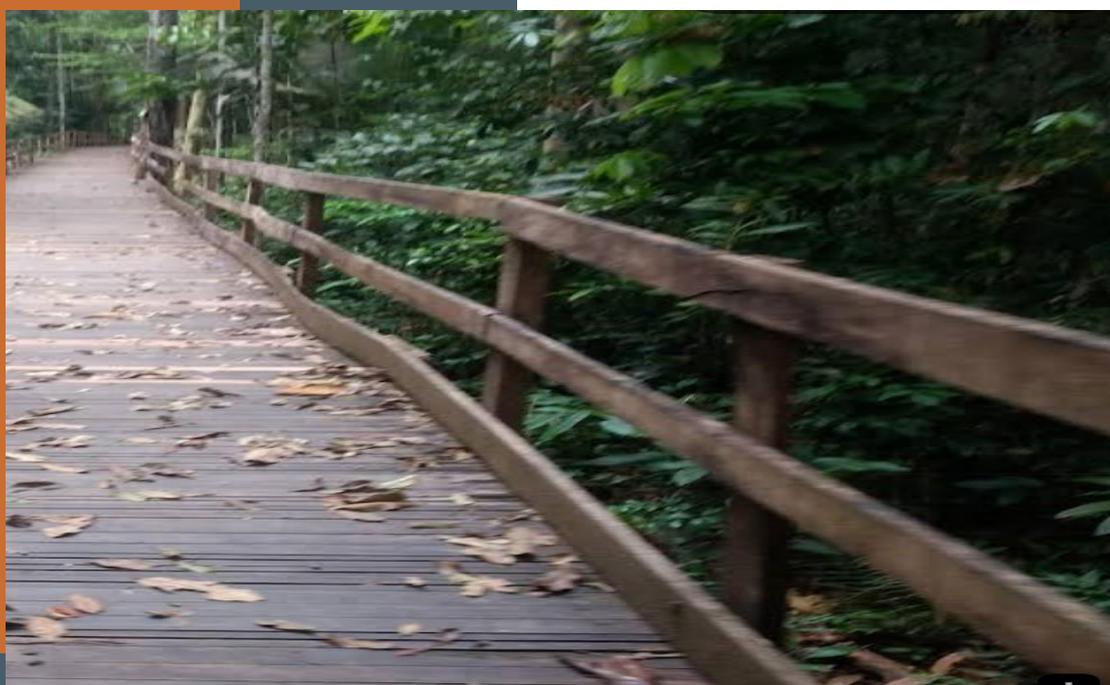


CONSÓRCIO PEZCO-APPARECIDO-PSP-HUB MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO PMI



MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO PROCESSO

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

PORTO VELHO, 07 DE ABRIL DE 2025



**PREFEITURA DE
PORTO VELHO**

CARTA DE ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA

Porto Velho, 07 de abril de 2.025

À
Conselho Gestor de Parceria Público-Privada do Município de Porto Velho
(CGP/PVH)

Porto Velho-RO
A/C Maxwell Mota

Prezado(a) Senhor(a):

Nós, abaixo-assinados, o **Consórcio Pezco-Apparecido-Psphub**, aqui representado por sua empresa líder, Pezco Consultoria Editora e Desenvolvimento Ltda, com sede à rua Bela Cintra, 1.200, 1º andar, Consolação, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.245.612-/0001-06, vem manifestar o seu interesse em desenvolver estudos através de **MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO(MIP)**.

Declaramos estarmos cientes de que a participação neste Procedimento de Manifestação de Interesse: i. não confere exclusividade; ii. não gera direito de preferência para a outorga da concessão; iii. não obriga o Poder Público a realizar a licitação; iv. não cria, por si só, qualquer direito ao ressarcimento dos valores envolvidos na sua elaboração; e v. é pessoal e intransferível.

Declaramos estarmos cientes de que o procedimento de manifestação de interesse poderá ser revogado, em razão da conveniência e oportunidade do Município de Porto Velho, ou anulado, sem que gere qualquer tipo de indenização ao interessado.

