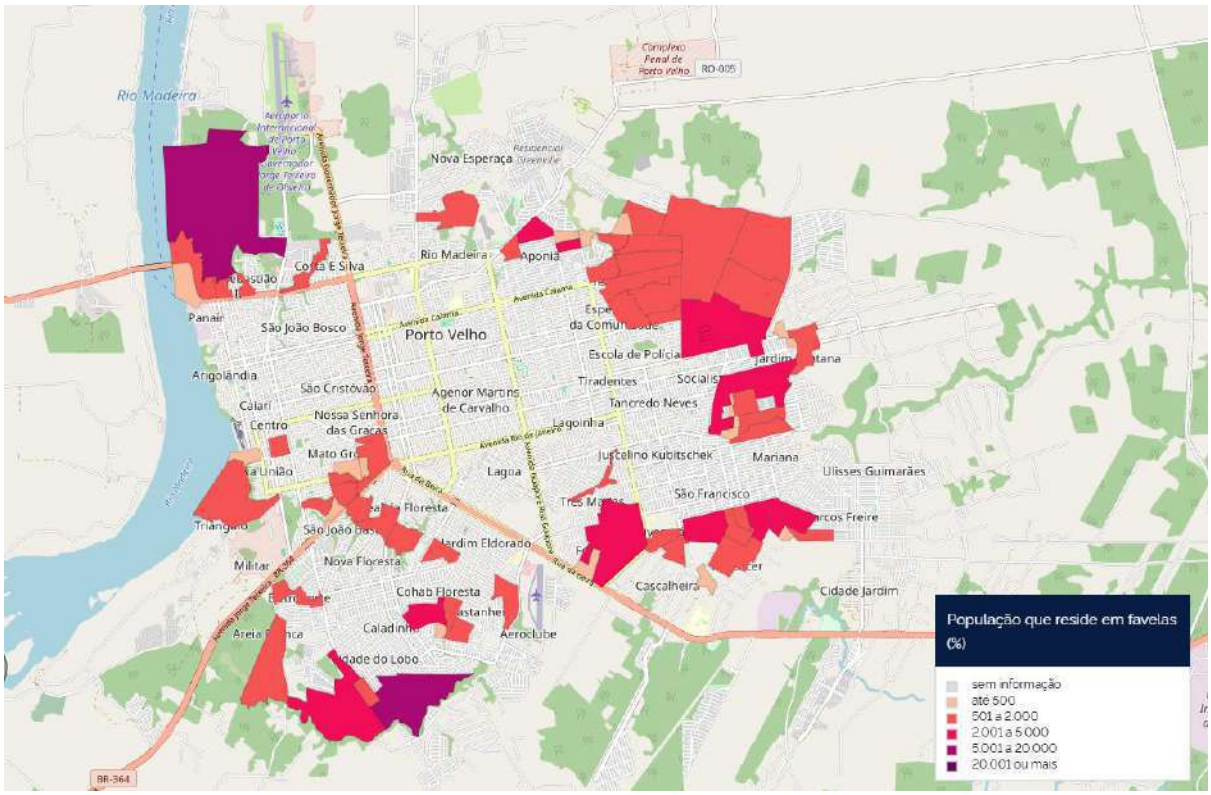
No que diz respeito à incidência de precariedade habitacional, o município de Porto Velho possui 79.806 habitantes vivendo em favelas e comunidades urbanas, distribuídos em aproximadamente 33.079 domicílios[6]. Conforme a definição do IBGE, essas áreas caracterizam-se por ocupações irregulares, com infraestrutura precária e acesso limitado a serviços públicos essenciais[7].

[3] Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ro/porto-velho/panorama
[4] Disponível em: https://www.undp.org/pt/brazil/idhm-municipios-2010
[5] Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/10061
[6] Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9887
[7] Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/quadrogeografico/pdf/qg_2022_670_fcu.pdf

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 19 - FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS EM PORTO VELHO



FONTE: PANORAMA DO CENSO 2022, IBGE.

Essas comunidades estão concentradas majoritariamente nas franjas da área urbanizada. O estudo "As dimensões da vulnerabilidade social: estudo de caso na cidade de Porto Velho-RO, Brasil"[8], que classificou 34,15% da cidade nos grupos de alta ou muito alta vulnerabilidade, reitera a concentração de setores censitários de maior vulnerabilidade social nos extremos sul, leste e norte e Porto Velho.

Apesar de não haver assentamentos precários formalmente identificadas pelo IBGE no entorno dos parques objeto deste estudo, no local em que está proposta a implantação do Parque das Águas — tanto no Trecho 1, quanto no Trecho 2 — foram identificadas ocupações e construções irregulares situadas em Área de Preservação Permanente (APP). Essas ocupações, mapeadas pela Prefeitura de Porto Velho, configuram um desafio relevante para a implantação do futuro parque, como será discutido no típico a seguir, neste relatório.

Quanto ao saneamento básico, a coleta de resíduos sólidos em Porto Velho atende 91,88% dos domicílios, seja por coleta domiciliar ou por meio de caçambas disponibilizadas pelo poder público[9]. Apesar desse índice satisfatório na gestão de resíduos sólidos, o município enfrenta carências estruturais significativas no acesso à infraestrutura de saneamento básico, seja em relação à cobertura da rede de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e, principalmente, no tratamento do esgoto coletado.

[8] Disponível em: https://www.agbbauru.org.br/publicacoes/revista/anoXXIV_2/agb_xxiv_2_web/agb_xxiv_2-03.pdf
[9] Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6892

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

No que se refere ao abastecimento de água, apenas 44,52% dos domicílios possuem ligação à rede, enquanto 55,48% dependem de soluções alternativas, como poços artesianos ou outras fontes individuais[10]. A esse respeito, o mapeamento da rede no entorno dos perímetros de projeto indica que há ampla cobertura em relação ao abastecimento de água.

FIGURA 20 - REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA NO ENTORNO DOS PERÍMETROS DE PROJETO



FONTE: GEOPORTAL PMPV, 2025.

Quanto ao esgotamento sanitário, 40,20% dos domicílios não possuem meios adequados de disposição de esgoto, o que eleva o risco de doenças e de contaminação ambiental[11]. Embora 45,98% dos domicílios estejam conectados à rede coletora, apenas 1,71% do esgoto gerado no município é tratado[12]. Conforme informações do Plano Municipal de Saneamento Básico de Porto Velho, como soluções alternativas, são comumente utilizadas fossas negras, fossas sumidouros e ligações irregulares na rede de drenagem de águas pluviais.

Essa baixa cobertura de esgotamento sanitário e o baixíssimo percentual de tratamento resultam em impactos severos sobre a qualidade ambiental dos corpos hídricos urbanos. Esse cenário pode ser observado, inclusive, nos igarapés que atravessam os três parques em estudo, evidenciando que a poluição dos cursos d'água é um desafio relevante para a preservação e fruição dessas áreas verdes, como será discutido a seguir.

[10] Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6803
[11] Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6805
[12] Disponível em: https://g1.globo.com/ro/rondonia/noticia/2024/03/20/porto-velho-e-o-pior-municipio-no-ranking-de-saneamento-basico-do-pais-aponta-estudo.ghtml

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

II.1.F. Rede hídrica associada ao projeto

Os perímetros de projeto estão localizados na **bacia hidrográfica Belmont**, uma das seis bacias hidrográficas que abrangem a área urbanizada de Porto Velho, sendo a segunda em área, com 87,7 km².

Conforme indicado na Figura 21 a seguir, a bacia hidrográfica Belmont apresenta toda sua porção sul urbanizada, englobando os bairros com maior grau de consolidação urbanística – aqueles nos quais estão inseridos os perímetros de projeto –, bem como áreas de expansão da urbanização nos limites da mancha urbana, com grande descontinuidade do tecido urbano e presença de assentamentos precários. Nessas áreas nas franjas da urbanização apresentam os menores índices de cobertura das redes de infraestrutura de saneamento básico, impactando a qualidade das águas na bacia.

Dos equipamentos de alcance regional localizados na bacia, destacam-se o Porto Velho Shopping e o Aeroporto Internacional de Porto Velho, localizado na porção oeste. A bacia também inclui quatro Unidades de Conservação (UC) municipais, a Área de Proteção Ambiental (APA) Parque das Mangueiras, a Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) Parque das Águas Marechal Rondon – ambas coincidentes com os perímetros de projeto – a Estação Ecológica das Capivaras e o Parque Natural Raimundo Paraguassu de Oliveira, maior UC do município, localizado na porção norte da bacia, já fora da mancha urbana.

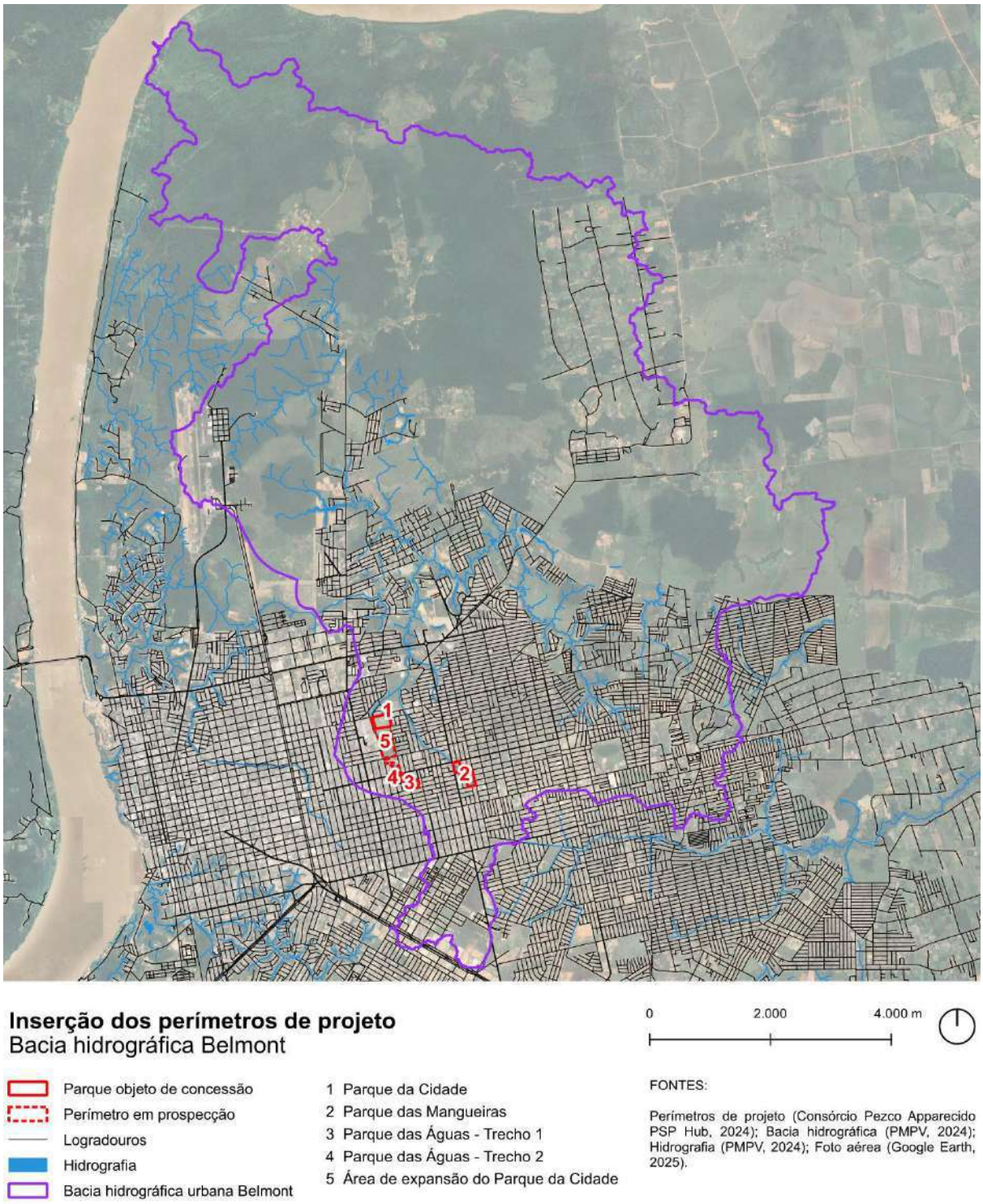
Boa parte das nascentes que formam os cursos hídricos na bacia hidrográfica Belmont estão localizadas na porção sul, urbanizada, mais especificamente no quadrante formado pelos bairros Agenor de Carvalho, Lagoinha, Tiradentes, Cuniã, Igarapé, Aponiã, Flodoaldo Pontes Pinto, Rio Madeira, Planalto, Teixeirão, Maringá, Esperança da Comunidade, Escola da Polícia e Pantanal.

