

CONSÓRCIO PEZCO-APPARECIDO- PSP-HUB P2 – DEMANDA



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.

SÃO PAULO, 02 DE JULHO DE 2025



PREFEITURA DE
PORTO VELHO

ÍNDICE DE CONTEÚDO

RESUMO EXECUTIVO	5
I. INTRODUÇÃO.....	5
I.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
I.2 PARQUE DA CIDADE.....	7
I.3 PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS.....	25
I.4 PARQUE DAS ÁGUAS.....	43
II. VOCAÇÃO DOS PARQUES	44
II.1 BENCHMARKING NACIONAL	45
II.2 BENCHMARKING INTERNACIONAL.....	53
II.3 POTENCIAL COMERCIAL.....	56
II.4 CONCEITO DE NEGÓCIO E VOCAÇÃO.....	58
III. PROJEÇÃO DE DEMANDA	61
III.1 PREMISSAS.....	64
III.2 PARQUE DA CIDADE.....	68
III.3 PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS.....	72
III.4 PARQUE DAS ÁGUAS	74
III.5 PROJEÇÃO POPULACIONAL.....	74
III.6 RESULTADOS – DEMANDA ESTIMADA.....	78
IV. CONSIDERAÇÕES FINAIS	80

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: PORTO VELHO - RONDÔNIA.....	6
FIGURA 2: LETREIRO DO PARQUE DA CIDADE.....	7
FIGURA 3: VISTA AÉREA – PARQUE DA CIDADE.....	9
FIGURA 4: ESTACIONAMENTO – PARQUE DA CIDADE (1)	10
FIGURA 5: ESTACIONAMENTO – PARQUE DA CIDADE (2)	11
FIGURA 6: QUIOSQUES – PARQUE DA CIDADE (1).....	12
FIGURA 7: QUIOSQUES – PARQUE DA CIDADE (2).....	12
FIGURA 8: LAGO.....	13
FIGURA 9: ARENA.....	14
FIGURA 10: PISTA (1).....	15
FIGURA 11: PISTA (2).....	15
FIGURA 12: PLAYGROUND (1).....	16
FIGURA 13: PLAYGROUND (2).....	16
FIGURA 14: ESPAÇO PET	17
FIGURA 15: QUADRA DE AREIA (1).....	18

FIGURA 16: QUADRA DE AREIA (2).....	18
FIGURA 17: BANHEIROS	19
FIGURA 18: ADMINISTRAÇÃO (1)	20
FIGURA 19: ADMINISTRAÇÃO (2) - ESTOQUE.....	20
FIGURA 20: TERRENO LINDEIRO (1).....	21
FIGURA 21: TERRENO LINDEIRO (2).....	22
FIGURA 22: ALTO FALANTES – SISTEMA DE SOM DO PARQUE	23
FIGURA 23: EVENTO DE REABERTURA DO PARQUE DEPOIS DO FINAL DE ANO - ATIVIDADES.....	24
FIGURA 24: EVENTO DE REABERTURA DO PARQUE DEPOIS DO FINAL DE ANO - LAGO	24
FIGURA 25: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (1)	27
FIGURA 26: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (2)	27
FIGURA 27: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (3)	28
FIGURA 28: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (4)	29
FIGURA 29: SKATE (1)	30
FIGURA 30: SKATE (2)	30
FIGURA 31: SKATE (3)	31
FIGURA 32: COPA DAS ÁRVORES	32
FIGURA 33: ARBORIZAÇÃO E ESPAÇOS DE CONVÍVIO	33
FIGURA 34: CHURRASQUEIRA	34
FIGURA 35: QUADRA POLIESPORTIVA (1).....	34
FIGURA 36: QUADRA POLIESPORTIVA (2).....	35
FIGURA 37: QUADRAS DE AREIA.....	35
FIGURA 38: BIKE-CROSS.....	36
FIGURA 39: PISTA DE SKATE – VISÃO LATERAL.....	38
FIGURA 40: PISTA DE SKATE – MANUTENÇÃO.....	38
FIGURA 41: TROCA DOS GRADIS.....	39
FIGURA 42: BANHEIROS – PARQUE DAS MANGUEIRAS	40
FIGURA 43: ESPAÇOS PARA EVENTOS.....	40
FIGURA 44: PONTOS DE ATENÇÃO AMBIENTAIS.....	42
FIGURA 45: PONTOS DE ATENÇÃO AMBIENTAIS (2).....	43
FIGURA 46: LINHA DO TEMPO DAS PRINCIPAIS CONCESSÕES DE PARQUES DO BRASIL	47
FIGURA 47: SUPERTREES E FLOWER DOME	54
FIGURA 48: CABANA PARA AVISTAMENTO DE AVES (BIRD HUT) NO PARQUE NACIONAL KRUGER.....	55
FIGURA 49: PARQUES DO PROGRAMA DE CONCESSÃO	61
FIGURA 50: RAIOS DE ABRANGÊNCIA.....	64
FIGURA 51: DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO TOTAL – PORTO VELHO.....	65
FIGURA 52: DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL – RENDIMENTO MÉDIO DAS FAMÍLIAS – PORTO VELHO.....	66

FIGURA 53 - PARQUE DA CIDADE: DENSIDADE POPULACIONAL E RENDIMENTO MÉDIO MENSAL DOMICILIAR NO RAIOS DE ABRANGÊNCIA.....	69
FIGURA 54 - CONTAGEM DE PESSOAS NO PARQUE DA CIDADE (01/06 A 27/06/2025)	69
FIGURA 55 - CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (26/05/2025).....	70
FIGURA 56 - CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (27/05/2025).....	70
FIGURA 57 - CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (28/05/2025).....	71
FIGURA 58 -CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (29/05/2025).....	71
FIGURA 59 - Contagem Horária de Visitantes no Parque da Cidade (30/05/2025).....	72
FIGURA 60 - ESTIMATIVA DE VISITAÇÃO ANUAL AO PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS	72
FIGURA 61 - PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS: DENSIDADE POPULACIONAL E RENDIMENTO MÉDIO MENSAL DOMICILIAR NO RAIOS DE ABRANGÊNCIA.....	73
FIGURA 62 - PROJEÇÕES POPULACIONAIS PARA PORTO VELHO (2011–2049).....	77

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 - BENCHMARKING NACIONAL.....	48
TABELA 2 - BENCHMARKING INTERNACIONAL.....	53
TABELA 3 - PARQUES DO ESTUDO	60
TABELA 4 - CARACTERIZAÇÃO DOS PARQUES URBANOS	63
TABELA 5 - INDICADORES DEMOGRÁFICOS E ECONÔMICOS	64
TABELA 6 - ESTIMATIVA DE VISITAÇÃO ANUAL AO PARQUE DA CIDADE.....	68
TABELA 7 - PROJEÇÕES POPULACIONAIS PARA PORTO VELHO (2011–2050).....	75
TABELA 8 - PROJEÇÃO DE DEMANDA ANUAL CONSOLIDADA DOS PARQUES URBANOS.....	78