Declaramos estarmos cientes de que a avaliação e a seleção dos projetos, estudos, levantamentos ou investigações a serem utilizados, parcial ou integralmente, na eventual licitação, serão realizados conforme estabelecido neste Procedimento de Manifestação de Interesse.

Estamos certos de nossa capacidade de prover uma oferta de alto valor ao governo municipal. Em particular, ressaltamos que nossa posição de consultoria oferece **independência frente a interesses de operadores do setor de parques**. Produziremos, caso autorizados, um **material isento e de alta qualidade técnica**, respaldado por **profissionais reconhecidos pela excelência em suas respectivas disciplinas**. Ademais, propomos trabalhar em **estreita integração com a equipe do Município**, permitindo dar seguimento ao processo licitatório de forma ágil e efetiva.

Certos da consideração e atenção de V.Sas. a nossa proposta, nos colocamos a sua inteira disposição.

Atenciosamente,



FREDERICO ARAUJO TUOLLA

Sócio Sênior, Econ. CORECON 2ª Região-São Paulo no. 27.335-1

DADOS CADASTRAIS

Seguem dados cadastrais:

Nome(s) do(s) interessado(s)	Consórcio Pezco-Apparecido-PSPHUB Razão social (empresa líder): Pezco Consultoria, Editora e Desenvolvimento Ltda
Endereço(s) do(s) interessado(s)	Rua Bela Cintra, 1200 – 1º andar – Consolação, CEP 01415-001 São Paulo-SP
Telefone(s) do(s) interessado(s)	Telefone da instituição (matriz): +55 11 3582 5509
E-mail do(s) interessado(s)	fredtuolla@pezco.com.br ; giovani.oliveira@pezco.com.br
CNPJ ou CPF do(s) interessado(s)	CNPJ empresa líder (Pezco): 10.245.612/0001-06
Nome do representante do interessado (quando pessoa jurídica**)	Frederico Araujo Turolla CPF: 906 489 786-72
Telefone(s) do representante	Giovani Santana de Oliveira: 11 9 9881 1357 Frederico Araujo Turolla: 11 9 8522 8429
E-mail(s) do representante	fredtuolla@pezco.com.br ; giovani.oliveira@pezco.com.br

Assinalamos:

Sociedade empresarial ()
 Consórcio (X)
 Pessoa física ()
 Outro tipo de associação ()

** São considerados representantes, para fins deste MIP, as pessoas munidas de poderes para se manifestar em nome das pessoas jurídicas participantes do grupo e pelo recebimento do valor que eventualmente fizer jus a título de reembolso.

Porto Velho, 26 de março de 2.025

FREDERICO ARAUJO TUROLLA

Sócio Sênior, Econ. CORECON 2ª Região-São Paulo no. 27.335-1

ÍNDICE DE CONTEÚDO

.....	1
ÍNDICE DE CONTEÚDO	4
APRESENTAÇÃO DA PROPONENTE: CONSÓRCIO PEZCO-PSPHUB-APPARECIDO	5
PEZCO ECONOMICS: EMPRESA LÍDER.....	5
PSP-HUB ESTUDOS EM INFRAESTRUTURA E URBANISMO	8
APPARECIDO E CARVALHO PINTO ADVOGADOS	10
ESCOPO DO TRABALHO	11
ESCOPO DO TRABALHO	11
DIAGNÓSTICO E ESTUDOS PRELIMINARES	11
MODELAGEM DO PROJETO	11
AVALIAÇÃO COMERCIAL E ESTUDO DE DEMANDA.....	11
ESTUDO SOCIOAMBIENTAL	12
PLANO DE NEGÓCIO E MODELAGEM ECONÔMICA-FINANCEIRA	12
MODELAGEM JURÍDICA.....	14
ESTIMATIVA DE APORTE E OU CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIARIA	15
PRAZO DE ENTREGA DOS ESTUDOS	15
ORÇAMENTO PRELIMINAR	15

APRESENTAÇÃO DA PROPONENTE: CONSÓRCIO PEZCO-PSPHUB-APPARECIDO

O **Consórcio Pezco-PSPHUB-Apparecido** integra a excelência e as especialidades indispensáveis para o sucesso do Procedimento de Manifestação de Interesse proposto pela Comissão Especial de Parcerias Estratégicas da Prefeitura de Porto Velho.