Os dois cursos hídricos que estão associados aos perímetros do projeto correspondem a canais e nascentes que formam **o Igarapé da Penal** (ver Figura 22):

- de um lado, o **canal do Igarapé da Penal**, que atravessa todo o perímetro do Parque das Mangueiras, apresenta canal aberto justamente a partir do parque. À montante da Rua Ananias Ferreira de Andrade, no bairro Cuniã, o curso hídrico é todo canalizado até a nascente, localizada provavelmente no bairro Lagoinha. À jusante do Parque das Mangueiras, o canal atravessa todo o bairro Flodoaldo Pontes Pinto, até o IFRO;
- do outro lado, o chamado **Igarapé do Botinha** é um curso hídrico com a nascente localizada no Parque das Águas – Trecho 1, atravessando em canal aberto o Trecho 2 e a área de expansão do Parque da Cidade, paralelo à Rua Bela. O Igarapé do Botinha se soma ao Igarapé da Penal na área verde localizada logo após o IFRO.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

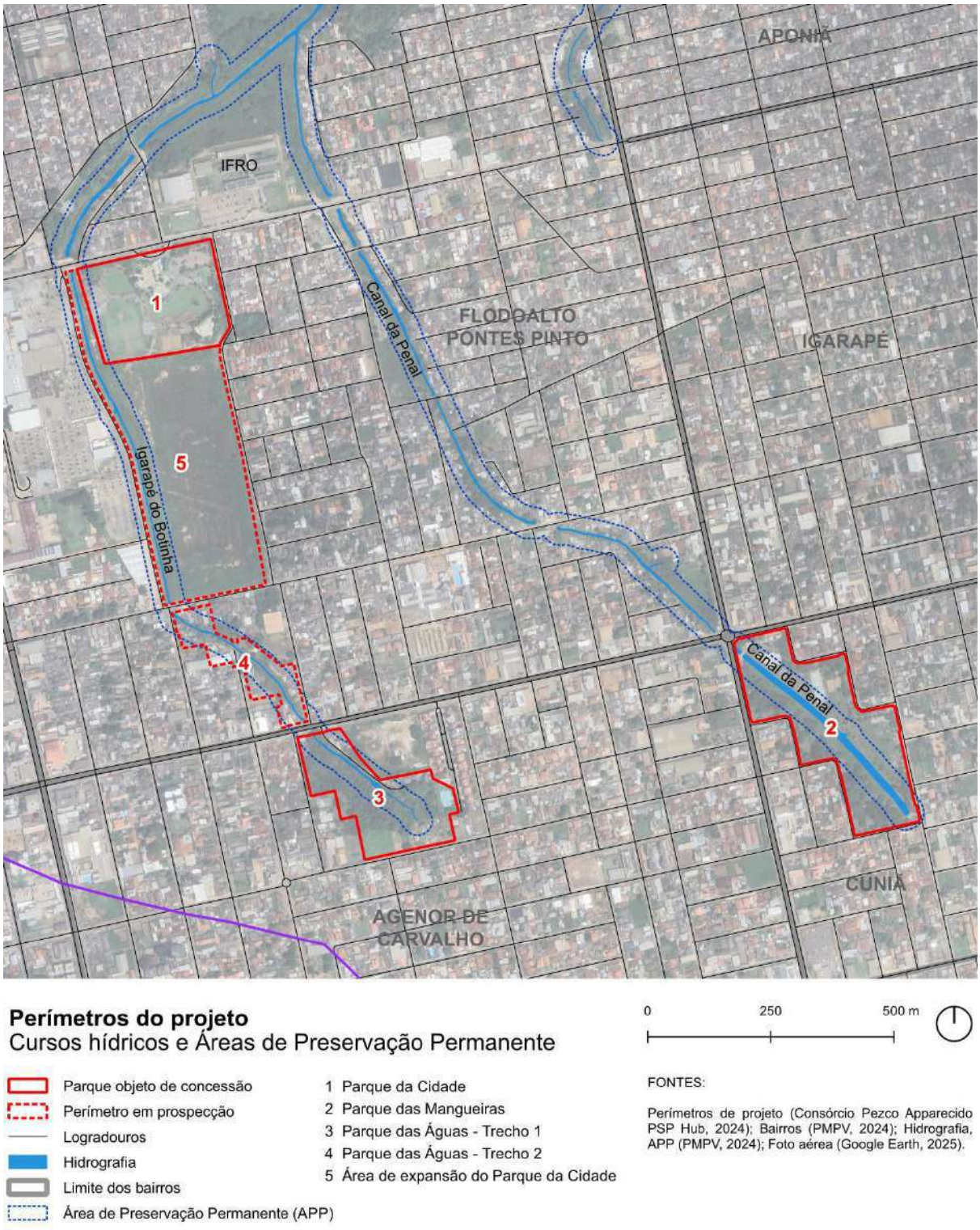
FIGURA 21 - INSERÇÃO DOS PERÍMETROS NA BACIA HIDROGRÁFICA BELMONT



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

FIGURA 22 - CURSOS HÍDRICOS E APP



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Com exceção dos perímetros 2 e 5 (Parque das Mangueiras e área de expansão do Parque da Cidade), as Áreas de Preservação Permanente (APP)[13] dos dois cursos hídricos analisados apresentam ocupações informais recorrentes. Apesar dos bairros Flodoaldo Pontes Pinto, Agenor de Carvalho e Cuniã figurarem como áreas consolidadas em Porto Velho, é justamente as APPs os locais que concentram pontos de descontinuidade do tecido urbano e áreas de urbanização incompleta, inclusive com descarte de esgotamento sanitário.

FIGURA 23 - DESCONTINUIDADE VIÁRIA NA RUA AGENOR MARTINS DE CARVALHO E OCUPAÇÕES EM APP NA ESQUINA DA AV. PINHEIRO MACHADO E RUA EMÍDIO ALVES FEITOSA



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Nos perímetros de projeto, as duas áreas diretamente afetadas por ocupações irregulares em APP são os perímetros do Parque das Águas – Trechos 1 e 2. Segundo mapeamento recente realizado pela Coordenadoria Municipal de Restauração Ambiental (CMRA) da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do município, foram identificados **53 imóveis em APP**, 9 deles no Trecho 1 e o restante no Trecho 2 (ver Figura 24 a seguir). No caso do Trecho 1, somam-se a esses imóveis outras ocupações em áreas públicas, localizadas próximo às nascentes, junto à Avenida 7 de Setembro.

[13] De acordo com o Código Municipal do Meio Ambiente (Art. 112), integram as APPs, dentre outros elementos naturais, as nascentes, matas ciliares e as faixas marginais de proteção das águas superficiais. Foram utilizadas aqui as APPs disponíveis no Geoportal de Porto Velho, definidas com 30 metros de cada margem dos cursos hídricos.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

As ocupações em APP nesses dois trechos do Parques das Águas são um desafio importante para viabilização de áreas verdes nesses perímetros, mas também impactam o Parque da Cidade e sua área de expansão, uma vez que o descarte irregular de esgoto contamina, à jusante, o trecho ao longo da Rua Bela.

A preservação deste canal despoluído é, portanto, de grande interesse ao projeto, uma vez que permite que as áreas verdes e usos associados se relacionem com os canais abertos. Ademais, a desobstrução das áreas adjacentes ao canal no Parque das Águas – Trecho 2, permite a continuidade e a fruição de pedestres e ciclistas desde a Avenida Calama até a Avenida 7 de Setembro, por um passeio que se desenvolverá junto aos cursos hídricos e no interior das quadras.

O enfrentamento a esse problema exigirá o correto equacionamento de possíveis reassentamentos de famílias de baixa renda que hoje ocupam as APPs. Esse processo dependerá de uma ação coordenada pelo município, com garantia de transparência e diálogo constante com a população afetada e previsão de novas unidades habitacionais para reacomodar as famílias. A presença de terrenos públicos adjacentes ao Parque das Águas pode ser uma alternativa importante para o necessário reassentamento, de maneira articulada com a modelagem da concessão dos parques. Tais alternativas poderão ser aprofundadas na próxima etapa do projeto.

FIGURA 24 - IDENTIFICAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS EM APP



FONTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, PMPV, 2025.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 25 - NASCENTES NO PARQUE DAS ÁGUAS E IGARAPÉ DO BOTINHA



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

FIGURA 26 - CHEGADA DO CANAL DA PENAL NO PARQUE DAS MANGUEIRAS



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Já o canal da Penal que atravessa o Parque das Mangueiras, apesar de não ser impactado, no trecho do parque, por ocupações irregulares em APP, também apresenta atualmente indicadores de poluição de suas águas.

Relatório elaborado pelo município[14] demonstra que há indicadores de lançamento de esgoto doméstico na rede de drenagem à jusante e à montante do canal localizado no parque, com alteração da cor e odor da água e verificação da mortandade de peixes. O estudo indica também que a interferência contínua do poder público nas margens acarretou possível alargamento do canal no interior do parque.

Por fim, o estudo recomenda, dentre outras medidas, a necessária remoção do lançamento de drenagem no canal da penal, no trecho à montante do Parque das Águas, ou então a retirada dos lançamentos irregulares de esgoto na rede de drenagem, o que possibilitaria a remoção da carga orgânica nas águas.

Ou seja, a despoluição do Igarapé do Botinha e do canal do Igarapé da Penal demanda, em ambos os casos, ações estruturais relacionadas ao equacionamento de ocupações precárias em APP e aos lançamentos irregulares de esgotamento sanitário em ambos os cursos hídricos. A despoluição envolve, desta maneira, ações integradas, em escala urbana, que são importantes para potencializar o uso dos parques existentes e viabilizar a implantação de novas áreas verdes, como o Parque das Águas.

Os dois cursos hídricos que atravessam os perímetros de projeto correspondem aos pontos de maior penetração dos tributários que formam a bacia hidrográfica Belmont na área urbanizada de Porto Velho. Por essa razão, a restauração ambiental desses canais e nascentes representa um salto expressivo na forma de se abordar os cursos d'água inseridos no ambiente urbano.