RESUMO EXECUTIVO

Este produto tem como objetivo subsidiar a estruturação de um modelo de concessão para três parques urbanos estratégicos de Porto Velho: o Parque da Cidade, o Parque Jardim das Mangueiras e o Parque das Águas. A proposta parte do reconhecimento da importância crescente dos espaços públicos de lazer e bem-estar na promoção da qualidade de vida urbana, da valorização ambiental e da dinamização econômica local. Considerando a necessidade de qualificar, ampliar e garantir a sustentabilidade da gestão desses ativos, adota-se uma abordagem que integra **análises de infraestrutura existente, vocações e usos potenciais e avaliação preliminar da atratividade de negócios** associados à concessão. Além de observações em campo e levantamento de dados institucionais, foram incorporados benchmarks nacionais de parques concedidos ou congestionados, de forma a garantir a coerência entre o modelo proposto e as tendências contemporâneas de gestão de ativos públicos urbanos. Foram estimadas demandas potenciais para os parques considerando dados populacionais e espaciais. A estimativa indica um **potencial anual conjunto próximo de 1 milhão de visitas**, distribuídas entre lazer ativo, contemplação e eventos, o que evidencia a relevância dos parques como equipamentos públicos estratégicos e sustentáveis, aptos a atrair usuários recorrentes e a viabilizar modelos de parceria com o setor privado.

I. INTRODUÇÃO

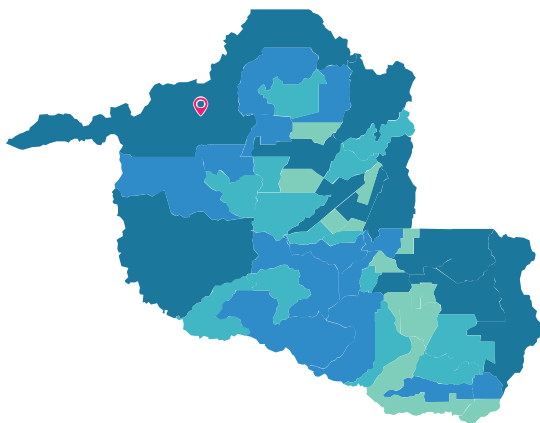
I.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório compõe o segundo 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.

Porto Velho é a capital do estado de Rondônia e seu município mais populoso, com 460.434 habitantes, conforme dados do Censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e estimativa de 514.873 em 2024. Isso representa um crescimento populacional de aproximadamente 20% em relação a 2010, quando a população era de 428.548 habitantes. O PIB per capita foi de R\$ 36.541,49 em 2021, posicionando a cidade na 13ª colocação entre as capitais brasileiras naquele ano. A economia local é majoritariamente influenciada pelos setores de serviços e indústria, que juntos representaram 73,4% do PIB municipal em 2020, enquanto a agropecuária respondeu por 3,6%.

Com uma área territorial de 34.090,95 km², Porto Velho é a capital estadual com maior extensão territorial no Brasil (IBGE, 2022). A densidade demográfica média é de cerca de 13,5 hab/km², refletindo a grande proporção de área rural. Entretanto, a mancha urbana concentra-se em aproximadamente 42 km², segundo estimativas da Embrapa (2021), evidenciando um adensamento relevante em parcela reduzida do território. A cidade é a quarta maior da Região Norte, atrás apenas de Manaus, Belém e Ananindeua (Valor Econômico, 2023).

FIGURA 1: PORTO VELHO - RONDÔNIA



Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ro/porto-velho/panorama>

Os parques urbanos desempenham papel fundamental na estrutura urbana de Porto Velho, oferecendo espaços públicos voltados ao lazer, à convivência social e ao contato com a natureza. Nesse contexto, a concessão dos parques visa qualificar esses espaços e garantir sua sustentabilidade operacional, por meio de parcerias com o setor privado.

O objetivo deste **Produto 2 – Demanda** é embasar o conceito geral de negócio dos parques a serem concedidos e propor diretrizes para o seu uso sustentável, com base na análise das vocações de cada ativo, suas atividades potenciais e a estimativa de demanda de visitantes. O estudo contempla ainda:

- A identificação de produtos e serviços historicamente ou atualmente oferecidos;
- A proposição de novos serviços compatíveis com atividades de alimentação, recreação e descanso;
- A formulação de projeções de demanda com base em métodos estatísticos, considerando aspectos demográficos, territoriais e padrões de consumo.

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

I.2 PARQUE DA CIDADE

O Parque da Cidade é um importante espaço público de lazer em Porto Velho, destacado por sua infraestrutura diversificada e localização privilegiada. Situado na zona Norte da cidade, na Avenida Calama, adjacente ao Porto Velho Shopping, este parque urbano oferece equipamentos pensados para atender diferentes perfis de usuários.

FIGURA 2: LETREIRO DO PARQUE DA CIDADE



Fonte: Elaborado pela consultoria

O Parque da Cidade conta com playgrounds infantis, áreas de convivência, equipamentos de ginástica, setor específico para pets, além de área de encontro para eventos (arena) e um lago. Para atividades esportivas e de bem-estar, o parque dispõe de uma pista de caminhada de 1,2 km, um campo de futebol e duas quadras de areia (utilizadas para vôlei de areia, beach tennis e futevôlei). Há também equipamentos de apoio, como banheiros e bebedouros. O horário de funcionamento estende-se das 5h às 22h (fechando apenas no intervalo de almoço para manutenção), o que permite sua utilização tanto em horários matutinos quanto noturnos.

Em termos de uso, o Parque da Cidade tem se consolidado como um destino procurado por famílias e grupos para lazer diário, prática de exercícios e eventos comunitários. Sua função urbana abrange desde ser um local de recreação ao ar livre, até servir de ponto de encontro social referencial em Porto

Velho, considerando sua inserção urbana central e estratégica. Do ponto de vista do planejamento urbano e do bem-estar dos cidadãos, trata-se de um equipamento urbano que promove inclusão social, incentiva a atividade física para diversos públicos e amplia as áreas verdes da cidade – fatores que contribuem para melhoria da qualidade de vida urbana¹.

- **Nome Oficial:** Parque da Cidade
- **Diploma Normativo:** Decreto Municipal nº 15.406, de 22 de agosto de 2018 – regulamentava inicialmente o funcionamento;
- Resolução EMDUR nº 002, de 25 de julho de 2023 – define administração, horário de funcionamento, uso de campo e quadras, circulação de veículos, etc.
- Decreto nº 19.757/2024 (alterado pelo Decreto nº 19.816/2024) enquadra a gestão do parque sob EMDUR.
- **Localização:** Avenida Calama, Zona Norte, Porto Velho – ao lado de shopping, com fácil acesso por transporte urbano.
- **Outras informações:** Infraestrutura equipada com academia inclusiva, dois playgrounds, setor para pets (com minicircuito), campo de futebol, duas quadras de areia, fraldário, banheiros e áreas de convivência.