PEZCO ECONOMICS: EMPRESA LÍDER



Pezco Consultoria, Editora & Desenvolvimento Ltda é uma consultoria econômica com prêmios nacionais e internacionais por suas projeções e cenários macroeconômicos e setoriais e altamente reconhecida em suas práticas de regulação de mercados, projetos de infraestrutura e análise econômica de riscos.

Possui um acervo de atestados técnicos emitidos por clientes reconhecidos, incluindo instituições multilaterais, governos, associações e empresas de grande porte. Pezco recebeu diversos prêmios do Banco Central do Brasil, da Focus Economics, Broadcast/AE e Fastmarkets Apex pelo acerto em suas projeções macroeconômicas e setoriais.

Pezco se propõe a elaborar estudos e cenários econômicos e políticos que oferecem apoio em planejamento, modelagens e regulação de projetos e contratos de infraestrutura, incluindo parcerias público-privadas e concessões, com viés de eficiência e sustentabilidade. Uma das principais missões da empresa é colaborar com estratégias públicas e privadas, maximizando o valor econômico dos negócios e gerando bem-estar social, tudo isso garantindo **excelência nos estudos, rigor acadêmico e consciência sobre o impacto social e econômico de suas proposições**.

O portfólio de Pezco Economics, seus sócios e das empresas relacionadas inclui a estruturação, modelagem, e revisão de contratos de concessão em vários setores de infraestrutura e mineração, tipicamente em empreendimentos de grande porte. A empresa realiza ainda estudos voltados para o planejamento e regulação de setores de infraestrutura e de outros setores, contratados por governos, associações e entidades setoriais. Alguns dos estudos realizados por Pezco embasaram importantes reformas institucionais nos setores de infraestrutura no Brasil. O quadro a seguir sumaria o **portfólio de produtos** prestados pela empresa.

FIGURA 1 – PORTIFÓLIO DE PRODUTOS TÍPICOS DA PEZCO ECONOMICS



Os setores e segmentos típicos de atuação da empresa estão na figura a seguir.

FIGURA 2 – SETORES E SEGMENTOS TÍPICOS DA ATUAÇÃO DA PEZCO ECONOMICS



Nas últimas duas décadas, a Pezco Economics e seus sócios construirão um notável legado de realizações em consultoria econômica e financeira. Um pouco da experiência da empresa pode ser visto nos *thumbstones* a seguir.

PSP-HUB ESTUDOS EM INFRAESTRUTURA E URBANISMO



O PSPHub agrega a experiência de pesquisadores renomados em suas respectivas áreas, por meio de estudos de alta qualidade. O seu principal objetivo é promover mudanças significativas na maneira como estados e municípios se relacionam com a iniciativa privada. O PSPHub foi criado com o propósito de se tornar um centro de estudos especializado em infraestrutura e urbanismo especialmente em mercados emergentes. Somos uma organização sem fins lucrativos e estamos comprometidos com a missão de aprimorar os serviços públicos e impulsionar o desenvolvimento econômico.

Nossa atuação se situa na intersecção entre dois mundos: o setor público e o setor privado. Buscamos apoiar o desenvolvimento de parcerias eficazes entre esses dois setores por meio de contratos de Parcerias Público-Privadas (PPPs) mais sólidos. Embora nossa base seja em São Paulo, temos como meta ampliar nossa influência para mercados emergentes, especialmente na América Latina, pois acreditamos que todas as nações em estágios similares de desenvolvimento podem se beneficiar ao compartilhar lições aprendidas.

Nos últimos anos, a capacidade de obter empréstimos e desenvolver projetos estratégicos e estruturais tem sido afetada pela escassez de recursos públicos para investimentos em infraestrutura. Isso tem impulsionado a busca por alternativas, levando à adoção de novos modelos de contratação, como concessões e Parcerias com o Setor Privado (PPPs). Esses modelos, cujos fundamentos de negócios e gestão estão fortemente ligados ao desempenho, podem aumentar a capacidade de investimento e, quando bem elaborados e administrados, trazer eficiência para a administração pública. Eles alinham os interesses públicos e privados, viabilizando o desenvolvimento de infraestrutura e melhorias nos serviços públicos.