Portanto, ainda que seja desafiador, compreender o conjunto de parques em estudo de forma integrada – em rede –, tem potencial para consolidar um circuito de áreas verdes em uma região consolidada e de fácil acesso, convertendo a futura concessão em um projeto piloto referencial para a cidade.

[14] Coordenadoria de Saneamento Básico e Restauração Ambiental, Departamento de Restauração Ambiental.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

II.2 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E REGRAMENTO URBANÍSTICO

II.2.A. Unidades de Conservação municipais

Dentre os princípios que orientam a Política Municipal de Meio Ambiente de Porto Velho, estabelecida pelo Código Municipal de Meio Ambiente – Lei Complementar nº 138, de 28 de dezembro de 2001 – destacam-se os seguintes itens, que se relacionam diretamente com os perímetros objeto deste estudo técnico (Art. 3º):

- a promoção do desenvolvimento sustentável, compatibilizando o desenvolvimento econômico e social com a proteção ambiental, a qualidade de vida e o uso racional dos recursos ambientais, em benefício das presentes e futuras gerações;
- preservação, conservação, defesa, melhoria, recuperação e controle do meio ambiente, bem de uso comum do povo;
- adoção de mecanismos de estímulo destinados a conduzir o cidadão à melhor prática ambiental;
- educação ambiental na sociedade, visando ao conhecimento da realidade, à tomada das responsabilidades sociais e ao exercício da cidadania;
- incentivo à participação da sociedade na gestão da política ambiental e o desenvolvimento de ações integradas, através da garantia de acesso à informação;

Dos objetivos que se desdobram desses princípios, a Política Municipal do Meio Ambiente prevê, dentre outras medidas, a criação de parques, reservas, estações ecológicas, áreas de proteção ambiental, áreas de relevante interesse ecológico ou áreas de relevante interesse paisagístico e turístico (Art. 12º).

Para tanto, o Código Municipal de Meio Ambiente definiu o "Sistema de Áreas de Interesse Ambiental", que integra espaços com a finalidade de (i) proteção de ecossistemas, da paisagem e do equilíbrio do meio ambiente e (ii) desenvolvimento de atividades de lazer, de cultura ou de atividades científicas (Art. 101). As Áreas de Interesse Ambiental de Porto Velho são classificadas em três tipos (Art. 102), a saber:

- Unidades de Conservação (UC);
- Áreas de Preservação Permanente (APP);
- Áreas Verdes e espaços públicos, compreendendo praças, mirantes, áreas de recreação. Áreas verdes de loteamentos e conjuntos residenciais, reservas legais, áreas decorrentes de sistemas viários, paisagens cênicas e o patrimônio cultural;
- Praias fluviais;
- Fragmentos florestais urbanos.

As Unidades de Conservação (UC) são áreas com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo município, com objetivos de conservação e limites definidos. Podem ser classificadas em Reserva

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Biológica, Estação Ecológica, Parque Natural, Área de Relevante Interesse Ecológico, Área de Proteção Ambiental, Jardim Botânico, Horto Florestal e Jardim Zoológico (Art. 107).

Dos perímetros em estudo, dois deles integram Unidades de Conservação municipais: o Parque das Águas – Trecho 1, e o Parque das Mangueiras.

Conforme indicado na Figura 3 no início deste relatório, o perímetro Parque das Águas – Trecho 1 inclui a **Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) Parque das Águas Marechal Rondon**. De acordo com o Código Municipal do Meio Ambiente (Art. 107), uma ARIE possui características naturais extraordinárias ou abriga exemplares raros da biota regional, exigindo cuidados especiais de proteção por parte do poder público.

A referida ARIE conta com 29.981 m² e foi instituída pelo Decreto nº 19.203 de 28 de julho de 2023, e tem como objetivo a preservação das nascentes da microbacia urbana do Igarapé da Penal. A norma também estabeleceu que o Plano de Manejo da ARIE fosse elaborado em até 2 anos, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. O documento ainda não foi concluído.

FIGURA 27 - VEGETAÇÃO NA ARIE PARQUE DAS ÁGUAS MARECHAL RONDON



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

A ARIE Parque das Águas Marechal Rondon apresenta vegetação bem desenvolvida, contando com espécies nativas e indivíduos arbóreos de grande porte, além de nascentes bem preservadas inseridas em uma área urbana consolidada. Apesar da ocupação urbana irregular nas proximidades e na APP associada à ARIE, trata-se de uma área verde extremamente relevante para o bairro Agenor de Carvalho e entorno, configurando o maior fragmento de vegetação do bairro.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

Por sua vez, o perímetro do Parque das Mangueiras coincide integralmente com a **Área de Proteção Ambiental (APA) Parque das Mangueiras**. De acordo com o Código Municipal do Meio Ambiente (Art. 107), as APAs compreendem áreas de domínio público e privado com a finalidade de proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, visando a melhoria da qualidade de vida da população local e objetivando a proteção dos ecossistemas regionais.

A APA Parque das Mangueiras conta oficialmente com 70.140 m², sendo instituída pelo Decreto nº 18.374 de 16 de agosto de 2022, e tem como objetivo principal a proteção do trecho do Igarapé da Penal que se encontra inserido no Parque das Mangueiras. De forma similar à ARIE, a norma também estabeleceu que o Plano de Manejo da APA fosse elaborado em até 2 anos, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. O documento ainda não foi concluído.

FIGURA 28 - VEGETAÇÃO NA APA PARQUE DAS MANGUEIRAS E PLANTIO EM CURSO



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

A APA Parque das Mangueiras também apresenta vegetação bem desenvolvida, com a presença de espécies nativas e indivíduos arbóreos de grande porte, contando inclusive com maciços vegetais relevantes para a cidade. Embora a área apresente setores descampados, a gestão do parque atua para ampliar a cobertura vegetal, por meio da intensificação do plantio de espécies nativas.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 29 - ESPÉCIE EM CRESCIMENTO NO PARQUE DAS MANGUEIRAS E NO PARQUE DA CIDADE





FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

As duas Unidades de Conservação identificadas, somadas ao Parque da Cidade, definem áreas de cobertura vegetal extremamente relevantes para os bairros Flodoaldo Pontes Pinto, Agenor de Carvalho, Cuniã e entorno. Trata-se de uma região com baixos índices de arborização viária e oferta restrita de maciços vegetais que poderiam atuar para redução de ilhas de calor, processo característico em períodos de alta temperatura em situações com alta impermeabilização do solo e baixa presença de arborização urbana.

Das três áreas, o Parque da Cidade é o que apresenta menor cobertura vegetal e, de forma similar ao Parque das Mangueiras, nota-se a intensificação do plantio pela gestão atual, com a presença de muitas espécies em estágio inicial de desenvolvimento.

A intensificação da cobertura vegetal nos três parques é de grande importância para garantia do conforto dos usuários, construindo um microclima que ameniza o calor intenso da região.

A possibilidade de expansão do Parque da Cidade e do Parque das Águas, conectando os fragmentos de vegetação, permite a criação de corredores verdes intraurbanos, que não apenas atuarão no conforto ambiental dos pedestres e ciclistas, mas também terão uma função ecológica relevante, ao permitir o fluxo da fauna e da flora. Trata-se de uma solução baseada na natureza comprometida com o incremento da biodiversidade nos centros urbanos.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

II.2.B. Territórios e zonas do Plano Diretor vigente

A presente seção tem como objetivo mapear os territórios e respetivos parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor vigente, que servirão de referência para a elaboração de propostas de projeto, sobretudo nos terrenos que comportarem novas edificações e usos associados às áreas verdes, como é o caso da área de expansão do Parque da Cidade (perímetro 5 da Figura 30).

O **Plano Diretor Participativo de Porto Velho** foi instituído pela Lei Complementar nº 838 de 4 de fevereiro de 2001. Dentre as estratégias eleitas pelo Plano para promoção da sustentabilidade no município, e que se relacionam com o projeto em estudo, destaca-se a **"Cidade com a Floresta e as Águas"**, que tem como objetivos (Art. 16º):

- Promover a qualidade das águas dos rios e dos igarapés;
- Implementar políticas de desenvolvimento local comprometidas com a preservação do Bioma Amazônia;
- Induzir o desenvolvimento urbano segundo padrões que privilegiem posturas compreensivas do território, do regime hídrico de rios e igarapés, que conduzam a uma cidade melhor adaptada ao meio em que está inserida e que conviva de modo saudável com a floresta e com as águas.

Dentre as iniciativas para implementar a estratégia, destacam-se (Art. 17º):

- Proteção dos igarapés a partir de sua compreensão como elementos essenciais para a qualificação urbana e ambiental de Porto Velho, devendo ser protegidos por meio da preservação e recuperação de suas Áreas de Preservação Permanente, restrições à intensificação da ocupação urbana nas proximidades e implantação do sistema de saneamento básico;
- Ampliação da arborização urbana, buscando sempre integração com outras ações de qualificação das vias públicas a partir de projetos paisagísticos e de desenho urbano e a melhor adaptação da cidade às condições climáticas locais.

O Plano Diretor define, no Art. 62, o zoneamento municipal, mas remete os parâmetros urbanísticos das zonas urbanas para a regulamentação de leis específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo (Art. 92 a 94).

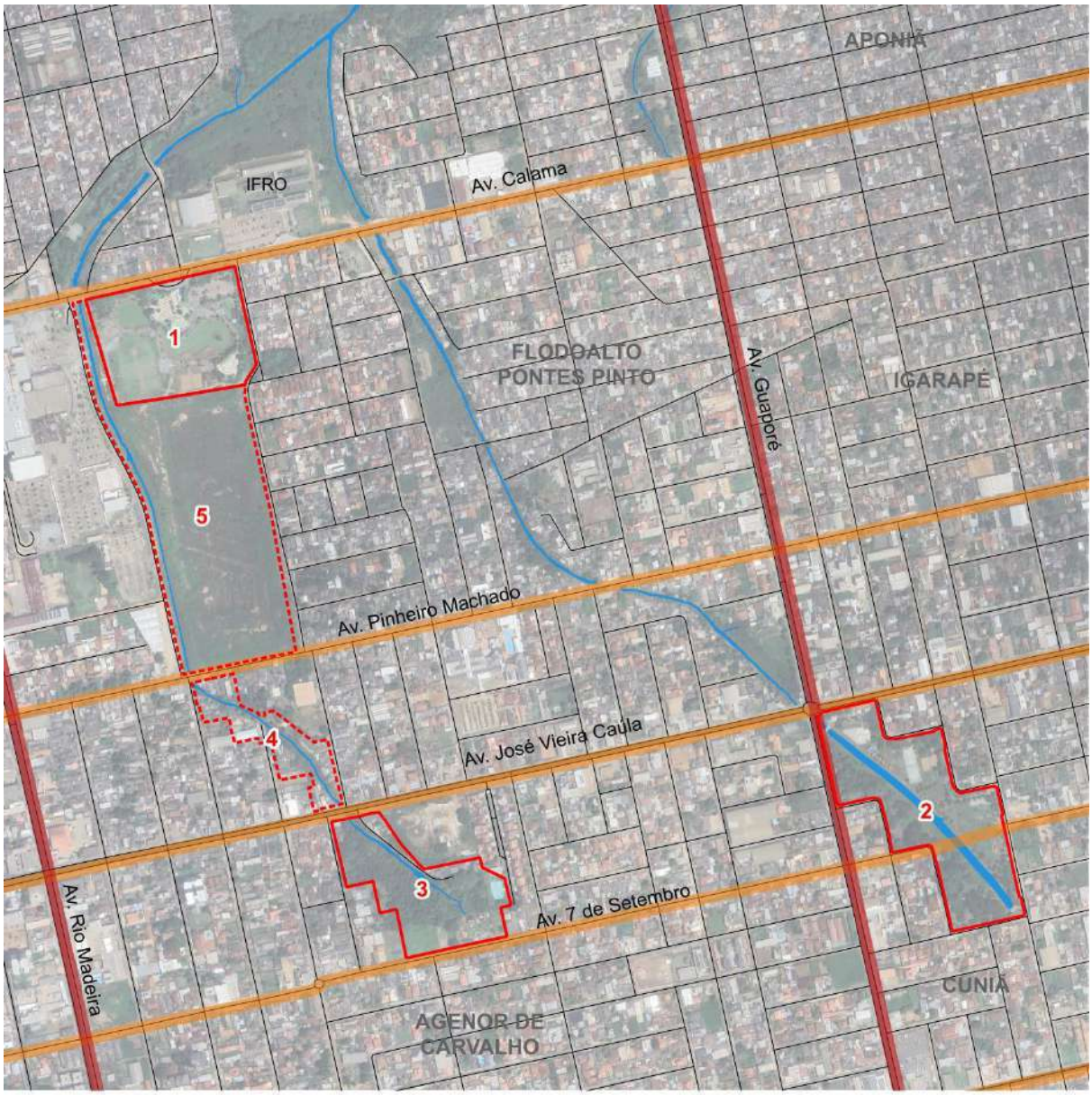
O zoneamento urbano vigente em Porto Velho corresponde à Lei Complementar nº 97, de 28 de dezembro de 1999. É, portanto, anterior ao Plano Diretor e conta com uma série de alterações posteriores.