I.2.A Produtos, serviços e eventos historicamente e atualmente oferecidos

I.2.A.1) Vista aérea

A vista aérea do Parque da Cidade permite observar a organização espacial e a diversidade de usos que caracterizam esse importante equipamento urbano. A disposição dos elementos – como a pista de caminhada, as quadras esportivas, o campo de futebol, os playgrounds e a arena central – evidencia o planejamento voltado à convivência, ao lazer e à prática de atividades físicas. É possível identificar áreas de sombra a serem aprimoradas, proporcionadas pela arborização, setores voltados à alimentação e espaços amplos destinados a eventos. A imagem também aponta inserção estratégica do parque no tecido urbano de Porto Velho, com fácil acesso viário e proximidade do Porto Velho

¹ SETUR 2024. Disponível em: <https://rondonia.ro.gov.br/pontos-turisticos-fortalecem-opcoes-de-diversao-cultura-e-historica-durante-periodo-de-ferias/#:~:text=O%20Parque%20Natural%20de%20Porto,meio%20%C3%A0%20exuberante%20vegeta%C3%A7%C3%A3o%20amaz%C3%B4nica>. Acesso em 02/05/2025.

Shopping, de equipamentos comerciais e residenciais, o que reforça seu papel como polo de uso cotidiano e de integração social.

FIGURA 3: VISTA AÉREA – PARQUE DA CIDADE



Fonte: EMDUR. 2025

I.2.A.2) Estacionamento

A oferta adequada de estacionamento é um dos elementos fundamentais para a boa operação de parques urbanos com grande fluxo de visitantes, especialmente em Porto Velho em que a cultura do carro particular é relevante. A presença de vagas organizadas contribui para a acessibilidade, conforto e segurança dos usuários, além de reduzir impactos no entorno imediato, como estacionamento em vias públicas ou a ocupação indevida de calçadas. No caso do Parque da Cidade, a existência de estacionamento gratuito já representa um diferencial positivo. Soma-se a isso a ampla disponibilidade de vagas do Porto Velho Shopping, vizinho ao parque. Considerando a potencial expansão do parque, um possível incremento das vagas deve contemplar não apenas veículos particulares, mas também espaços dedicados ao estacionamento de bicicletas, incentivando a mobilidade ativa e a integração com outros modos de transporte. A implantação pode ser pensada com soluções sustentáveis e integração paisagística, preservando o acesso gratuito ou com política de preços acessíveis, conforme diretrizes públicas de inclusão e sustentabilidade.

FIGURA 4: ESTACIONAMENTO - PARQUE DA CIDADE (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 5: ESTACIONAMENTO - PARQUE DA CIDADE (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.A.3) Quiosques / Alimentação

O Parque da Cidade já conta com quiosques de alimentação em operação, localizados em área estratégica que atende bem à demanda cotidiana de visitantes, especialmente nos horários de lazer, atividades físicas e convivência familiar. Esses quiosques oferecem lanches, bebidas e outros itens básicos, funcionando como suporte essencial à permanência no parque. Para a operação padrão atual, essa estrutura é considerada suficiente. No entanto, a eventual concessão do parque abre espaço para o fomento de novas áreas de alimentação, com modelos mais diversificados e complementares, como food trucks, cafés, pequenas lanchonetes temáticas ou operações temporárias vinculadas a eventos. Essa ampliação, se bem regulada, pode melhorar a experiência do usuário, gerar receitas acessórias para o concessionário e estimular o empreendedorismo local, respeitando sempre os critérios urbanísticos e ambientais da área.

FIGURA 6: QUIOSQUES - PARQUE DA CIDADE (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 7: QUIOSQUES - PARQUE DA CIDADE (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.A.4) Passeio no lago

O lago representa um atrativo com grande potencial para a diversificação das atividades de lazer oferecidas ao público. Entre os tipos de passeio possíveis, destacam-se as embarcações leves de recreação, como pedalinhos e caiaques, que permitem a contemplação da paisagem de forma segura

e acessível a diferentes faixas etárias. Essas atividades podem ser operadas de forma permanente ou sazonal, a depender das condições climáticas e da demanda, sempre observando critérios de segurança, controle de carga e preservação da fauna aquática. A implantação de passeios no lago, além de enriquecer a experiência dos visitantes, contribui para a valorização ambiental do espaço.

FIGURA 8: LAGO



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.A.5) Arena é o palco principal dos Eventos

A arena redonda localizada no Parque da Cidade já se consolidou como o principal espaço para eventos públicos, apresentações culturais e atividades comunitárias. Sua conformação circular e aberta permite boa visibilidade e circulação, sendo adequada para diferentes formatos de uso, como shows, eventos esportivos, feiras temáticas, oficinas ao ar livre e encontros regionais. Apesar de sua estrutura ser simples, a centralidade e o fácil acesso tornam a arena um ponto de convergência para os frequentadores do parque. O potencial desse espaço pode ser ampliado com investimentos em infraestrutura complementar – como iluminação cênica, sonorização fixa, cobertura leve ou arquibancadas móveis – que possibilitem maior frequência e diversidade de eventos, inclusive noturnos. Em uma futura concessão, a arena pode se tornar um ativo estratégico para geração de receita com eventos próprios, locações ou parcerias com a iniciativa privada, respeitando a identidade do parque e os limites de uso público.

FIGURA 9: ARENA



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.A.6) Pistas de caminhada e corrida

A pista de caminhada e corrida é um dos equipamentos mais utilizados pelos frequentadores, funcionando como eixo estruturador das atividades físicas no local. Com aproximadamente 1,2 km de extensão, o circuito é plano e bem integrado aos demais espaços do parque, como quadras, arena e áreas de convivência. A presença da pista atrai um público variado, que inclui desde caminhantes ocasionais até corredores regulares, especialmente nos períodos da manhã e do fim da tarde. Embora alguns trechos contem com arborização, observa-se a necessidade de ampliar o sombreamento ao longo do percurso, especialmente nas áreas mais expostas ao sol, de forma a proporcionar maior conforto térmico e incentivar o uso contínuo ao longo do dia. Esse equipamento reforça o perfil esportivo do parque e tem potencial para ser mais bem aproveitado com pequenas intervenções, como sinalização de distância, iluminação específica para uso noturno, bebedouros ao longo do trajeto e pontos de apoio para alongamento e descanso.

FIGURA 10: PISTA (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 11: PISTA (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.A.7) Playground / Espaço PET

O Parque conta com playgrounds instalados próximos às zonas de convivência e de maior circulação de famílias. Os equipamentos aparentam boas condições de uso, com estruturas adequadas à faixa etária infantil e materiais que seguem padrões de segurança e acessibilidade. As áreas de recreação são bem niveladas e contam com piso apropriado, proporcionando um ambiente seguro e atrativo para

crianças de diferentes idades. A presença desses playgrounds reforça a vocação familiar do parque, estimulando o uso prolongado por grupos com crianças pequenas. Esse perfil de visitante — famílias com crianças — é predominante não apenas no Parque da Cidade, mas também nos demais espaços públicos de lazer de Porto Velho, refletindo os hábitos de sociabilidade e lazer da população local. Embora os playgrounds estejam em bom estado, a futura concessão pode prever a manutenção preventiva regular, além da possibilidade de incluir novos elementos lúdicos, como brinquedos temáticos, áreas de sombra ou soluções interativas que valorizem a inclusão e o brincar criativo.