As concessões e as Parcerias com o Setor Privado (PPPs) são alternativas aos contratos administrativos regulados pela Lei 8.666/93. São amplamente regulamentadas por legislação nacional e leis regionais e locais.

A "concessão simples", que abrange obras ou serviços públicos, é regulamentada pela Lei Geral de Concessões, Lei 8.987/95. Essa legislação estabelece os principais aspectos dessas concessões, incluindo os direitos e deveres dos usuários, as obrigações tanto do poder concedente quanto do concessionário, as bases tarifárias, as exigências de licitação e outros pontos. Além disso, a Lei 9.074/95 define normas para concessões e prorrogações, especialmente no contexto dos serviços de energia elétrica.

No que diz respeito às Parcerias com o Setor Privado (PPPs), a Lei Geral de PPP, Lei 11.079/04, estabelece normas gerais obrigatórias para a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, bem como regras específicas para a Administração Federal. Ela abrange aspectos como diretrizes para estabelecer PPPs, cláusulas contratuais obrigatórias, mecanismos de garantia pública, procedimentos de licitação e controle orçamentário.

Seguindo a Lei 11.079/04, as Parcerias com o Setor Privado (PPPs) são formalizadas por meio de contratos administrativos de concessão, seja na modalidade de "concessão patrocinada", que envolve pagamento do setor público ao privado além das tarifas dos usuários, ou na modalidade de "concessão administrativa", que abrange a prestação de serviços diretamente à administração pública, incluindo obras e fornecimento de bens.

Nesse contexto, as concessões e as Parcerias com o Setor Privado (PPPs) surgem como alternativas eficazes para impulsionar investimentos, moldar o desenvolvimento e manter políticas e projetos estruturantes sustentáveis. Esses contratos de longo prazo entre os setores público e privado demandam que o último assumam uma parcela significativa de riscos e responsabilidades ao longo do contrato, com a remuneração estreitamente vinculada ao desempenho e/ou à demanda da infraestrutura ou serviço em questão.

As concessões e as Parcerias com o Setor Privado (PPPs) representam soluções complexas, que requerem profundo conhecimento em áreas como Engenharia, Economia-Financeira, Jurídica e Socioambiental.

No âmbito das concessões e Parcerias com o Setor Privado (PPPs), os consultores afiliados ao PSP Hub já contribuíram com serviços técnicos altamente especializados no desenvolvimento institucional.

Esse histórico atesta a expertise e a capacidade dos consultores do PSP Hub em lidar com desafios complexos no campo das concessões e PPPs. Suas contribuições têm impulsionado o avanço desses modelos de colaboração público-privada, catalisando melhorias tangíveis nos serviços públicos e na infraestrutura.

A expertise abrangente do PSPHUB no aprimoramento institucional de entidades públicas, juntamente com seu conhecimento especializado na concepção de projetos de concessão e Parcerias com o Setor Privado (PPPs), os credencia de forma integral para oferecer serviços técnicos especializados em DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL.

APPARECIDO E CARVALHO PINTO ADVOGADOS



Aparecido e Carvalho Pinto Advogados é uma sociedade de advogados com ampla experiência nas áreas de Direito Público, da Infraestrutura, Regulatório e Urbanístico. Com atuação na área consultiva e com uma carteira de clientes atendida de forma dedicada e exclusiva, seus sócios especializaram-se na construção de respostas modernas e eficientes a questões de alta complexidade, combinando a segurança jurídica e responsabilidade à necessidade de formulação de alternativas inovadoras e viáveis à estruturação de projetos de infraestrutura e urbanismo.