A lei define que os perímetros de projeto estão situados na **Zona de Uso Residencial de Média Densidade (ZR2)**, além de vias adjacentes aos perímetros, classificadas como **Corredores de Grandes Equipamentos (CGE)** e **Corredores de Comércio e Serviços Diversificados (CD)**, conforme Figura 30.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

FIGURA 30 - CORREDORES DO PLANO DIRETOR DE PORTO VELHO



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Os parâmetros urbanísticos vigentes para a ZR2 e os Corredores incidentes, de acordo com as últimas alterações promovidas no Anexo 4, são:

Zona de Uso Residencial de Média Densidade (ZR2):

- Usos permitidos: R1 (Residência Unifamiliar), R2.01 (casas ou sobrados geminados, agrupados horizontalmente), R2.02 (unidades agrupadas verticalmente, com no máximo 4 pavimentos), R3 (condomínio residencial, com unidades agrupadas horizontalmente ou verticalmente), C1 (comércio de âmbito local), C2.1 (comércio diversificado de pequeno porte), S1 (serviço de âmbito local), S2.1 (serviços diversificados), E1 (instituições de âmbito local), E2 (instituições diversificadas), E4.1 (usos especiais);
- Área mínima de lote: 300,0 m²;
- Frente mínima de lote: 10,0 metros;
- Recuos de frente: 5,0 metros (R1, R2.01, R2.02, R3); sem recuo (C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- Recuo de fundo: sem recuo no térreo ao 4° pav., no 5° pav. igual a 3,0 metros;
- Recuos laterais: sem recuo do 1° ao 4° pav., demais pavimentos 3,0 metros;
- Taxa de ocupação (TO): 60% (R1, R2.01, R2.02, R3); 80% (C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- CA máximo: 1,5 (R1, R2.01); 3,5 (R2.02, R3; C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- Limite de gabarito: 2 pav. (R1, R2.01); 12 pav. ou 40,0 metros (R2.02, R3, C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- Serão permitidos edifícios com mais de 12 pav. mediante pagamento de Outorga Onerosa e os seguintes índices urbanísticos: TO de 60%, CA básico de 3,5 e recuos igual a Altura + 1,5 metros.

Corredor de Grandes Equipamentos (CGE):

- Os parâmetros do CGE podem se sobrepor a ZR2;
- Usos permitidos: C1 (comércio de âmbito local), C2 (comércio diversificado de pequeno porte), C3 (comércio diversificado de grande porte), C4.1 (usos das categorias C1, 2 e 3 com mais de 1.000m²), S1 (serviço de âmbito local), S2 (serviços diversificados), S3 (serviços especiais), S4 (serviços de grande porte), E1 (instituições de âmbito local), E2 (instituições diversificadas), E4.3 (serralheria e madeireira), I1 (indústria leve);
- Área mínima de lote: 600,0 m²;
- Frente mínima de lote: 20,0 metros;
- Recuos de frente: sem recuo;
- Recuo de fundo: sem recuo no térreo ao 4° pav., no 5° pav. igual a 3,0 metros;
- Recuos laterais: sem recuo do 1° ao 4° pav., demais pavimentos 3,0 metros;
- Taxa de ocupação (TO): 60% (E1, E2, E4.3, I1); 80% (C1, C2, C3, C4.1, S1, S2, S3, S4);
- CA máximo: 5,0;

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

- Limite de gabarito: 12 pav. ou 40,0 metros.

Corredor de Comércio e Serviços Diversificados (CD):

- Os parâmetros do CD podem se sobrepor a ZR2;
- Usos permitidos: C1 (comércio de âmbito local), C2 (comércio diversificado de pequeno porte), C3.2 (concessionárias, centros comerciais, lojas de departamentos, supermercados e shopping centers), S2 (serviços diversificados), S3.1 (cinema, teatro, drive-in), S3.2 (hotel, estacionamento, garagem), S3.3 (oficinas de médio porte), S4 (serviços de grande porte), I1(indústria leve), E1 (instituições de âmbito local), E2 (instituições diversificadas);
- Área mínima de lote: 300,0 m²;
- Frente mínima de lote: 10,0 metros;
- Recuos de frente: sem recuo;
- Recuo de fundo: sem recuo no térreo ao 4° pav., no 5° pav. igual a 3,0 metros;
- Recuos laterais: sem recuo do 1° ao 4° pav., demais pavimentos 3,0 metros;
- Taxa de ocupação (TO): 60% (E1, E2, I1); 80% (C1, C2, C3.2, S1, S2, S3.1, S3.2, S3.3);
- CA máximo: 5,0;
- Limite de gabarito: 12 pav. ou 40,0 metros.

A normativa também define outros parâmetros urbanísticos complementares, a saber:

Recuos, taxa de ocupação e limite de altura do térreo:

- Quando houver qualquer tipo de abertura na edificação, o recuo mínimo obrigatório é de 1,5 metros;
- Quando o pavimento térreo se destinar exclusivamente ao uso comercial, de serviços de garagens, é permitida a utilização, para este pavimento, de até 100% da área do lote, inclusive nas áreas correspondentes aos recuos frontais, laterais e de fundo;
- Quando a via, onde se situa a edificação, não for dotada de rede esgoto sanitário, a utilização permitida será de até 80% da área do lote;
- A altura máxima permitida para o pavimento térreo será de 4,0 metros, medido verticalmente no ponto de acesso do edifício.

Requisitos para condomínios residenciais verticais (R3):

- Nos projetos com área superior de 15.000,0 m², o interessado deverá solicitar as diretrizes do sistema viário;
- Espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo a 10,0 m² por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 300,0 m²;

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

- O condomínio poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos das categorias C1 e S1, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona;
- Os blocos verticais de habitação deverão respeitar distância mínima de 10,0 metros entre blocos acima de 8 pavimentos, 6 m entre blocos de 5 a 8 pavimentos, e 4 m entre blocos de até 4 pavimentos;
- A largura mínima da via de circulação interna ao condomínio será de 10,0 metros, quando seu comprimento for de até 100 metros, e 12,0 metros, quando seu comprimento for maior que 100,0 metros considerando 2,0 metros de cada lado para calçada,

Quanto ao parcelamento do solo, a normativa vigente define os seguintes parâmetros:

Destinação de área pública:

- Da área total, objeto do projeto de loteamento, excluídas as APP e faixas de servidão de serviços públicos implantados ou a implantar, deverão ser destinados, no mínimo 20% para o sistema de circulação, 10% para áreas verdes e 10% para áreas institucionais;
- Na hipótese de a área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para as áreas verdes.

Requisitos complementares:

- Deverão ser reservadas faixas de proteção às margens das águas correntes e dormentes, que não serão computadas no cálculo das áreas destinadas a praças e equipamentos comunitários;
- Poderão ser implantadas vias de circulação nas faixas de proteção, mantidas a distância mínima de 9,0 metros da linha máxima cheia do corpo d'água;
- O comprimento das quadras deverá ser de até 250,0 metros e a largura mínima de 40,0 metros, não sendo permitidos servidões de passagem de pedestres, para fins de subdivisão de quadras.

Sistema viário – dimensões mínimas:

- Via local – de distribuição: largura mínima de 12,0 metros, sendo 8,0 metros de faixa carroçável e 2,0 metros de calçada de cada lado, declividade mínima de 0,5% e máxima de 12%;
- Raios mínimos – praça de retorno: raio interno com 7,5 metros;
- Raios de concordância – entre 5,0 e 10,0 metros, conforme hierarquia no cruzamento.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

III. PERFIL DOS USUÁRIOS E IDENTIFICAÇÃO DOS STAKEHOLDERS

O mapeamento de atores estratégicos ou stakeholders do projeto de concessão de parques urbanos em Porto Velho visa garantir a legitimidade social, a viabilidade técnica e a sustentabilidade institucional da proposta. Os parques da Cidade, das Mangueiras e das Águas representam equipamentos públicos estratégicos para a promoção de lazer, preservação ambiental e integração comunitária, cada um com vocações e públicos específicos. A diversidade de atores envolvidos — desde órgãos governamentais como a SEMA e o Ministério Público, até concessionárias de serviços urbanos, empresas de eventos, famílias do entorno e usuários cotidianos — exige uma abordagem estruturada para identificar níveis de interesse, influência e potenciais formas de engajamento com o projeto.

Esses parques possuem perfis variados de público, que incluem crianças, jovens, adultos, idosos, visitantes eventuais e grupos escolares, além de coletivos culturais e esportivos. No caso do Parque das Águas, cuja área é delimitada por comunidades vulneráveis, destaca-se também a importância de dialogar com lideranças locais e associações de moradores que já atuam ou desejam participar da gestão do espaço. O Parque das Mangueiras, por sua vez, apresenta relevância esportiva e ecológica, com a presença marcante do skate e das nascentes, o que atrai o interesse de organizações específicas. Já o Parque da Cidade tem grande potencial para eventos e atividades culturais. Essa diversidade reforça a necessidade de mapeamento detalhado e segmentado dos stakeholders, respeitando as especificidades sociais e ambientais de cada território.

O envolvimento estruturado dos stakeholders não apenas contribui para maior transparência e aceitação da concessão, como também aumenta as chances de sucesso na sua implementação e operação. A construção de uma matriz de diálogo estratégico permite que o poder público atue com maior legitimidade, antecipe resistências e estabeleça canais permanentes de escuta ativa com a sociedade civil. Ao incorporar desde o início órgãos de controle como o TCE e a Defensoria Pública, além de moradores e futuros operadores privados, o projeto consolida uma governança colaborativa voltada à valorização dos parques como bens públicos acessíveis, seguros e dinamizadores da vida urbana.