FIGURA 12: PLAYGROUND (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 13: PLAYGROUND (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

A área pet conta com minicircuito de obstáculos, cercamento e sinalização indicativa, oferecendo um ambiente seguro para a socialização e o exercício dos animais. Esse tipo de infraestrutura atende a uma demanda crescente por espaços públicos adaptados ao convívio com pets, tendência observada em diversas cidades brasileiras. Em Porto Velho, onde a presença de animais domésticos é expressiva, o espaço pet do parque contribui para ampliar a atratividade do equipamento urbano junto a um público específico e fiel. Embora já funcional, o espaço pode ser qualificado por meio da instalação de mobiliário adicional (como bancos, bebedouros para animais e iluminação adequada), além da realização de eventos voltados ao bem-estar animal, em parceria com clínicas veterinárias ou organizações locais.

FIGURA 14: ESPAÇO PET



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.A.8) Quadras e Campo

O Parque abriga um campo de futebol e quadras de areia. Esses equipamentos esportivos são bastante frequentados, especialmente aos fins de semana, e desempenham papel importante na promoção da saúde, do lazer ativo e da convivência comunitária. A estrutura atual, embora funcional, demanda manutenção periódica para garantir condições adequadas de uso, incluindo nivelamento, drenagem e reposição de areia. Pode-se pensar em implantação de alambrados e vestiários. Além do uso espontâneo pela população, esses espaços possuem forte potencial para sediar eventos esportivos amadores, torneios locais e atividades de integração entre escolas, clubes e organizações da cidade. A realização de competições e festivais esportivos pode ser articulada com ações de marketing social e institucional, abrindo oportunidades para patrocínios, *naming rights*, ativações de marca e campanhas

de engajamento com foco em saúde, juventude e cidadania. Em uma futura concessão, a gestão estratégica desses espaços pode alavancar receitas acessórias e consolidar o parque como polo esportivo urbano de referência em Porto Velho.

FIGURA 15: QUADRA DE AREIA (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 16: QUADRA DE AREIA (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.B Necessidade de reformas e novos serviços

I.2.B.1) Banheiros

Os banheiros existentes cumprem atualmente uma função básica de atendimento ao público, mas apresentam sinais de desgaste, especialmente em períodos de maior fluxo, com indicação da necessidade de ampliação para o parque já existente. Com a perspectiva de ampliação do parque — incluindo a integração do terreno lindeiro e o fomento a novas atividades — torna-se essencial prever a instalação de novos módulos de banheiros e vestiários. Esses novos equipamentos devem ser planejados com foco em funcionalidade, durabilidade e baixo custo de manutenção, podendo incorporar soluções sustentáveis, como reaproveitamento de água e ventilação natural. A ampliação da rede de sanitários e vestiários é condição fundamental para suportar o crescimento da demanda, qualificar a experiência do visitante e viabilizar a realização de eventos esportivos e culturais de médio e grande porte.

FIGURA 17: BANHEIROS



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.B.2) Ampliação da Administração

A sede administrativa atualmente opera com infraestrutura limitada, tanto em termos de espaço quanto de condições físicas, o que dificulta a organização das rotinas operacionais, o armazenamento

de materiais e a recepção adequada de prestadores de serviço ou visitantes institucionais. Durante as visitas técnicas, foram identificadas áreas com sinais de desgaste, improvisação no uso de espaços internos e ausência de sinalização institucional. A ampliação da administração é uma ação prioritária para qualificar a gestão do parque, garantindo melhores condições de trabalho à equipe responsável, além de fortalecer a imagem institucional do equipamento. A requalificação pode incluir a expansão física, a redistribuição dos ambientes internos, instalação de mobiliário funcional, sistemas de controle e segurança, além de melhorias no estoque e nos sanitários internos. Em uma futura concessão, a sede administrativa também poderá abrigar funções de atendimento ao público, sala multiuso ou espaço de governança compartilhada com a Prefeitura e o concessionário, conforme modelo de gestão adotado.

FIGURA 18: ADMINISTRAÇÃO (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 19: ADMINISTRAÇÃO (2) - ESTOQUE



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.B.3) Ampliação dos serviços do Parque no terreno anexo – a ser desapropriado

A área anexa ao Parque da Cidade, localizada nos fundos do terreno atual, apresenta-se como uma oportunidade estratégica para ampliação da oferta de serviços e estrutura verde no local. O terreno, atualmente não integrado ao parque, poderá ser incorporado mediante processo de desapropriação conduzido pelo Poder Público, ampliando significativamente a área útil destinada ao lazer, à recreação e a novas funcionalidades. Este tópico será aprofundado nos demais produtos deste estudo.

FIGURA 20: TERRENO LINDEIRO (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

Essa expansão pode viabilizar a implantação de equipamentos complementares, como áreas de piquenique, trilhas sombreadas, novas quadras, espaços de convivência ou até mesmo estruturas voltadas à educação ambiental e práticas sustentáveis. A integração desse novo setor ao parque será desenvolvida nos próximos produtos deste estudo. Em um futuro processo de concessão, essa área ampliada poderá ser objeto de investimentos adicionais por parte do parceiro privado, com retorno social ampliado e geração de valor para o conjunto do parque.

FIGURA 21: TERRENO LINDEIRO (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.B.4) Eventos

Atualmente a estrutura do parque é relativamente limitada, considerando a estrutura vigente, indicando a necessidade de expansão do parque. Esta leitura é reforçada pela equipe técnica da EMDUR que participou da visita técnica no parque realizada em junho de 2025.

A concessão do Parque tem potencial para ampliar significativamente a oferta e a qualidade dos eventos realizados no espaço, aproveitando a expertise técnica e a capacidade de articulação do setor privado. A operação por um concessionário qualificado pode profissionalizar a gestão da agenda cultural e esportiva, trazer inovação na curadoria de atrações e garantir maior eficiência na infraestrutura de apoio, como montagem de palcos, sonorização, segurança e limpeza. Além disso, a iniciativa privada tem maior facilidade para captar patrocínios, firmar parcerias com produtores locais e regionais e explorar modelos de monetização por meio de bilheteria, licenciamento de marcas e food trucks, respeitando as diretrizes de acesso público gratuito quando aplicável. Essa estrutura mais robusta permite que o parque se consolide como um polo dinâmico de cultura e entretenimento em Porto Velho, com capacidade para atrair públicos diversos ao longo do ano. Em especial, pode haver sinergia entre este equipamento e o Shopping na proximidade, em função da concentração de serviços com fácil acesso.

FIGURA 22: ALTO FALANTES – SISTEMA DE SOM DO PARQUE



Fonte: Elaborado pela consultoria

Em Porto Velho, é forte a tradição de realizar eventos públicos em datas festivas e feriados prolongados, com destaque para celebrações em família, apresentações culturais e festividades religiosas. O Parque da Cidade já vem sendo utilizado espontaneamente para esse tipo de programação, especialmente em momentos como o Dia das Mães, São João, Natal e virada do ano. Nesses períodos, há grande afluxo de famílias, grupos comunitários e visitantes de outros bairros, que buscam no parque um espaço seguro e acessível para lazer coletivo. Além das festividades, há também demanda local por eventos esportivos e ações sociais com periodicidade regular. A cultura de ocupação festiva dos espaços deve ser respeitada e potencializada no desenho da agenda futura do parque sob concessão.