Em virtude de sua sólida formação acadêmica e experiência profissional, Jose Aparecido e Victor Carvalho Pinto realizam um trabalho de excelência em consultoria jurídica de projetos de infraestrutura, desde a sua fase de concepção e modelagem até a da gestão de seu desempenho após implantados. Doutores em direito com farta produção acadêmica e científica e diversos trabalhos de consultoria junto ao setor privado, ambos são também agentes públicos com grande experiência no exercício de funções junto a órgãos públicos de altas esferas da Administração – esta última condição permite que a leitura dos temas de estruturação de projetos como o ora em discussão seja realizada sob uma ótica de compreensão dos gargalos e dificuldades que provavelmente serão encontrados no desenrolar dos processos licitatórios e de gestão contratual, prevenindo situações que gerem ineficiências e prejuízos ao interesse público e ao desempenho do futuro parceiro privado. O aconselhamento jurídico de Jose Aparecido e Victor Carvalho Pinto, assim, mostra-se voltado à orientação e direcionamento do trabalho de seus clientes buscando não somente a juridicidade das condutas dos atores públicos e privados envolvidos nas questões de infraestrutura e urbanismo, mas também a auxiliar tais agentes a adotar as soluções mais adequadas em termos de eficiência do empreendimento.

Jose Aparecido é advogado com mestrado em direito urbanístico na PUC/SP e doutorado em direito do Estado na Universidade de São Paulo. Possui experiência na elaboração na modelagem de parcerias público-privadas de hospitais, bem como na formulação e revisão de legislação urbanística em cidades de grande e médio porte em todo Brasil, atuando como contratado pelo Poder Público, por empresas particulares e por entidades de financiamento internacional. É membro da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP e da Comissão de Direito Urbanístico do IBRADIM. É autor dos livros “Propriedade Urbanística e Edificabilidade” e “Direito Urbanístico Aplicado”, além de diversos artigos e capítulos de obras coletivas sobre direito administrativo e urbanístico. É professor universitário, de cursos jurídicos e de escolas superiores da Magistratura e do Ministério Público. Procurador do Município de São Paulo.

Victor Carvalho Pinto é jurista especializado em infraestrutura, desenvolvimento urbano e finanças públicas. Doutor em Direito Econômico e Financeiro pela Universidade de São Paulo. Autor do livro "Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade", em 4ª edição. Consultor Legislativo do Senado Federal na área de Desenvolvimento Urbano. Advogado com experiência na modelagem de projetos de infraestrutura e de desenvolvimento urbano. Colaborador do Lincoln Institute of Land Policy, do Projeto Infra2038 e dos sites ArqFuturo e Caos Planejado. Professor do Instituto Brasiliense de Direito Público. Integrou a carreira de Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental do Governo Federal.

ESCOPO DO TRABALHO

ESCOPO DO TRABALHO

serviços técnicos essenciais para a estruturação de projetos no âmbito do Programa Municipal de Desestatização, com foco na concessão de serviços públicos ou de uso de bens públicos em parques. O escopo inclui atividades de apoio à visitação, revitalização, modernização, operação e manutenção dos serviços turísticos e de educação ambiental, além do financiamento de ações voltadas à conservação, proteção e gestão dessas áreas. O projeto busca ampliar e inovar os serviços e atrativos oferecidos aos visitantes, promovendo a melhoria contínua na qualidade dos serviços, impulsionando o desenvolvimento socioeconômico das comunidades do entorno por meio do turismo sustentável e assegurando a preservação e conservação ambiental dessas unidades

Os estudos que serão desenvolvidos estarão em conformidade com as regulações e normas vigentes, e totalmente compatível com os estudos de mercado e meio ambiente, sempre atentando para a implementação de soluções viáveis do ponto de vista socioambiental. Os estudos serão apresentados de forma clara e objetiva, com conteúdo retomando temas estruturados para cada fase do projeto.

No escopo do estudo estão contemplados 05 parques localizados no município de Porto Velho, no Estado de Rondônia, denominados:

PARQUE DAS MANGUEIRAS / SKATE PARK

PARQUE NATURAL RAIMUNDO PARAGUASSU DE OLIVEIRA – PARQUE NATURAL

PARQUE DR. JOSÉ ADELINO DE MOURA / PARQUE CIRCUITO

PARQUE DA CIDADE

FUTURO PARQUE ZONA LESTE

DIAGNÓSTICO E ESTUDOS PRELIMINARES

O Diagnóstico e os Estudos Preliminares possuem como finalidade realizar a diagnose da situação atual dos serviços de administração e manejo dos parques Urbanos de Porto Velho, bem como elaborar o estudo de demandas e necessidades.