III.1 PERFIL DOS USUÁRIOS E BENEFICIÁRIOS DOS PARQUES

Porto Velho conta com 460.413 habitantes segundo o Censo Demográfico de 2022[15]. A população da capital rondoniense é relativamente jovem, acompanhando o padrão da Região Norte. No Norte, cerca de 25,2% da população tem até 14 anos[16] – a maior proporção de crianças e adolescentes entre as regiões brasileiras. Em

[15] IBGE. Censo Demográfico 2022. Disponível em: https://censo2022.ibge.gov.br/. Acesso em: jun. 2025.
[16] IBGE. Panorama da População – Região Norte. Censo 2022.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

Rondônia, a idade mediana da população é de 32 anos[17], indicando que metade dos habitantes tem menos de 32 anos. Isso reflete uma base populacional predominantemente jovem-adulta, com forte presença de crianças e adolescentes, enquanto a parcela de idosos (65 anos ou mais) ainda é relativamente pequena (em torno de 8–10%, inferior à média nacional de 10,9%). Em suma, o perfil etário de Porto Velho é marcado pela predominância de jovens em idade ativa e crianças, um dado importante para o planejamento de parques urbanos voltados a essas faixas etárias majoritárias.

Ao cruzar o perfil demográfico com a vocação e tipologia de cada parque urbano de Porto Velho, nota-se uma correspondência entre as características populacionais e os usos previstos para esses espaços. O Parque da Cidade, por exemplo, é um parque urbano multiuso que atende a diversos públicos: possui áreas verdes para convivência, quadras, campo e parquinho infantil. Essas estruturas dialogam com a grande parcela de crianças e adultos jovens na cidade, oferecendo lazer para famílias com filhos pequenos e espaços para atividades físicas dos adultos. Já o Parque Jardim das Mangueiras tem vocação voltada ao esporte e contato com a natureza: tradicional ponto de lazer e prática esportiva, especialmente para a juventude adepta do skate, ele também protege recursos naturais como nascentes de igarapé[5]. Com 7,14 hectares de vegetação nativa e 12 nascentes identificadas[18], o Parque das Mangueiras alia a demanda dos jovens por esportes radicais com educação ambiental. Por fim, o Parque das Águas (Marechal Rondon) localiza-se em área vulnerável e nasce com vocação socioambiental: foi decretado como Área de Relevante Interesse Ecológico para proteger nascentes da microbacia do Igarapé da Penal[19], mas prevê também a construção de praça e equipamentos de convivência.

Os dados de renda do IBGE revelam que Porto Velho tem níveis socioeconômicos modestos em comparação a outras capitais. Em 2010, a renda domiciliar per capita média era de aproximadamente R$ 1.055 mensais (cerca de 1 salário-mínimo da época), e embora tenha havido crescimento desde então, a cidade permanece entre as capitais de menor riqueza acumulada – com patrimônio líquido médio per capita em torno de R$ 20 mil, um dos oito mais baixos do país[20]. Além disso, Rondônia registrou forte aumento da pobreza na última década: em 2021, 32% da população rondoniense vivia com renda per capita até R$ 497 mensais[21], contra 21% em 2020. Esses números demonstram que uma parcela significativa dos moradores tem baixa renda e acesso limitado a lazer pago. Nesse contexto, os parques urbanos gratuitos desempenham um papel crucial.

Ainda assim, existe parcela relevante dos moradores com capacidade econômica para ser consumidor de serviços nos parques. O IBGE mapeou a distribuição de renda por percentil da população.

[17] Prefeitura de Porto Velho. Portal da Prefeitura. Notícias sobre o Parque da Cidade. 2023.
[18] Prefeitura de Porto Velho. Decreto nº 18.374/2022 – Criação da APA Parque das Mangueiras.
[19] Prefeitura de Porto Velho. Decreto nº 18.373/2022 – Criação da ARIE Parque das Águas Marechal Rondon.
[20] IBGE. Estatísticas Experimentais: Distribuição de riqueza por municípios. 2021
[21] IBGE. Síntese de Indicadores Sociais. Rondônia, 2021.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

TABELA 2 - DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DO TOTAL DO RENDIMENTO DOMICILIAR PER CAPITA DAS PESSOAS, POR CLASSES DE PERCENTUAL DE PESSOAS EM ORDEM CRESCENTE DE RENDIMENTO, SEGUNDO AS GRANDES REGIÕES, AS UNIDADES DA FEDERAÇÃO E OS MUNICÍPIOS DAS CAPITAIS - BRASIL – 2023

Grandes Regiões, Unidades da Federação e Municípios das Capitais	Classes de percentual de pessoas em ordem crescente de rendimento domiciliar per capita (%)									
	Até 10%	Mais de 10% a 20%	Mais de 20% a 30%	Mais de 30% a 40%	Mais de 40% a 50%	Mais de 50% a 60%	Mais de 60% a 70%	Mais de 70% a 80%	Mais de 80% a 90%	Mais de 90%
Brasil	1,1	2,4	3,4	4,4	5,6	7,0	8,4	10,9	15,7	41,0
Norte	1,3	2,6	3,6	4,7	5,6	7,0	9,0	11,0	16,0	39,2
Rondônia	1,3	3,2	4,3	5,2	6,5	7,5	9,7	11,2	15,5	35,6
Porto Velho	0,9	2,9	3,9	5,0	6,1	8,1	9,5	11,1	15,9	36,6

FONTE: IBGE. [22]

A interpretação é resumida a seguir. A classe média urbana de Porto Velho (decis 60% a 90%) concentra-se em renda per capita entre R$ 1.000 e R$ 3.000, o que equivale a renda familiar total entre R$ 3.000 e R$ 9.000, conforme o tamanho do domicílio. Essa faixa corresponde aproximadamente a 40% da população e está amplamente presente em bairros da Zona Norte e da região Central — locais com melhor infraestrutura urbana e concentração de servidores públicos, comerciantes e profissionais autônomos. **Esses grupos têm capacidade de consumo e interesse em eventos pagos de médio custo, consumo em food parks, ações culturais, eventos gastronômicos e ativações patrocinadas.** Os parques concedidos (especialmente o Parque da Cidade) têm forte potencial de captar esse público com ações bem curadas, contribuindo para a sustentabilidade financeira do projeto e para a dinamização do parque como centralidade urbana.

A seguir apresenta-se o perfil da cidade de Porto Velho a partir dos dados do IBGE.

TABELA 3 - PERFIL DE RENDA DE PORTO VELHO

Percentil da Cidade de Porto Velho (2023)	Faixa de Renda Domiciliar Per Capita (estimada)	% da População	Interpretação
Até 50%	Até ~R$ 600,00	18,8%	Baixa renda – metade mais pobre
50% a 80%	~R$ 600 a R$ 1.800	28,7%	Classe C (baixa média)
80% a 90%	~R$ 1.800 a R$ 3.000	15,9%	Classe C (média típica)
10% mais ricos	Acima de ~R$ 3.000 per capita	36,6%	Classes B e A

FONTE: IBGE. ELABORAÇÃO DOS CONSULTORES.

Os usuários dos parques urbanos de Porto Velho podem ser diferenciados conforme a frequência e a motivação de uso. Há os usuários diários ou regulares, geralmente moradores do entorno ou pessoas que

[22] https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/saude/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

adotaram o parque como espaço de exercício e rotina. Esses incluem praticantes de caminhada e corrida matinal na pista do Parque da Cidade, ou jovens skatistas que frequentam o Parque das Mangueiras quase todos os dias. Em paralelo, existem os usuários eventuais ou de fim de semana – famílias que visitam os parques para lazer e piqueniques, grupos de amigos em busca de convivência ao ar livre, etc. Também ocorrem visitas institucionais ou de grupos: escolas e projetos sociais frequentemente levam crianças e adolescentes para atividades de educação ambiental no Parque das Mangueiras, dada a existência de nascentes e da vegetação identificada.

Os variados grupos de usuários buscam nos parques satisfazer interesses diversos, que vão do lazer passivo ao esporte ativo, da contemplação ambiental a atividades culturais e de socialização. Para muitos, o lazer e descanso em meio ao verde é o principal atrativo. Outro segmento significativo é o dos esportistas e praticantes de atividades físicas: os parques oferecem pista para corrida e caminhada, academias ao ar livre e quadras informais. No Parque das Mangueiras, especificamente, a prática de skate e outras modalidades de esportes radicais é um interesse central, atraindo muitos jovens. Há também aqueles que vão aos parques em busca de contato com a natureza e contemplação. Além disso, os parques cumprem função cultural e social: servem como palco de eventos culturais, apresentações artísticas, feiras e comemorações que enriquecem a agenda da cidade.

Um aspecto crucial na gestão dos parques é garantir a inclusão de pessoas com necessidades especiais, assegurando acessibilidade física e programática para todos os usuários. Isso envolve adaptar a infraestrutura para mobilidade reduzida. Em Porto Velho, há iniciativas pioneiras nesse sentido: o Parque da Cidade possui a primeira "academia acessível" de Rondônia, com aparelhos de musculação ao ar livre desenvolvidos para uso por pessoas com deficiência[23]. Medidas assim permitem que idosos, pessoas com deficiências físicas, sensoriais ou intelectuais e demais públicos com necessidades específicas possam usufruir plenamente dos parques.

As características do entorno urbano de cada parque influenciam seu uso e o papel social que desempenha. O Parque da Cidade está localizado na zona Norte de Porto Velho, ao lado de um shopping center e em área de fácil acesso. Já o Parque Jardim das Mangueiras situa-se na zona Leste (bairro Cuniã, Av. Guaporé) e cumpre dupla função social: é uma área verde em meio a bairros residenciais e também um ponto de encontro de jovens devido ao skate park. A criação da Área de Proteção Ambiental no parque reforça a inserção comunitária. Por sua vez, sua localização é em área vulnerável próxima ao Igarapé da Penal.

Considerando suas estruturas e programações, os três parques têm potencial complementar para atender diversos grupos etários e perfis sociais em Porto Velho. O Parque da Cidade é capaz de acolher desde crianças

[23] Prefeitura de Porto Velho. Instalação da primeira academia acessível da cidade. 2023

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

até idosos. A estrutura plana e urbanizada do Parque da Cidade, somada a projetos inclusivos como a academia adaptada, permite que pessoas com deficiência e idosos com mobilidade reduzida também o frequentem. No Parque das Mangueiras, há espaço para outros públicos além dos adolescentes: a existência de árvores, trilhas curtas e placas educativas sobre a flora local atrairá estudantes e apreciadores do meio ambiente[5].

Os parques urbanos modernizados desempenharão papel central na promoção da inclusão social e do bem-estar coletivo em Porto Velho. Em primeiro lugar, funcionam como espaços democratizadores – o acesso é livre e gratuito. Iniciativas como a academia adaptada no Parque da Cidade exemplificam essa vocação inclusiva. Em segundo lugar, parques urbanos contribuem imensamente para o bem-estar físico e mental da população. No caso de Porto Velho, ainda, os parques desempenham um papel educativo e de conscientização ambiental.