FIGURA 23: EVENTO DE REABERTURA DO PARQUE DEPOIS DO FINAL DE ANO - ATIVIDADES



Fonte: EMDUR, 2025

FIGURA 24: EVENTO DE REABERTURA DO PARQUE DEPOIS DO FINAL DE ANO - LAGO



Fonte: EMDUR, 2025

1.3 PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS

Popularmente conhecido como “Skate Parque”, o Parque Jardim das Mangueiras é uma área verde municipal situada na confluência das avenidas Guaporé e Vieira Caúla, no bairro Cuniã. Após um processo de revitalização recente, tornou-se uma opção para esportes e lazer, especialmente voltada aos jovens e entusiastas de esportes radicais.² Em seus aproximadamente 7 hectares de área, o parque abriga algumas instalações esportivas muito utilizadas: há uma pista de caminhada que contorna o parque, quadras poliesportivas, quadras de areia, além das pistas de skate. Possui academia ao ar livre e recebe eventos culturais.

O parque oferece quiosques voltados para a avenida José Viera Caúla, que vendem alimentos e lanches, servindo como área de convivência para os visitantes. Um aspecto notável é que o Parque Jardim das Mangueiras foi recentemente declarado uma Área de Proteção Ambiental (APA), em virtude de abrigar um curso hídrico e diversas nascentes rodeadas por vegetação significativa. Essa proteção ambiental realça sua importância ecológica: além de ser um espaço esportivo, o parque contribui para a preservação de recursos hídricos e da flora urbana. No contexto urbano, o parque cumpre dupla função – como equipamento de esporte/lazer (especialmente fomentando a prática do skate e atividades físicas entre os jovens) e como reserva verde dentro da malha da cidade. Sua frequência de uso é maior no começo da manhã e final da tarde, além dos fins de semana, quando skatistas, ciclistas, corredores e famílias ocupam o espaço.³

Para o planejamento urbano, este parque tem importância estratégica não só por ampliar as áreas recreativas disponíveis, mas também por integrar iniciativas de sustentabilidade: a criação da APA faz parte de um projeto municipal de estabelecer corredores ecológicos ligando áreas verdes e protegendo as nascentes urbanas.⁴

² RONDONIA AO VIVO. Disponível em:

<https://rondoniaovivo.com/noticia/viagenseturismo/2023/08/18/turismo-conheca-o-parque-jardim-das-mangueiras-popular-skate-parque.html#:~:text=O%20Parque%20Jardim%20das%20Mangueiras%2C,para%20praticar%20esportes%20ou%20lazer>. Acesso em 05/05/2025.

³ Idem;

⁴ NOTICIOSOOGOIAS. Disponível em: <https://www.noticiosogoiias.com/2022/08/porto-velho-parque-jardim-das.html#:~:text=%E2%80%9CA%20grande%20import%C3%A2ncia%20%C3%A9%20que,corredor%20todo%20integrado%E2%80%9D%2C%20revelou%20%C3%81lvaro>. Acesso em 05/05/2025.

- **Nome Oficial:** Parque Jardim das Mangueiras
- **Diploma Normativo:** LEI Nº. 1.759 DE 12 DE DEZEMBRO DE 2007; DECRETO Nº 18.374, DE 16 DE AGOSTO DE 2022, cria a Área de Proteção Ambiental – APA Parque das Mangueiras.
- **Localização:** Av. Guaporé, Av. José Vieira Caúla, Rua Ceia e Rua Monalisa, atualmente denominado Skate Parque.
- **Perímetro Total:** área de 70.140 m² (setenta mil e cento e quarenta metros quadrados).
- **Visitação atual:** Aproximadamente 500 visitantes por dia.
- **Outras informações:** foram identificadas 12 nascentes e mais de 60 espécies arbóreas diferentes.

Fonte: FICHA – SEMA/Porto Velho

I.2.C Produtos, serviços e eventos historicamente e atualmente oferecidos

I.2.C.1) Áreas de alimentação

O Parque Jardim das Mangueiras conta com quiosques de alvenaria voltados para a Avenida José Vieira Caúla, que atualmente oferecem alimentos, lanches e bebidas aos frequentadores. Esses pontos de alimentação cumprem função importante como espaços de apoio e convivência, especialmente considerando o perfil jovem e esportivo do público que frequenta o local. Apesar de estarem em funcionamento, os quiosques apresentam necessidade de requalificação estrutural e paisagística, com melhorias na acessibilidade, na padronização visual e nas condições internas de operação. Em uma futura concessão, esses espaços podem ser modernizados e integrados a uma estratégia de fortalecimento do eixo comercial do parque, com estímulo à gastronomia local, à formalização de empreendedores e à oferta de serviços compatíveis com os eventos e atividades esportivas realizados no entorno. A ativação qualificada desses quiosques tem potencial para ampliar a permanência dos visitantes e gerar receitas acessórias para a operação do parque.

FIGURA 25: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 26: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 27: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (3)



Fonte: Elaborado pela consultoria

Além dos quiosques de alvenaria, o Parque Jardim das Mangueiras recebe, especialmente nos fins de semana e feriados, estruturas não permanentes de alimentação e bebidas, como barracas móveis, carrinhos e tendas improvisadas. Essas operações, embora atendam a uma demanda espontânea do público, ocorrem de forma informal e sem regulamentação clara por parte da Prefeitura, o que dificulta o controle sanitário, a padronização visual e a organização do espaço público. A ausência de regras definidas também compromete a experiência dos visitantes e pode gerar conflitos quanto à ocupação de áreas destinadas à circulação e lazer. No contexto de uma futura concessão, há oportunidade para estruturar esse tipo de comércio por meio de editais, credenciamento rotativo ou zoneamento para food trucks, promovendo a inclusão produtiva, o ordenamento urbano e a diversificação da oferta de alimentos, sem comprometer os princípios de segurança, limpeza e paisagismo do parque.

FIGURA 28: ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS (4)



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.C.2) Lazer – Skate

As pistas de skate do Parque Jardim das Mangueiras são o principal atrativo esportivo do local e referência para a prática da modalidade em Porto Velho. Com estrutura voltada a diferentes estilos, o espaço atende tanto o skate street, com obstáculos como corrimãos, rampas e caixas, quanto o skate park, com curvas e transições que permitem manobras de maior fluidez. A área é frequentada por praticantes de diversos níveis, desde iniciantes até atletas mais experientes, e recebe usuários de modalidades afins, como o BMX freestyle e o patins in-line. A qualidade do traçado e a localização acessível tornam o parque um ponto de encontro regular para a cena jovem e esportiva da cidade.