O retrato da situação atual será apresentado a partir da caracterização ampla da área de abrangência dos estudos, do panorama legal da execução dos projetos e do próprio diagnóstico dos serviços atualmente realizados. Além dessa caracterização, será realizada uma análise de benchmarking dos serviços prestados e das concessões já estruturadas

MODELAGEM DO PROJETO

Será apresentado a forma e o dimensionamento da administração do projeto e de como os serviços serão prestados. Para isso, serão executados, no mínimo, os tópicos seguintes:

- Modelo de exploração dos serviços.
- Plano de operação, manutenção e implantação da infraestrutura e dos serviços propostos.
- Estrutura física e de pessoal necessária para adequada administração dos serviços, incluindo os recursos para os sistemas de informação.
- Metas a serem alcançadas pelo concessionário.
- Indicadores de desempenho.

AVALIÇÃO COMERCIAL E ESTUDO DE DEMANDA

- Serão desenvolvidos estudos dos seguintes itens que impactam a avaliação comercial dos PARQUES:

- os produtos, serviços e eventos historicamente e atualmente oferecidos, com base em informações de domínio público e dados fornecidos pelo MUNICÍPIO, bem como por meio de tratativas junto aos operadores atuais, caso houver;
- melhoria dos serviços prestados e espaços disponíveis para alimentação, recreação e descanso, bem como dos meios de transporte, entre outros;
- apresentação de uma análise de vocação dos parques, identificando potenciais novas oportunidades de comercialização de produtos, serviços, atividades e eventos, considerando o público de visitantes alvo atual e potencial, definindo-se assim o CONCEITO DE NEGÓCIO DO PARQUES, assim como as questões socioambientais relacionadas;
- para fins dessa análise de vocação dos PARQUES e definição de seu CONCEITO DE NEGÓCIO DO PARQUE é importante buscar referências praticadas no setor de parques naturais e urbanos no Brasil, setores correlatos como esporte, entretenimento e eventos, bem como experiências internacionais bem-sucedidas de exploração comercial de parques naturais e/ou urbanos;
- benchmarking nacional e internacional;
- projeções de demanda (e as respectivas receitas associadas a estas projeções) ao longo do período contratual de produtos, serviços, atividades e eventos a serem oferecidos nos PARQUES, realizadas com base em pesquisas de campo específicas. A projeção da demanda deverá ser disponibilizada com periodicidade anual.

ESTUDO SOCIOAMBIENTAL

Será realizado Diagnóstico Socioambiental do entorno dos parques e da região de influência

- Identificação dos stakeholders, como usuários e beneficiários atuais que utilizam o parque.
- Identificação dos stakeholders estratégicos, incluindo membros das comunidades, conselho gestor do parque, chefe da Unidade de Conservação, autoridades municipais, estaduais e federais, empresários e operadores locais que operam atividades logísticas e turísticas referentes aos Parques, instituições do terceiro setor, entre outros de relevância identificados pela consultoria e/ou indicados pelo MUNICÍPIO e mapeamento de suas expectativas positivas e negativas em relação ao PROJETO;
- Qualificação dos stakeholders estratégicos, considerando o grau de impacto do PROJETO nos mesmos e seu potencial de influência positiva ou negativa na implantação do PROJETO.
- Elaborar plano de comunicação, como forma de estratégia de comunicação ativa para comunicar e legitimar o PROJETO. Este plano de comunicação deverá prever ações tais quais: workshops com jornalistas especializados; releases de imprensa para atualização do status; e material para divulgação em website oficial do MUNICÍPIO, todos estruturados com linguagem apropriada ao jornalismo.]