Diante de todos esses fatores, o projeto de concessão dos parques urbanos de Porto Velho visa elevar ainda mais a qualidade do serviço oferecido, garantindo a sustentabilidade dessas áreas a longo prazo. A concessão terá como objetivos centrais: melhorar a infraestrutura e gestão dos parques, assegurar a manutenção contínua e serviços de qualidade, preservar os recursos naturais e, sobretudo, garantir o acesso universal da população a esses espaços.

A concessão dos parques abre uma oportunidade estratégica para fomentar um calendário permanente de eventos culturais, esportivos, gastronômicos e ambientais, potencializando o uso dos espaços públicos e gerando novas receitas acessórias. Eventos bem estruturados funcionam como vetores de ativação dos parques, ampliando a frequência e a diversidade de públicos atendidos. Em diversas cidades brasileiras que adotaram o modelo de concessão, como São Paulo (Parque Ibirapuera) e Recife (Parque Santana), a realização de festivais, feiras gastronômicas, corridas de rua, shows ao ar livre e mostras educativas é uma das principais fontes de dinamismo dos equipamentos, sendo também geradoras de patrocínio, concessão temporária de espaços e locações para marcas. Essa lógica pode ser replicada em Porto Velho, desde que o operador estabeleça uma curadoria ativa de programação e mantenha equilíbrio entre eventos de massa e ações voltadas a públicos específicos.

No caso específico de Porto Velho, a estrutura urbana da cidade e a carência de espaços públicos qualificados para grandes eventos fazem com que os parques se tornem pontos de alta atratividade. O Parque da Cidade, por estar em área central e contar com acessos viários adequados, possui alto potencial para receber eventos culturais e festivais familiares, capazes de atrair moradores de diferentes regiões da cidade. Já o Parque das Mangueiras pode explorar o calendário esportivo com campeonatos de skate, encontros juvenis e atividades educativas ao ar livre. O Parque das Águas, por sua vez, pode ser palco de ações comunitárias e eventos voltados à sustentabilidade e educação ambiental. Importante notar que Porto Velho possui um contingente

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

relevante de população com renda média e alta, especialmente nos bairros de classe média da zona Norte e na região central, e esses grupos costumam ser mobilizados por eventos com apelo cultural, esportivo ou gastronômico mais sofisticado. Assim, eventos bem-posicionados podem capturar públicos com maior poder aquisitivo, gerando oportunidades de consumo, patrocínio e visibilidade institucional.

Benchmarks de concessões bem-sucedidas mostram que a gestão ativa da agenda de eventos é fundamental para garantir a vitalidade econômica e o valor simbólico dos parques. No caso do Parque Ibirapuera (SP), o operador desenvolve ações regulares com apoio de patrocinadores como Natura, Itaú e Unilever, oferecendo desde exposições a sessões de cinema ao ar livre. No Parque Madureira (RJ), mesmo atualmente sem concessão, eventos musicais gratuitos patrocinados por marcas atraem milhares de visitantes e impulsionam a economia local. Esses exemplos indicam que, com curadoria adequada e articulação entre concessionária, marcas e poder público, é possível estruturar um modelo de marketing cultural e territorial que qualifica o parque como equipamento urbano relevante, ao mesmo tempo em que diversifica receitas. Em Porto Velho, tal abordagem pode funcionar não apenas como ativador econômico, mas também como plataforma de valorização da identidade regional, da cultura amazônica e da cidadania ambiental.

III.2 PLAYERS ESTRATÉGICOS

A viabilização e operação de concessões urbanas, como a dos parques de Porto Velho (Parque da Cidade, das Mangueiras e das Águas), depende de uma rede diversificada de *players* estratégicos (ou partes interessadas). Esses atores incluem operadores privados especializados, investidores, patrocinadores, comerciantes permissionários, movimentos comunitários e agentes institucionais. Cada qual possui papel específico na estruturação do projeto, influenciando sua sustentabilidade financeira e socioambiental. Em projetos de parceria público-privada (PPP) ou concessão urbana, é fundamental identificar e engajar esses stakeholders desde o planejamento, garantindo alinhamento de interesses e mitigação de riscos.[24]

Operadores privados trazem know-how gerencial e recursos para manutenção e melhorias nos parques, aliviando o orçamento público limitado. **Investidores e incorporadoras** podem aportar capital para obras e empreendimentos associados, vislumbrando retorno financeiro ou valorização imobiliária no entorno. **Patrocinadores e marcas** veem nos parques oportunidades de visibilidade e ativação de marca, contribuindo via patrocínio de eventos, estruturas ou programas. Já **permissionários locais** (comerciantes que hoje atuam nos parques) e **movimentos comunitários** têm interesse direto na forma de uso dos espaços – sua subsistência, lazer e identidade cultural estão em jogo. Por fim, **agentes institucionais** (prefeitura,

[24] https://somoscidade.com.br/2021/04/29/gestao-privada-de-parques-urbanos-deve-crescer-no-brasil-com-avanco-dos-modelos-de-parceria-com-o-poder-publico/#:~:text=Pieroni%2C%20diretor,paulista%2C%20afirma%20que%20%C3%A9%20preciso

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

secretarias de meio ambiente, cultura, órgãos de patrimônio etc.) definem diretrizes, fiscalização e contrapartidas públicas, assegurando que a concessão atenda ao interesse público.

Nesse sentido, a governança de uma concessão urbana eficaz deve equilibrar interesses públicos e privados, articulando esses diferentes atores em um modelo de colaboração. Estudos evidenciam que instrumentos jurídicos bem desenhados e cooperação multissetorial ajudam a garantir a sustentabilidade financeira e boa governança dos parques concedidos. A seguir, mapeiam-se os principais players estratégicos para a concessão dos parques de Porto Velho, agrupados por categoria, com avaliação de seu interesse e influência no projeto, além de potenciais contribuições ou riscos associados.

III.2.A. Operadores de Parques e ativos urbanos

1. **WTorre Entretenimento (concessionária de arenas e espaços públicos)**

Descrição: braço do grupo WTorre focado em gestão de *venues* e entretenimento, responsável por operações como o Allianz Parque (estádio do Palmeiras, SP) e, em parceria, pela recém-concedida gestão do Vale do Anhangabaú em São Paulo. Atua nacionalmente com expertise em grandes projetos de lazer e eventos. Interesse: alto, pois enxerga potencial de expandir seu portfólio ao Norte e gerar receitas com eventos e uso comercial dos parques. Contribuição: capacidade de investir em infraestrutura e de atrair programação de grande porte, profissionalizando a gestão dos parques.

2. **Urbia Parques (concessionária de parques urbanos)**

Descrição: empresa especializada na gestão de parques urbanos, atualmente responsável por parques municipais em São Paulo (como Ibirapuera e outros cinco) por 35 anos. Opera também concessões de parques naturais (ex: Aparados da Serra). Interesse: alto, pois busca ampliar atuação nacional e já manifestou "apetite" pelo setor de parques urbanos em expansão. Influência: alta, pela experiência comprovada e investimento expressivo – em São Paulo, a Urbia já investiu mais de R$ 200 milhões nos 4 primeiros anos de concessão do Ibirapuera. Contribuição: know-how em manutenção ambiental, captação de eventos e patrocínios; capacidade de entregar rápidas melhorias (limpeza, segurança, novas atrações) e fechar as contas via receitas de estacionamento, eventos e lojas.

3. **Urban Motion (operadora de lazer e esportes)**

Descrição: empresa do segmento de entretenimento ativo, conhecida pela implantação de parques de trampolins e atrações esportivas urbanas (ex.: arenas de esporte radical, buffets infantis). Presença nacional emergente em recreação indoor, avaliando expansão para operações em espaços públicos. Interesse: médio, pois poderia operar estruturas como pistas de skate, paredes de escalada ou áreas fitness nos parques,

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

monetizando atrações de esporte e aventura. Contribuição: agregaria novidades para público jovem (skate parque, trampolim etc.), dinamizando a oferta de lazer.

III.2.B. Investidores e incorporadoras imobiliárias

1. **Cyrela (incorporadora nacional)**

Descrição: uma das maiores incorporadoras do Brasil, com atuação em várias capitais. Histórico de empreendimentos residenciais e comerciais de alto padrão. Tem presença regional limitada no Norte, mas já constituiu subsidiária em Porto Velho. *Interesse:* médio, focado em oportunidades de desenvolvimento imobiliário no entorno – concessões de parques podem valorizar terrenos vizinhos em até 20%[25]. Se houver possibilidade de edificar equipamentos comerciais (restaurantes, lojas) adjacentes, o interesse cresce.

2. **SK Construtora**

Descrição: empresa construtora/incorporadora com atuação local/regional em Rondônia. Conhecida por projetos residenciais e possivelmente envolvida em loteamentos urbanos (ex.: condomínio Bosques do Madeira, próximo ao Parque das Águas). Interesse: médio, tendo em vista potencial de contratos de obras dentro do parque (revitalizações, edificações de apoio) e eventual parceria público-privada. Contribuição: experiência em engenharia local, podendo executar obras com eficiência de custo; investimento direto moderado.

3. **Multiplan e Partage (grandes grupos de shopping centers)**

Descrição: empresas operadoras de shopping centers e complexos de uso misto. Multiplan é nacional (21 shoppings no país), Partage atua em cidades médias. Nenhuma possui empreendimento em Porto Velho atualmente (o shopping local é da Ancar Ivanhoe), mas podem interessar-se em expansões futuras no Norte. Contribuição: expertise em atrações de lazer integradas a centros comerciais; por exemplo, tendência de "complexos de lazer ao ar livre" já implementada em 14 shoppings da Ancar demonstra sinergia entre varejo e parques.

4. **Ancar Ivanhoe**

Descrição: A Ancar Ivanhoe é uma das cinco maiores plataformas de shopping centers do Brasil, com 24 empreendimentos distribuídos por todas as regiões, totalizando cerca de 1 milhão m² de ABL, entre eles o **Porto Velho Shopping**, inaugurado em 2008 e administrado pela empresa desde então. O shopping recebe

[25] https://blog.viplaggeimoveis.com/valorizacao-de-imoveis-proximos-a-parques-urbanos-pode-ficar-acima-de-20-como-investir-em-propriedades-com-areas-verdes-pode-maximizar-seu-retorno/#:~:text=Valoriza%C3%A7%C3%A3o%20de%20Im%C3%B3veis%20Pr%C3%B3ximos%20a,e%20acesso%20a%20%C3%A1reas

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

cerca de **700 mil visitantes/mês**, conta com 45 000 m² de área bruta locável e uma média de renda domiciliar na área de influência estimada em R$ 5,8 mil/mês.[26] Interesse: Médio a alto, pois a concessão dos parques — especialmente do Parque da Cidade, contíguo ao Porto Velho Shopping — representa oportunidade de ampliar seu portfólio de ativação de marca e sinergias comerciais. A proximidade física viabiliza cooperação logística, como uso compartilhado de estacionamento e promoção cruzada de eventos entre o shopping e o parque. Potencial de contribuição: Além da expertise na gestão de empreendimentos de grande fluxo, pode atender pontos de alimentação e conveniência dentro dos parques, apoiar ou copatrocinar eventos (por meio de sua estrutura de marketing já presente no quintal de lazer), e colaborar nas ações de sustentabilidade — o Porto Velho Shopping já pratica coleta seletiva e projetos de responsabilidade social local.