No entanto, a infraestrutura já apresenta sinais de desgaste, sendo necessária a revitalização de pisos, guarda-corpos e estruturas de segurança, além de melhorias na iluminação e sinalização. A requalificação das pistas, aliada à possibilidade de eventos e campeonatos patrocinados, pode fortalecer ainda mais o parque como polo esportivo urbano e espaço de socialização juvenil.⁵

⁵ https://rondoniaovivo.com/noticia/viagenseturismo/2023/08/18/turismo-conheca-o-parque-jardim-das-mangueiras-popular-skate-parque.html?utm_source=chatgpt.com

FIGURA 29: SKATE (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 30: SKATE (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 31: SKATE (3)



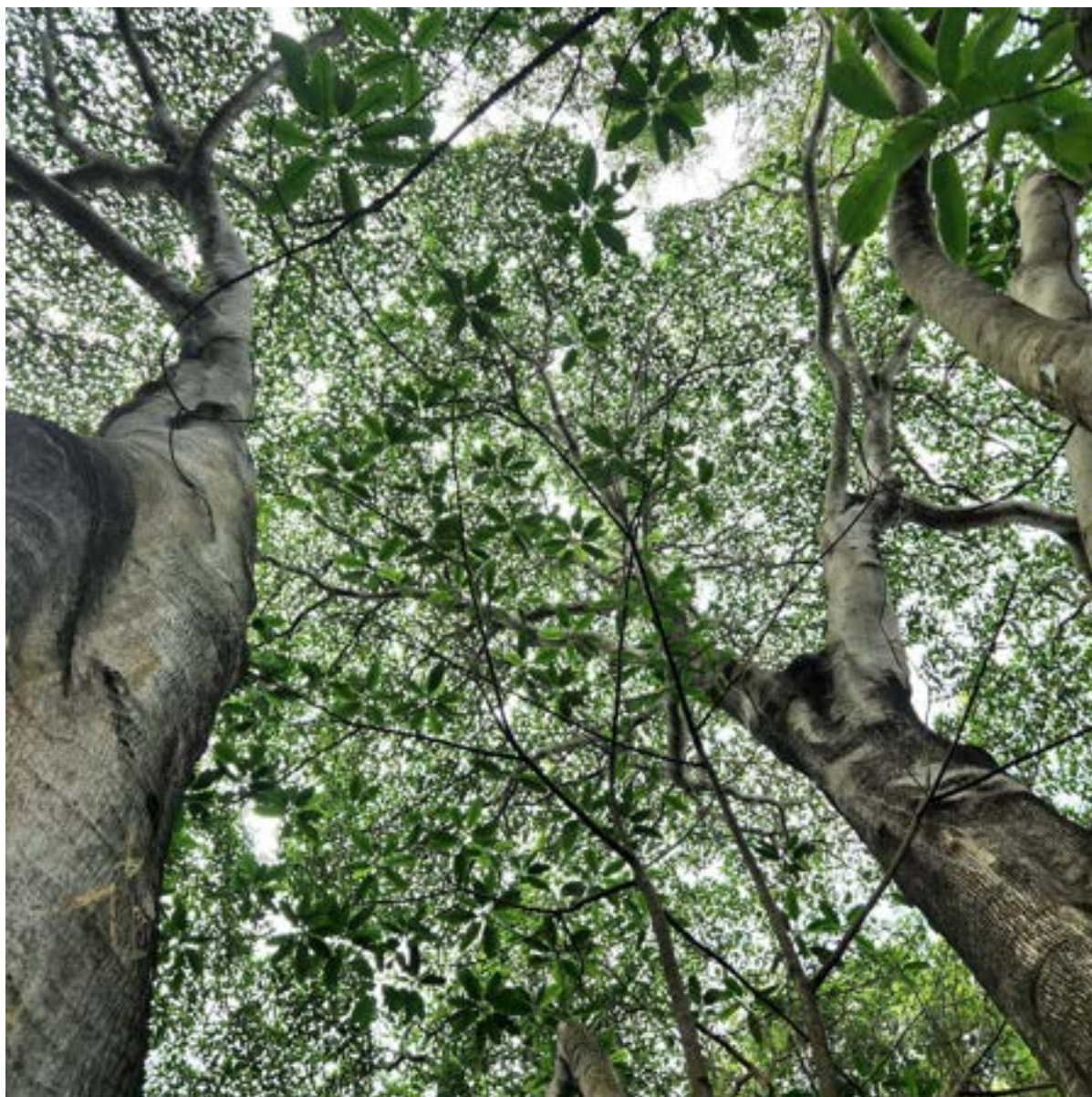
Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.C.3) Contemplação da Natureza

A contemplação da natureza é uma das funções fundamentais dos parques urbanos, especialmente em áreas como o Parque Jardim das Mangueiras, que combina características de uso recreativo com elementos significativos de vegetação nativa e presença de recursos hídricos. Hoje, o parque já oferece oportunidades espontâneas para essa atividade, como caminhadas em meio às árvores, pausas nas áreas sombreadas e observação informal do igarapé e das nascentes que atravessam o terreno. A vegetação diversa e os sons naturais do ambiente criam um refúgio dentro do tecido urbano, permitindo momentos de descanso, reconexão com a natureza e bem-estar mental. Muitos frequentadores utilizam o espaço para meditação, leitura, fotografia ou simplesmente para apreciar o silêncio e a paisagem, em especial nos períodos da manhã e do fim da tarde.

Apesar desse potencial já existente, o parque pode ampliar e qualificar as oportunidades de contemplação com intervenções simples e bem planejadas. A implantação de trilhas interpretativas com sinalização educativa, decks de observação, bancos ergonômicos voltados para áreas verdes e pontos de silêncio podem enriquecer a experiência do visitante. Além disso, ações como o plantio de espécies nativas e aromáticas, criação de jardins sensoriais ou espaços de leitura ao ar livre podem diversificar o uso contemplativo e atrair novos públicos. Tais melhorias reforçam a dimensão ecológica e educativa do parque e se alinham a políticas de sustentabilidade urbana, podendo ser incorporadas ao escopo de uma futura concessão como contrapartidas de baixo custo e alto impacto social.

FIGURA 32: COPA DAS ÁRVORES



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 33: ARBORIZAÇÃO E ESPAÇOS DE CONVÍVIO



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.D Necessidade de reformas e novos serviços

I.2.D.1) Área para churrasqueira e lazer em família

A implantação de uma área destinada a churrasqueiras e lazer em família no Parque Jardim das Mangueiras surge como um forte potencial de demanda em função da cultura do beradeiro.⁶ Ainda que esse tipo de serviço requeira cuidados especiais, por se realizar em espaço verde, ele se apresenta como uma oportunidade de ampliar o tempo de permanência e o caráter comunitário do parque. Atualmente, é nítida a carência de ambientes estruturados para reuniões familiares prolongadas, limitando o uso por grupos que buscam experiências de convívio mais completas. A criação dessa nova área, equipada com churrasqueiras padronizadas, mesas, bancos, coberturas leves e pontos de água, pode valorizar a apropriação do parque por famílias da região, especialmente aos fins de semana e feriados. Essa estrutura deve ser implantada com critérios de segurança, ventilação, descarte adequado de resíduos e respeito ao entorno ecológico, integrando-se de forma harmoniosa à paisagem. Em uma futura concessão, esse tipo de serviço pode ser operado sob regime de uso agendado ou vinculação a eventos comunitários, contribuindo para a sustentabilidade operacional do parque.

