SECRETARIA DE GOVERNO
Avenida Sete de Setembro,237 - Bairro Centro - CEP - Porto Velho - RO

Ata

ATA DA (84) OCTOGÉSIMA QUARTA REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR DO PROGRAMA DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

MEMBROS PARTICIPANTES: Márcio Rogério Gabriel, Presidente do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, **Paulo Roberto Oliveira de Moraes Júnior,** Vice-Presidente do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, **Maxwel Mota de Andrade,** Gestor Jurídico do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, **Thiago Felipe Cantanhede Pacheco,** Secretário Executivo do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, **Ian Barros Mollmann**, Gestor de Gestão e Contratos do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, **Vladmir Oliani,** Gestor Contábil do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, **Aleksander Allen Nina Palitot**, Assessor Técnico, **Rodrigo Ferreira Campos,** Assessor Técnico do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, **Jonhy Milson Oliveira Martins,** Assessor Técnico do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada e **Rafaela Ferreira Coroltchuc**, Suporte Administrativo do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada. Participou de forma remota, via plataforma Google Meet: **Emanuel Neri Piedade**, Gestor de Engenharia e Projetos do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada e **Junaia Freitas Silva,** Suporte Administrativo do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada, com exceção de **Thaina Mayne de Freitas Teles Costa**, Suporte Administrativo do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada. A reunião foi aberta às 16h30 pelo Presidente do Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada (PPP), Márcio Rogério Gabriel, que iniciou uma reunião online, por meio da plataforma Microsoft Teams, com os representantes do Consórcio Pezco-Apparecido-PSPHub. Estiveram presentes os seguintes representantes: Cyntia, Guilherme Denes, Marlon Rubio Longo, Victor, Evelin, Rafael, Brenda, Giulia, Giovani e o Coordenador do Grupo de Trabalho, Sr Jeová Lima D'Avila Júnior, que está acompanhando e realizando a cobrança dos documentos nas secretarias. O Sr Marlon iniciou a apresentação do Produto 4 – Estudo Preliminar de Engenharia e Arquitetura, o relatório técnico apresenta o desenvolvimento dos projetos referenciais para cada parque, a consolidação dos perímetros de intervenção, o plano urbanístico de parcelamento do solo, as diretrizes de sustentabilidade (ESG) e acessibilidade universal, além das estimativas de investimento (CAPEX), custos operacionais (OPEX) e cronograma físico-técnico das obras. O estudo tem caráter orientador para as etapas posteriores de modelagem jurídica, institucional e econômico-financeira da concessão. Inicialmente, foi registrada a atualização dos perímetros de projeto, que definiram como objeto central da concessão os parques da Cidade, das Mangueiras e das Águas, após exclusão das áreas do Parque Natural Raimundo Paraguassu de Oliveira e do Parque Circuito, em razão de pendências fundiárias. O documento também introduz a inclusão do Parque das Águas, área estratégica para a recuperação ambiental do Igarapé Botinha e de conexão verde com o Parque da Cidade. O Parque das Mangueiras foi mantido como espaço consolidado de uso comunitário e esportivo. Em relação ao parcelamento do solo, o estudo detalha a área de expansão do Parque da Cidade, com 112.737,30 m², propondo a unificação das matrículas e a criação de uma gleba única, posteriormente dividida em cinco lotes destinados a empreendimentos imobiliários de uso misto. A proposta prevê a manutenção de 53,44% de área pública e 30,75% de área verde, com integração total ao parque existente e conexão direta com o Parque das Águas. Também está prevista a implantação de um Centro de Eventos na área institucional, voltado a atividades culturais e de grande público, reforçando a vocação do parque como polo de lazer e eventos. O projeto referencial dos parques apresenta um conceito de rede integrada de áreas verdes, conectadas por ciclovias, passarelas e corredores ecológicos. No Parque da Cidade, estão previstas a criação de um eixo verde paralelo ao igarapé Botinha, a implantação de uma esplanada de eventos com 11.500 m², áreas esportivas, quiosques comerciais, estacionamentos, ciclovias e requalificação das calçadas e pisos existentes. O Parque das Águas, por sua vez, é voltado à preservação ambiental e educação ecológica, com trilhas suspensas, jardins sensoriais, bosque amazônico, centro de educação ambiental, auditório e espaços de lazer. Já o Parque das Mangueiras reforça seu perfil esportivo e comunitário, com ampliação do circuito de skate, novas quadras, vestiários, áreas de lazer com churrasqueiras, quiosques, praças e playgrounds. O componente imobiliário do projeto, denominado ativos de real estate, prevê