III.2.C. Marcas Patrocinadoras

1. **Ambev**

Descrição: gigante do setor de bebidas (cervejas, refrigerantes), historicamente investe em patrocínio de eventos de entretenimento e esportivos. Atua nacionalmente e possui distribuidores locais em Rondônia. Interesse: alto, pois parques revitalizados atraindo grande público jovem e familiar são plataformas valiosas para ativação de marca (festivais de música, torneios esportivos, etc.). Ambev costuma apoiar shows e festas populares, fornecendo bebidas e estrutura em troca de exclusividade de vendas. Contribuição: recursos através de patrocínio direto (ex.: bancar a reforma de quadras em troca de naming rights temporários), promoção de eventos (como o apoio a festivais juninos, carnaval de rua, etc.), além de campanhas de conscientização (Ambev possui programas ambientais de coleta seletiva que poderiam ser implantados).

2. **Coca-Cola (Grupo local de distribuição)**

Descrição: multinacional de bebidas não alcoólicas, com franquias regionais. No contexto local, a franquia da Coca-Cola (Refrigerantes da Amazônia, por ex.) patrocina eventos esportivos e juvenis. Interesse: médio, semelhante à Ambev, focado em visibilidade de marca e aumento de vendas nos eventos e lanchonetes do parque. Contribuição: fornecimento de equipamentos (lixeiras de coleta seletiva customizadas, refrigeradores para vendedores), patrocínio de eventos comunitários (gincanas, corridas, Dia das Crianças no parque).

3. **Energisa**

Descrição: concessionária privada de energia elétrica em Rondônia. Tem programas de eficiência energética e patrocínio cultural via leis de incentivo. Interesse: médio, principalmente institucional: apoiar a revitalização dos parques reforça sua imagem junto à comunidade e pode reduzir vandalismo na rede elétrica local. Contribuição: modernização da iluminação cênica e funcional dos parques (p.ex., como já implementado na

[26] https://www.ancar.com.br/shopping/porto-velho-shopping

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

passarela do Espaço Alternativo com sistema RGB de LED), potencial instalação de pontos de carregamento de veículos elétricos, patrocínio de projetos de educação ambiental sobre energia. Risco: expectativa de contrapartidas (como publicidade institucional excessiva no parque) – deve-se regular os limites de branding nos espaços públicos.

III.2.D. Atores locais e comunidade

1. **Permissionários atuais formais ou informais**

Descrição: pequenos comerciantes que hoje exploram quiosques, lanchonetes ou aluguel de equipamentos (bicicletas, patins) nos parques, muitos de maneira informal ou com permissões precárias da prefeitura. No Parque Jardim das Mangueiras ("Skate Parque"), por exemplo, existem vendedores de água de coco, food trucks e instrutores de skate. Interesse: alto, pois sua subsistência depende do movimento nos parques e temem perder espaço para novos concessionários. Contribuição: fazem parte da identidade do parque e oferecem serviços já demandados (alimentos, aluguel de brinquedos), podendo ser integrados ao modelo de concessão – a experiência do Ibirapuera mostrou que integrar vendedores autônomos preexistentes é obrigatório para sucesso social da concessão. Risco: conflito social caso sejam excluídos sem alternativa – é crucial prever cláusulas de absorção desses permissionários (por meio de credenciamento, treinamento via SEBRAE, formalização simples) para evitar desemprego e resistência comunitária.

2. **Famílias a serem reassentadas (Parque das Águas)**

Descrição: imóveis que ocupam margens dos igarapés, em Áreas de Preservação Permanente (APP), nos perímetros que formam o Parque das Águas (Trechos 1 e 2). Interesse: alto, pois está em jogo o direito à moradia e a melhoria das condições de vida. As famílias devem quer garantias de reassentamento digno e próximo, ou inclusão no projeto sem remoção forçada. Risco: atraso ou paralisação do projeto se o impasse não for solucionado – a concessão pode contemplar, em seu plano de negócios, os custos parciais ou totais de reassentamento ou indenização dessas famílias como parte integrante do investimento.

3. **Proprietário da área anexa ao Parque da Cidade (necessidade de desapropriação)**

Descrição: trata-se do terreno lindeiro ao Parque da Cidade e que se encontra em localização estratégica para ampliação o projeto. Interesse: alto, estritamente financeiro: receber indenização justa e célere. Contribuição: O proprietário pode ser um fator de risco direto ou então até apoiar publicamente o projeto uma vez compensado financeiramente. A desapropriação deverá permitir a implantação de uma solução imobiliária vinculada ao novo parque, propiciando a efetivação dos investimentos dos programas da concessão como um todo. Isto deve valorizar os imóveis da região. Risco: se a indenização não for quitada ou acordada, o ex-

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

proprietário pode conseguir liminares bloqueando obras ou exigindo pagamentos, afastando investidores – logo, resolver a desapropriação é pré-requisito para a concessão avançar com segurança.

4. Associações de moradores e ONGs ambientais

Descrição: englobam líderes comunitários de bairros do entorno (por ex., associação de moradores do bairro Nova Floresta, vizinho ao Parque da Cidade) e organizações ambientais locais (como a ONG Ecoporé, ou grupos de defesa dos igarapés). Interesse: alto, pois desejam que os parques sejam áreas seguras, limpas e acessíveis, preservando a vegetação nativa e os cursos d'água. Também veem na concessão uma oportunidade de melhoria, mas ficam alertas contra possíveis impactos negativos (cercamento dos parques, elitização, desmatamento). Contribuição: conhecimento local profundo – podem auxiliar na identificação de necessidades da população usuária (segurança, iluminação, equipamentos prioritários) e atuar como voluntários em programas de educação ambiental e reflorestamento dentro dos parques. Risco: oposição organizada atrasando licenciamentos ou gerando desgaste político, caso se sintam excluídos do processo. A legitimidade da concessão depende de transparência e diálogo com esses segmentos.

Destaca-se a Associação dos Moradores do 22 de dezembro, Rio Madeira e Paraíso (ASDMAP) é uma organização comunitária de Porto Velho que representa os residentes de três comunidades localizadas na região do Parque da Cidade (bairro Flodoaldo Pontes Pinto), sendo elas o Conjunto 22 de Dezembro, o loteamento Rio Madeira e o loteamento Paraíso. Fundada em 16 de outubro de 2017, a associação surgiu com o objetivo de defender os interesses desses bairros, promover melhorias na qualidade de vida local e fortalecer a união dos moradores. Sua diretoria é composta por moradores voluntários, tendo como presidente Josemar Monteiro de Araújo (desde 2020).

Ao longo dos anos, a ASDMAP vem atuando ativamente em projetos sociais, eventos comunitários e reivindicações junto ao poder público. A associação tem participado e apoiado projetos sociais e eventos que visam integrar a comunidade e oferecer oportunidades de lazer e desenvolvimento socioeconômico.

Um exemplo notável foi a inauguração da Praça do Conjunto 22 de Dezembro, em agosto de 2022, que se transformou em um espaço de convivência e atividades para os moradores. Na ocasião da entrega da praça, houve a realização de uma edição do projeto Giro Empreendedor, feira promovida em parceria com a prefeitura para fomentar o empreendedorismo local. Desde então, a praça passou a ser um ponto fixo para essa feira às quartas-feiras. Além disso, a associação colabora com eventos comunitários e festividades locais, como festas juninas, mutirões de limpeza e celebrações cívicas, fortalecendo o vínculo entre os moradores e promovendo a convivência no bairro.[27] A ASDMAP tem se destacado por reivindicar junto às

[27] https://www.portovelho.ro.gov.br/artigo/45203/prefeitura-inaugura-praca-do-conjunto-22-de-dezembro-com-programacao-cultural

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

autoridades públicas obras e serviços essenciais para a região. Uma conquista importante foi a construção da Praça do Conjunto 22 de Dezembro, transformando um terreno que antes acumulava lixo em uma área urbanizada de 3.150 m².[28]

- Data de fundação: 16 de outubro de 2017
- Presidente atual: Josemar Monteiro de Araújo
- Sede: Rua Paulo Macalão, nº 4766, Porto Velho
- E-mail: asdmap.associacao@gmail.com

III.2.E. Outros ativos concorrentes

1. **Espaço Alternativo de Porto Velho**

Descrição: complexo público de lazer na zona do aeroporto, que inclui uma extensa pista de caminhada/ciclismo de 2,5 km com passarela, equipamentos de ginástica e espaço para feiras/eventos ao ar livre. É hoje "um dos locais mais frequentados de Porto Velho, ponto de encontro para práticas esportivas, lazer e eventos culturais"[29], contando com melhorias recentes de infraestrutura promovidas pelo Governo do Estado (iluminação moderna, reformas em 2024). Interesse no projeto: baixo – enquanto equipamento público gratuito, não é um stakeholder com voz no projeto dos parques, mas sim uma alternativa de lazer que compete pela preferência do público. A administração estadual não tem relação direta com a concessão municipal dos parques, além do interesse geral em ampliar ofertas de lazer. A existência de um espaço público de lazer bem estruturado e gratuito pode influenciar o sucesso da concessão, pois o concessionário precisará oferecer experiências diferenciadas para atrair usuários e gerar receitas. Ou seja, se o Espaço Alternativo satisfaz grande parte da demanda por caminhada, ciclismo e eventos sem custo, a disposição do público em pagar por estacionamento ou atividades nos parques concessionados pode ser menor. Potencial de contribuição: complementaridade de programação – a Prefeitura pode coordenar calendários para evitar concorrência direta de eventos; atividades que o Espaço Alternativo não comporta (por exemplo, eventos culturais de médio porte com necessidade de anfiteatro, ou contato direto com natureza no caso do Parque das Águas) seriam o foco dos parques concessionados. Risco: saturação da agenda de lazer local – caso a concessão não agregue valor e acabe esvaziada devido à concorrência do Espaço Alternativo, prejudicaria a sustentabilidade financeira. Portanto, o projeto deve inovar e diferenciar a oferta de atividades.

[28] https://rondoniaemfoco.com.br/prefeitura-inaugura-praca-no-conjunto-22-de-dezembro-em-porto-velho/
[29] https://rondonia.ro.gov.br/revitalizacao-da-passarela-do-espaco-alternativo-promete-fomentar-o-turismo-em-porto-velho/#:~:text=ESPORTE%20E%20LAZER

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

2. **Porto Velho Shopping (eixo comercial concorrente)**

Descrição: maior centro de compras e entretenimento privado da cidade, adjacente ao Parque da Cidade. Administrado pelo grupo Ancar Ivanhoe, atrai grande fluxo de público em busca de lazer climatizado, lojas, praça de alimentação e cinema. Em 2025, inaugurou um novo complexo de lazer ao ar livre de 5.000 m² anexado ao shopping (Junga Park e Quintal do Madeira), com parque temático infantil imersivo, praça gastronômica e palco para eventos, num investimento de R$ 10 milhões[30]. Interesse: médio, uma vez que a concessão dos parques pode tanto beneficiar o shopping (aumento do movimento na região, turismo local que frequente ambos) quanto criar concorrência por gastos de lazer do público. O shopping tem interesse em parcerias que lhe tragam público – por exemplo, eventos no Parque da Cidade podem gerar fluxo para suas lojas – e certamente não deseja degradação na vizinhança. Provavelmente buscará diálogo para sinergias (estacionamentos compartilhados em grandes eventos, copatrocínio de festivais, etc.). Contribuição: cooperação em logística (uso do estacionamento do shopping em horários de pico no parque), possível patrocinador de eventos comunitários, divulgação cruzada (turistas que vêm ao parque serem atraídos ao shopping e vice-versa). Risco: conflito comercial – se a concessão planejar instalar muitos restaurantes ou cinema ao ar livre, pode ser visto como concorrente direto ao shopping. Uma abordagem colaborativa é preferível, coordenando ofertas (por exemplo, o parque pode focar em atividades ao ar livre, esportivas e culturais, enquanto o shopping oferece consumo e conveniência, evitando sobreposição direta).