⁶ Disponível em: <https://g1.globo.com/ro/rondonia/aniversario-de-porto-velho/2019/noticia/2019/10/04/portovelhes-conheca-o-jeito-beradeiro-de-falar-na-capital-de-rondonia.ghtml>

FIGURA 34: CHURRASQUEIRA



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.D.2) Reforma das quadras

As quadras poliesportivas do Parque Jardim das Mangueiras desempenham papel central na oferta de lazer ativo para os frequentadores, especialmente jovens e moradores do entorno. Atualmente, no entanto, essas estruturas apresentam sinais evidentes de desgaste, como trincas nos planos de piso, alambrados danificados, ausência de marcações adequadas e iluminação precária, o que compromete tanto a segurança quanto a atratividade do espaço. A reforma dessas quadras é essencial para restabelecer seu pleno uso, permitindo a prática adequada de esportes como futsal, basquete, vôlei e outras atividades coletivas. Intervenções recomendadas incluem a recuperação do piso com materiais de alta durabilidade, reinstalação de traves e tabelas, melhoria na drenagem, iluminação e possibilidade de cobertura leve em parte da área. A requalificação desses equipamentos, aliada à organização de campeonatos ou oficinas esportivas, pode fortalecer a função social do parque como espaço de convivência e formação cidadã, além de atrair parcerias com escolas, clubes e organizações comunitárias.

FIGURA 35: QUADRA POLIESPORTIVA (1)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 36: QUADRA POLIESPORTIVA (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 37: QUADRAS DE AREIA



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.D.3) Reforma do Bike-Cross

A pista de bike-cross do Parque, embora represente uma infraestrutura esportiva diferenciada e voltada a um público específico, encontra-se atualmente em condições precárias de uso, com trechos danificados, desníveis acentuados e ausência de sinalização adequada. A requalificação desse espaço exigiria não apenas obras estruturais, mas também a definição clara de seu modelo de operação, manutenção e segurança.

Diante disso, recomenda-se que a permanência da pista no programa definitivo do parque seja objeto de avaliação criteriosa, considerando o perfil dos frequentadores, a demanda real por essa prática esportiva e o custo-benefício da intervenção. Caso se opte por sua manutenção, é possível transformá-la em um equipamento atrativo dentro de um circuito de esportes radicais, articulado às pistas de skate e a eventos temáticos. Por outro lado, se a demanda for limitada, a área pode ser redimensionada ou redestinada para outros usos de maior apelo comunitário.

FIGURA 38: BIKE-CROSS



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.D.4) Reformas – Skate e áreas de uso público

A área de skate do Parque, por sua relevância local e volume de uso, demanda uma reforma que vá além da simples recuperação estrutural, visando sua adequação às normas técnicas do esporte e aos padrões de segurança reconhecidos nacional e internacionalmente. Atualmente, diversos elementos da pista apresentam desgastes que comprometem a prática segura, como superfícies irregulares, guarda-corpos danificados e ausência de sinalização e proteção em pontos críticos. A requalificação deve considerar o redesenho dos obstáculos com base em critérios técnicos da Confederação Brasileira de Skate (CBSk), aplicação de materiais de alta resistência e instalação de iluminação adequada para uso noturno. Com esses ajustes, o espaço poderá ser certificado como área de treinamento, fortalecendo o vínculo com escolas públicas, projetos sociais e federações esportivas. Além disso, uma estrutura adequada cria as condições ideais para realização de eventos oficiais, festivais de cultura urbana e circuitos amadores, ampliando o alcance social e esportivo do parque e valorizando os talentos locais da juventude.

FIGURA 39: PISTA DE SKATE – VISÃO LATERAL



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 40: PISTA DE SKATE – MANUTENÇÃO



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 41: TROCA DOS GRADIS



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.D.5) Banheiros

Os banheiros apresentam condições precárias de conservação, com sinais de desgaste. A precariedade das instalações sanitárias impacta diretamente na experiência dos visitantes e limita o uso pleno do parque, especialmente por famílias, idosos e pessoas com deficiência. A reforma deve incluir a substituição de louças, metais e divisórias, instalação de barras de apoio, melhoria na iluminação e ventilação natural, além de garantir o abastecimento constante de água e itens básicos de higiene. Também é recomendável que os novos sanitários contenham sistemas de economia de água e materiais de fácil manutenção. Em uma eventual concessão, a manutenção regular desses espaços deverá ser vinculada a padrões de desempenho e frequência mínima de limpeza, garantindo qualidade contínua para o público e reforçando a imagem positiva do parque como equipamento urbano acolhedor e seguro.

FIGURA 42: BANHEIROS – PARQUE DAS MANGUEIRAS



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.D.6) Áreas para eventos

O Parque possui áreas abertas com potencial para sediar eventos de pequeno e médio porte, especialmente voltados ao público jovem, esportivo e comunitário. Atualmente, essas áreas são utilizadas de forma pontual e espontânea, mas carecem de infraestrutura mínima para receber eventos de forma estruturada, como pontos de energia, iluminação, espaços cobertos, áreas de apoio logístico e controle de acesso. A adequação desses espaços deve considerar a vocação cultural e esportiva do parque, permitindo a realização de apresentações artísticas, feiras temáticas, atividades educativas, campeonatos de skate e ações sociais. A criação de uma área multifuncional para eventos ampliaria a capacidade do parque de atrair parcerias institucionais e privadas, fomentar a economia criativa e fortalecer o vínculo entre o equipamento público e a comunidade local. Essa estratégia também contribui para a diversificação do uso do parque ao longo do ano, estimulando maior frequência e valorização do território.

FIGURA 43: ESPAÇOS PARA EVENTOS



Fonte: Elaborado pela consultoria

I.2.D.7) Investimento ambientais

O Parque Jardim das Mangueiras está inserido em uma área sensível do ponto de vista ambiental, marcada pela presença de vegetação significativa e, sobretudo, por um curso d'água que corta o terreno — o Igarapé Jardim das Mangueiras —, no qual foram identificadas 12 nascentes ativas. Esse conjunto configura um ecossistema urbano valioso, que contribui para o equilíbrio microclimático, a recarga do lençol freático e a preservação da biodiversidade local. O parque foi oficialmente reconhecido como Área de Proteção Ambiental (APA) pelo Decreto nº 18.374/2022, com base na Lei Municipal nº 1.759/2007, o que impõe diretrizes específicas de uso e conservação. Diante disso, os investimentos ambientais são não apenas desejáveis, mas obrigatórios para assegurar o cumprimento dos objetivos legais da APA, promovendo a gestão integrada da paisagem e o uso sustentável do território.⁷