a construção de condomínios multifuncionais nos cinco lotes resultantes do parcelamento da área de expansão do Parque da Cidade, totalizando 1.174 unidades residenciais e 9.313,2 m² de áreas comerciais, com aproximadamente 120 mil m² de área privativa e 164 mil m² de área construída. Essa estrutura representa o eixo de sustentabilidade financeira da concessão, capaz de gerar receitas que apoiem a manutenção dos parques e a amortização dos investimentos públicos. O estudo também consolida diretrizes ESG e de acessibilidade, destacando soluções baseadas na natureza, resiliência climática, engajamento comunitário, inclusão social, economia circular e infraestrutura verde. O documento reforça a importância da participação popular no planejamento e gestão dos parques, da contratação de mão de obra local, da adoção de tecnologias sustentáveis e do respeito à diversidade e à acessibilidade universal. O Sr Guilherme realizou a apresentação da parte financeira, e informou a estimativa de investimento (CAPEX) totaliza R$ 1.174.311.652,73, distribuídos da seguinte forma: Parque da Cidade (R$ 848,7 milhões), Parque das Águas (R$ 39,1 milhões), Parque das Mangueiras (R$ 38,7 milhões) e custos gerais do programa (R$ 247,7 milhões). O custo operacional anual (OPEX) foi estimado em R$ 19.015.497,78, sendo o Parque da Cidade responsável por 28% desse valor, seguido pelo Parque das Águas (27%), Parque das Mangueiras (22%) e despesas administrativas gerais (23%). Também foi projetado um reinvestimento anual (REPEX) equivalente a 2,5% do CAPEX, totalizando aproximadamente R$ 99,4 milhões em trinta anos de contrato. O cronograma físico-técnico estima um prazo médio de cinco anos para a execução completa das obras após a assinatura do contrato de concessão, considerando etapas de desapropriação, licenciamento, execução das obras e implantação das estruturas de apoio e paisagismo. O Parque da Cidade foi definido como o ativo âncora do programa, sendo a referência para o desenvolvimento dos demais. Em suas considerações finais, o Sr Guilherme ressalta que o componente imobiliário agrega valor aos parques e contribui para a viabilidade econômico-financeira da concessão, reduzindo a dependência de recursos públicos. O projeto se destaca por seu impacto ambiental positivo, pela recuperação de áreas degradadas, pela preservação das APPs e pela criação de um sistema de parques conectados por corredores verdes e ciclovias. As estimativas financeiras são consideradas coerentes com padrões de concessões urbanas de grande porte, e a receita potencial do empreendimento imobiliário é estimada em cerca de R$ 1,6 bilhão em Valor Geral de Vendas (VGV). Após discussão dos membros, o Conselho, por unanimidade, postergar para a reunião do dia 23/10/2025 a análise definitiva do Produto P4 – Estudo Preliminar de Engenharia e Arquitetura, tendo em vista o alto grau de complexidade das informações e dados que compõem o produto apresentado pelo Consórcio Pezco-Apparecido-PSPHub. O Presidente Márcio Rogério Gabriel encerrou a reunião às 17h30, agradecendo a presença de todos. Eu, Rafaela Ferreira Coroltchuc, lavrei a presente ata, que, após lida e aprovada, segue assinada por mim e pelos demais membros. Porto Velho, 16 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Maxwel Mota De Andrade**, **Gestor Jurídico**, em 29/10/2025, às 12:04, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Rafaela Ferreira Coroltchuc**, **Suporte Administrativo**, em 29/10/2025, às 13:47, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Marcio Rogerio Gabriel**, **Secretario(a)**, em 29/10/2025, às 14:00, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Ian Barros Mollmann**, **Gestor de Gest. e Contratos**, em 29/10/2025, às 14:38, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **EMANUEL NERI PIEDADE**, **Usuário Externo**, em 29/10/2025, às 14:59, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Jonhy Milson Oliveira Martins**, **Assessor Técnico**, em 30/10/2025, às 09:37, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Aleksander Allen Nina Palitot**, **Assessor Técnico**, em 30/10/2025, às 12:54, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Junaia Freitas Silva**, **Suporte Administrativo**, em 31/10/2025, às

15:15, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Ferreira Campos**, **Assessor Técnico**, em 31/10/2025, às 16:07, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Oliveira de Moraes Junior**, **Vice-Presidente**, em 03/11/2025, às 12:47, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **Thiago Felipe Cantanhede Pacheco**, **Secretário-Executivo**, em 04/11/2025, às 16:50, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **VLADMIR OLIANI**, **Usuário Externo**, em 07/11/2025, às 15:04, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.portovelho.ro.gov.br/sei informando o código verificador **0118959** e o código CRC **2A4898A1**.