III.2.F. Setor Público

1. **Prefeitura de Porto Velho (Secretarias de Meio Ambiente, Turismo, Cultura e Planejamento)**

A Prefeitura, por meio de suas secretarias setoriais, exerce papel central no planejamento, regulamentação e implementação da política pública de concessão dos parques. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA) tem responsabilidade direta sobre as áreas verdes e as normativas ambientais, enquanto a Secretaria de Planejamento (SEMPLAN) define diretrizes de desenvolvimento urbano e concessões. A Secretaria de Turismo (SEMTUR) é relevante na articulação da programação e da atratividade dos parques como equipamentos turísticos, e a Secretaria de Cultura (SEMC) atua na coordenação de eventos e programação cultural. Contribuição Potencial: Planejamento e implementação do projeto, articulação entre secretarias, coordenação com a EMDUR. Riscos Associados: Risco de descontinuidade política e mudanças administrativas que afetem o andamento do processo.

[30] https://newsrondonia.com.br/noticias/2025/05/30/porto-velho-shopping-inaugura-hoje-novo-complexo-de-lazer-com-parque-tematico-e-gastronomia-ao-ar-livre/#:~:text=O%20Porto%20Velho%20Shopping%2C%20administrado,como%20um%20polo%20regional%20multifuncional

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

2. **Câmara Municipal de Porto Velho**

A Câmara de Vereadores exerce função legislativa e fiscalizadora sobre o Poder Executivo, podendo aprovar leis que viabilizam a concessão ou demandar prestação de contas do processo. O apoio político dos vereadores é crucial tanto na fase de estruturação da modelagem quanto na fase de operação. Também é comum que demandas populares e pressões locais cheguem por meio dos gabinetes parlamentares, influenciando a percepção e o apoio institucional ao projeto. Contribuição Potencial: Aprovação de leis autorizativas e legitimação política do processo junto à população. Riscos Associados: Eventual oposição política ou judicialização por parte de vereadores pode atrasar o processo.

3. **Ministério Público do Estado de Rondônia e Ministério Público Federal**

Ambos os ramos do Ministério Público atuam na defesa do meio ambiente, do patrimônio público e dos direitos difusos e coletivos. No contexto dos parques, podem questionar a regularidade da concessão, propor recomendações ou ações judiciais caso identifiquem riscos à função socioambiental dos espaços públicos. O MP Estadual tem atribuição direta sobre temas locais e urbanísticos, enquanto o MPF pode intervir caso haja uso de recursos federais ou impactos ambientais de competência federal. Contribuição Potencial: Fiscalização da legalidade, proposição de ajustes normativos, proteção de direitos difusos. Riscos Associados: Risco de impugnação do edital ou suspensão judicial da concessão por falta de estudos ou audiências públicas adequadas.

4. **Órgãos de Controle (Tribunal de Contas do Estado de Rondônia – TCE/RO e Controladoria Geral do Município – CGM)**

O TCE/RO tem função de controle externo das contas públicas e avaliará a legalidade, economicidade e eficiência da concessão dos parques. Pode emitir pareceres prévios, acionar medidas cautelares ou fiscalizar a execução contratual. Já a CGM exerce o controle interno da gestão municipal e acompanha a regularidade dos processos administrativos. Ambos os órgãos são fundamentais para garantir transparência, prevenir fraudes e assegurar o uso adequado dos recursos públicos. Contribuição Potencial: Garantia da conformidade legal e contábil do processo, suporte técnico à estruturação. Riscos Associados: Apontamentos que podem suspender etapas do processo caso detectem irregularidades ou inconsistências.

5. **Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia (CAERD)**

A Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia exerce um papel estratégico no projeto de requalificação e concessão dos parques urbanos de Porto Velho, especialmente devido à presença de cursos hídricos nos perímetros dessas áreas. Muitos desses igarapés sofrem com a poluição decorrente da ausência de tratamento adequado de esgoto, comprometendo a qualidade ambiental e o uso seguro dos espaços públicos. A atuação da CAERD é fundamental para viabilizar soluções de saneamento, como a expansão de

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

redes coletoras, a regularização de ligações domiciliares e o encaminhamento dos efluentes a estações de tratamento, contribuindo para a recuperação ambiental dos parques e para a saúde pública. A integração entre o planejamento urbanístico e o sistema de esgotamento sanitário, com o suporte técnico da CAERD, é indispensável para garantir a sustentabilidade das intervenções e a efetividade da proteção dos recursos hídricos urbanos.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

III.3 MATRIZ ESTRATÉGICA

TABELA 4 - MATRIZ ESTRATÉGICA

Stakeholder	Influência	Interesse	Tipo	Contribuição Potencial	Riscos Associados	Estratégia de Diálogo
Operadores de parques e ativos urbanos	Médio	Alto	Privado	Gestão de ativos urbanos, know-how técnico, captação de patrocínio e qualificação de serviços	Modelo financeiro inviável ou riscos reputacionais em caso de conflito com o interesse público	Reuniões de prospecção, roadshows, apresentações do projeto e escuta ativa de propostas
Investidores e incorporadoras imobiliárias	Médio	Médio	Privado	Investimento em entorno, parcerias urbanísticas e valorização territorial	Pressão por flexibilização de regras urbanísticas e ambientais	Rodadas de apresentação do projeto, reuniões com entidades de classe e articulação via planejamento urbano
Marcas patrocinadoras e apoiadores institucionais	Médio	Médio	Privado	Apoio financeiro a eventos, equipamentos e campanhas de educação ambiental	Baixo engajamento por falta de incentivos ou retorno de imagem	Captação ativa por meio de plano de patrocínio e apresentação de contrapartidas de visibilidade
Permissionários atuais formais e informais	Baixo	Alto	Privado / Comunitário	Serviços de alimentação, comércio e vínculo com o público cotidiano dos parques	Resistência à reestruturação comercial ou insegurança jurídica	Cadastro prévio, canais de escuta e plano de transição com inclusão produtiva
Famílias a serem reassentadas (Parque das Águas)	Médio	Alto	Comunitário	Viabilização do projeto ambiental e social da área	Judicialização, desmobilização comunitária, insegurança residencial	Mediação social, plano de reassentamento pactuado e garantia habitacional digna
Proprietário do terreno lindeiro ao Parque da Cidade	Médio	Alto	Privado	Regularização fundiária e jurídica do terreno da concessão	Litígios judiciais, precatórios de alto valor e passivo legal	Atuação junto à Procuradoria, acompanhamento

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

Stakeholder	Influência	Interesse	Tipo	Contribuição Potencial	Riscos Associados	Estratégia de Diálogo
						processual e plano de resolução patrimonial
Associação de moradores	Médio	Alto	Comunitário	Mobilização social, legitimidade territorial e contribuição em processos participativos	Oposição por falta de informação ou não atendimento das demandas locais	Conselhos consultivos e comunicação transparente
Espaço Alternativo (concorrente público informal)	Baixo	Médio	Concorrente público	Oferta alternativa de lazer, parâmetro de benchmarking urbano	Desvio de público ou duplicidade de investimentos	Alinhamento da agenda de eventos e coordenação turística regional
Porto Velho Shopping (Ancar Ivanhoe)	Médio	Alto	Privado	Integração comercial, logística compartilhada, ativação de público	Conflito de interesses, externalidades negativas relacionadas a barulho, odor (ETE), etc	Acordos operacionais, pactuação de uso comum e cooperação em eventos e comunicação
Prefeitura de Porto Velho (SEMA, SEMPLAN, etc.)	Alto	Alto	Institucional	Planejamento, gestão legal e administrativa da concessão	Mudanças políticas, falhas administrativas ou ausência de integração intersecretarial	Governança integrada, reuniões intersecretariais e definição clara de papéis
Câmara Municipal de Porto Velho	Médio	Alto	Institucional	Aprovação legal, mediação com a sociedade e legitimação do projeto	Audiências públicas negativas ou barreiras legislativas	Audiências com vereadores, envio técnico dos estudos e articulação política proativa
Ministério Público Estadual e Federal	Alto	Alto	Institucional	Fiscalização da legalidade, garantias ambientais e sociais	Suspensão judicial ou exigências adicionais não previstas na temática de habitação	Apresentação técnica detalhada, escuta de recomendações e pactuação de compromissos legais
TCE/RO e CGM	Alto	Médio	Institucional	Controle técnico e financeiro, garantia da legalidade dos atos administrativos	Apontamentos que paralisem a estruturação ou a operação	Submissão prévia de estudos, alinhamento com marcos regulatórios e resposta rápida a ofícios

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

Stakeholder	Influência	Interesse	Tipo	Contribuição Potencial	Riscos Associados	Estratégia de Diálogo
CAERD – Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia	Alta	Baixo	Público Estadual	Implantação e ampliação de redes de esgoto; melhoria da qualidade hídrica dos igarapés; apoio técnico à regularização sanitária no entorno dos parques	Inércia institucional; restrições orçamentárias; demora na execução de obras de saneamento pode comprometer a percepção ambiental e o uso dos parques	Reuniões interinstitucionais periódicas para alinhamento técnico e territorial; inserção da CAERD em comitês; celebração de cooperação técnica para planejamento integrado de saneamento e urbanismo

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

e-DOC 85F0E03C
Proc 00600-00016387/2025-12-e

IV. CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PRODUTO 3

O sucesso da concessão dos parques urbanos de Porto Velho dependerá da capacidade do poder público em articular uma governança sensível às demandas sociais, juridicamente robusta e financeiramente viável. A construção de confiança entre os atores públicos, privados e comunitários será decisiva para garantir legitimidade ao processo.

A matriz de stakeholders apresentada neste estudo é uma ferramenta viva, que deve ser atualizada ao longo do projeto e utilizada como base para a gestão de relacionamentos, minimização de resistências e promoção de sinergias. As estratégias de diálogo propostas reforçam a necessidade de transparência como pilar fundamental da política pública.

Ao final, espera-se que a concessão contribua para elevar o bem-estar da população, qualificar os espaços verdes urbanos, preservar o meio ambiente e consolidar uma cultura de uso público inclusivo, acessível e inovador. O projeto representa uma oportunidade de colocar Porto Velho no mapa das cidades amazônicas que aliam infraestrutura verde com desenvolvimento urbano sustentável.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

PEZCO
economic & financial analysis

APPARECIDO E CARVALHO PINTO ADVOGADOS

PSP Hub
ESTUDOS EM INFRAESTRUTURA E URBANISMO

CONTATO PEZCO ECONOMICS

Rua Bela Cintra, 1200 ▪ 1º andar ▪ Cj. 11
Consolação ▪ São Paulo | SP

+ 55 11 3582-5509

economics@pezco.com.br

www.pezco.com.br

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 85F0E03C

Assinado por **Rafaela Ferreira Coroltchuc** - ASSESSOR DE PRODUÇÃO E CONTEÚDO DIGITAL - Em: 25/07/2025, 13:36:20