PLANO DE NEGÓCIO E MODELAGEM ECONÔMICA-FINANCEIRA

Estudos Econômico-Financeiros que projetam, pelo prazo proposto do contrato, receitas ordinárias e acessórias, impostos, despesas, custos, investimentos, condições de financiamento e outras variáveis econômicas e financeiras relevantes.

O Caderno apresenta a planilha eletrônica que projeta a Demonstração de Resultados da PPP e o fluxo de caixa do projeto, e que permite a análise de quais variáveis são mais ou menos importantes para a sustentabilidade financeira do negócio.

Pano de negócios

- CONCEITO DE NEGÓCIO DO PARQUE, definido a partir da análise estratégica de vocação feita na etapa de avaliação comercial, bem como da análise histórica e prospectiva das linhas de negócio de cada PARQUE, as linhas gerais do seu planejamento estratégico, sua evolução e seus objetivos;
- atividades comerciais propostas na Avaliação Comercial e Estudo de Demanda individualmente para cada PARQUE ou, caso houver, cada um de seus polos;
- cenários variados de composição das atividades comerciais propostas;
- discriminação de receitas geradas por cada atividade comercial do PROJETO;
- estimativas financeiras, segregadas para cada atividade comercial, que possibilitem a aderência do PROJETO ao Plano de Negócios proposto (levando-se em consideração o uso mais eficiente dos espaços e das estruturas avaliadas nos
- PARQUES em cumprimento com exigências normativas);
- projeção de receitas, custos, despesas (operacionais, comerciais e administrativas), investimentos e impostos, de forma detalhada para cada uma das unidades geradoras de caixa de cada um dos PARQUES, permitindo flexibilidade para retirar ou incorporar cada uma das atividades;

Estudo Econômico-Financeiro

O Estudo econômico-financeiro envolverá a execução das atividades e elaboração e entrega dos respectivos produtos abaixo:

Estimativa de Valor por Dinheiro

Elaboração de estimativa de valor por dinheiro, ou *Value for Money* (VFM) do projeto, comparando o custo-benefício de adoção do modelo de concessão ou PPP frente aos outros modelos possíveis de prestação dos serviços.

Análise Fiscal

Elaboração de relatório fiscal do Município de Porto Velho com estimativas de comprometimento de Receita Corrente Líquida, análise de fluxos não vinculados e exploração dos dados de CAPAG.

Consolidação do Modelo Econômico-Financeiro

Consolidação do modelo econômico-financeiro proposto para o projeto, incluindo a definição dos seus indicadores econômico-financeiros (taxa interna de retorno (TIR), tempo de retorno do investimento, dentre outros), incluindo a elaboração do sistema de pagamentos e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro, a realização de estudos de sensibilidade para a determinação do prazo de concessão mais adequado e a definição das alternativas de financiamento.

Sistema de Pagamentos, Receitas Acessórias e Reequilíbrio

Elaboração do sistema de pagamentos da concessionária, modelo de compartilhamento das receitas acessórias e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato de parceria público-privada.

Indicadores Econômico-Financeiros

Definição dos indicadores econômico-financeiros do projeto, considerando principalmente a taxa interna de retorno (TIR) e o tempo de retorno do investimento.

Estudo de Sensibilidade

Realização de estudos de sensibilidade para a determinação do prazo de concessão mais adequado ao projeto, considerando o limite máximo de 35 anos para uma parceria público-privada.

Alternativas de Financiamento

Análise das alternativas, possivelmente considerando entrevistas com potenciais investidores financeiros, nacionais e internacionais, e o detalhamento das linhas específicas de financiamento para máquinas e equipamentos indicados pelo governo.

Consolidação do Modelo Econômico-Financeiro

Consolidação do e eventuais ajustes e alinhamentos em função de condições ou requisitos apontados nos estudos técnico-operacional e jurídico-institucional.

Estrutura de Seguros e Garantias

Definição da estrutura de garantias públicas ao projeto, assim como da estrutura de seguros necessária para a viabilização do projeto.

MODELAGEM JURÍDICA

Desenvolvimento das Minutas de Edital, Contrato e Anexos Jurídicos compreendem o conjunto completo de providências relativas à licitação do PROJETO.

Todo o material será acompanhado de relatórios contendo as justificativas técnicas e jurídicas para as escolhas realizadas em relação aos principais elementos das minutas, abordando, entre outros, os seguintes pontos:

- modalidade e tipo de licitação;
- exigência e valor de garantia de proposta;
- critérios de pré-qualificação;
- critérios e quantitativos para a qualificação econômico-financeira;
- critérios e quantitativos para a qualificação técnico-operacional e técnico-profissional, com base nas parcelas relevantes do objeto;
- forma de apresentação das propostas e critérios de desempate;
- valor do contrato;
- o modo, a forma e as condições de prestação do serviço;
- os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros de qualidade do serviço, incluindo fórmulas, mecanismos e a periodicidade da revisão dos indicadores de desempenho, de acordo com o item 4.5 deste documento de ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS;
- a forma de fiscalização dos serviços, incluindo a forma de integração com a figura de verificadores independentes;
- principais obrigações das partes;
- as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento das obrigações pelas partes;
- os casos de extinção da concessão;
- bens reversíveis e vinculados à concessão;
- fórmulas e critérios de remuneração;
- receitas extraordinárias;
- descrição exaustiva da matriz de repartição de riscos do PROJETO, fundamentando a alocação de cada risco mapeado para cada uma das partes do contrato a ser celebrado;
- fórmulas e critérios de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato (reajuste e revisão);
- exigência e valor de garantia de execução do contrato;
- seguros relativamente ao objeto e valores segurados;
- fórmulas e critérios de valores indenizatórios nos casos de extinção antecipada; e
- diretrizes ambientais para o licenciamento ambiental do PROJETO, segundo o art. 10, inciso VII, da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, caso necessárias

ESTIMATIVA DE APOORTE E OU CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIARIA

Este trabalho tem como objetivo apresentar a estruturação de projetos voltados à concessão de serviços públicos ou de uso de bens em **quatro parques localizados na cidade de Porto Velho**, sendo **um parque natural e três parques urbanos**. As iniciativas contemplam ações de **apoio à visitação, revitalização, modernização, operação e manutenção** de serviços turísticos e de educação ambiental, bem como o **financiamento de atividades voltadas à conservação, proteção e gestão** dessas unidades.

O projeto visa ainda fomentar a **ampliação e a inovação na oferta de serviços e atrativos aos visitantes**, promovendo a **melhoria contínua na qualidade dos serviços prestados**, o **desenvolvimento socioeconômico das comunidades do entorno** por meio do turismo sustentável e assegurando a **preservação e conservação ambiental** das áreas abrangidas.

Com base nas informações atualmente disponíveis, ainda não foi possível estimar com detalhes os valores de **Capex, Opex e receitas do eventual concessionário**, bem como os montantes financeiros a serem investidos pela Prefeitura Municipal de Porto Velho ou por eventuais parceiros privados. A apuração desses valores está prevista como uma das atividades a serem desenvolvidas no âmbito desta estruturação de projetos.

PRAZO DE ENTREGA DOS ESTUDOS

O prazo para entrega dos estudos é de 180 dias a contar da autorização, este prazo pode variar de acordo com a disponibilidade da prefeitura de Porto Velho e número de lotes a serem licitados.

O cronograma detalhado para execução dos estudos será apresentado formalmente em até 15 dias da autorização.

ORÇAMENTO PRELIMINAR

As atividades realizadas pelo consórcio responsável pela estruturação serão remuneradas por meio de **procedimento de ressarcimento**, limitado a **2,5% do valor total dos investimentos** estimados para o futuro concessionário.

Com base em referências de projetos similares, estima-se um **Capex total da ordem de R\$ 140.000.000,00**, o que implicaria em um ressarcimento aproximado de **R\$ 3.500.000,00**, valor este considerado como o **teto nominal de remuneração** do consórcio por lote licitado.



CONTATO PEZCO ECONOMICS

 Rua Bela Cintra, 1200 • 1º andar • Cj. 61
Jardim Paulista • São Paulo | SP

 + 55 11 3582-5509

 economics@pezco.com.br

 www.pezco.com.br