O igarapé que atravessa o parque integra a bacia hidrográfica do Rio Madeira, uma das mais importantes da Região Norte e do país. As águas das nascentes e do córrego seguem canalizadas ou a céu aberto até desaguar em afluentes do Rio Madeira, cumprindo papel relevante na drenagem urbana e no regime hídrico da cidade. Contudo, como ocorre em muitos centros urbanos da Amazônia, esse curso d'água enfrenta processos de degradação ambiental, assoreamento e lançamento de resíduos, o que compromete sua função ecológica e os benefícios que poderia oferecer à população. A

⁷ Informações obtidas a partir do Plano Municipal de Saneamento Básico de Porto Velho (PMSB, 2021), da Lei Municipal nº 1.759/2007 e do Decreto nº 18.374/2022, que cria a Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque das Mangueiras. Dados sobre as nascentes e o córrego foram extraídos da Ficha Técnica Ambiental da SEMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Porto Velho (2023). Referências conceituais adicionais: Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei nº 9.433/1997), Plano Diretor de Arborização Urbana de Porto Velho (PDAU, 2020) e diretrizes da iniciativa Cidades Resilientes ao Clima (ICLEI, 2022).

valorização e recuperação do córrego e de suas margens dentro do parque são ações essenciais para a revitalização ambiental e social da área, devendo integrar-se às políticas municipais de saneamento, arborização e infraestrutura verde.

Nesse sentido, a Prefeitura de Porto Velho já conta com instrumentos públicos relevantes, como o Plano Diretor de Arborização Urbana (PDAU), o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e a Política Municipal de Meio Ambiente, que podem oferecer o arcabouço necessário para direcionar os investimentos. Além disso, a criação de programas de educação ambiental e de sensibilização comunitária pode fortalecer o envolvimento da população com a proteção das nascentes, promovendo uma cultura de cuidado com os recursos naturais.

Para tornar o Parque Jardim das Mangueiras mais habitável e resiliente, é recomendável investir em soluções baseadas na natureza, sobretudo no tratamento da calha do igarapé e seus taludes, pontos de observação da fauna e flora, plantio de vegetação nativa ripária e requalificação paisagística com espécies adaptadas. A introdução de áreas de descanso sombreadas, mobiliário e sinalização pode transformar o espaço em um ambiente mais acolhedor, educativo e funcional. Esses investimentos não apenas qualificam a experiência dos visitantes, como também reforçam o papel do parque como infraestrutura verde estratégica para a adaptação às mudanças climáticas, valorização urbana e promoção da saúde ambiental em Porto Velho.

FIGURA 44: PONTOS DE ATENÇÃO AMBIENTAIS



Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 45: PONTOS DE ATENÇÃO AMBIENTAIS (2)



Fonte: Elaborado pela consultoria

1.4 PARQUE DAS ÁGUAS

O Parque das Águas, oficialmente reconhecido como Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE Parque das Águas), foi instituído por decreto municipal⁸ para preservar uma importante área verde dotada de um sistema hídrico sensível.

Atualmente, o conjunto de nascentes que forma o parque está desocupada e é notória sua inserção em uma área altamente urbanizada. Parte do fluxo hídrico que se origina dessas nascentes está canalizado e há trechos a céu aberto que sofrem com assoreamento e descarte irregular de resíduos e esgoto. A revitalização desse fluxo hídrico implica ações de reurbanização das margens, recuperação das nascentes e implementação de sistemas de drenagem, visando restaurar a função ecológica do canal e prevenir enchentes.

O Parque das Águas possui grande potencial para se tornar um equipamento de lazer educativo e sustentável. Para isso, recomenda-se a implantação de trilhas, além de sinalização ambiental que destaque o ciclo da água e a biodiversidade local. A criação de hortas urbanas experimentais e pequenos viveiros em alusão ao ciclo hídrico podem reforçar o caráter educativo e fortalecer parcerias com escolas e universidades.

⁸ DECRETO Nº 19.203, DE 28 DE JULHO DE 2023. Disponível em: <https://www.portovelho.ro.gov.br/uploads/editor/files/Area%20%20Parques%20das%20Aguas%20Marechal%20Rondon.pdf>. Acesso em 24/06/2025.

Para tornar o local mais habitável e atrativo, é importante instalar mobiliário adequado, como bancos, decks e pergolados, além de apoio com bebedouros de água tratada e sanitários. A manutenção contínua da limpeza e o controle da vegetação exótica também são essenciais. Quando bem estruturado, o Parque das Águas pode se tornar um espaço referencial em Porto Velho que integra preservação ambiental, patrimonial e lazer, com vistas para visitas, educação e convivência voltada para água, história e natureza urbana.

Ressalta-se que a ocupação nas margens e o descarte irregular em apenas duas quadras são os responsáveis pela poluição do canal que conecta as nascentes do Parque das Águas ao lago no Parque da Cidade. Ou seja, a manutenção de um curso hídrico despoluído será relevante para ambos os parques e deverá se tornar em um marco referencial para Porto Velho, como um córrego plenamente inserido no tecido urbano e com garantia de suas relevantes funções ambientes.

Durante as etapas de diagnóstico e delimitação definitiva do Parque das Águas, é essencial avaliar a presença de famílias que possam estar residindo, de forma permanente ou temporária, dentro do perímetro da área a ser protegida. Essas situações, comuns em áreas urbanas de preservação ambiental, exigem abordagem sensível e integrada, que concilie os objetivos de conservação com o respeito aos direitos sociais. Caso identificadas ocupações, será necessário desenvolver um plano de acolhimento e direcionamento dessas famílias, com apoio da assistência social municipal, mediação com lideranças locais e articulação com programas habitacionais existentes. O processo deve ocorrer de forma dialogada, transparente e gradual, priorizando soluções que evitem remoções forçadas e promovam alternativas dignas de moradia. Essa etapa é fundamental para garantir a legitimidade do projeto, a segurança jurídica da concessão e a consolidação do parque como um espaço público ambientalmente protegido e socialmente justo.

II. VOCAÇÃO DOS PARQUES

A definição da vocação de cada parque é etapa fundamental para orientar as diretrizes de planejamento, os investimentos prioritários e o modelo de concessão a ser adotado. No caso de Porto Velho, os três parques urbanos analisados – Parque da Cidade, Parque Jardim das Mangueiras e Parque das Águas – apresentam características distintas em termos de localização, infraestrutura existente, perfil de público e contexto ambiental. Essa diversidade permite a formulação de estratégias complementares, em que cada parque assume um papel específico dentro da rede de equipamentos públicos de lazer e conservação da cidade. A identificação das vocações leva em conta aspectos como uso atual, potencial de atratividade, inserção urbana, demanda social e condicionantes ambientais,

permitindo alinhar as propostas de qualificação e exploração futura às reais necessidades da população e aos objetivos de sustentabilidade urbana.

Esta seção apresentará benchmarkings e um resumo de vocação de cada parque, considerando seu potencial comercial como peça-chave para a estruturação do programa de concessão.

II.1 BENCHMARKING NACIONAL

A gestão de parques urbanos e naturais no Brasil vem passando por mudanças significativas nos últimos anos, com uma tendência crescente de delegar à iniciativa privada a administração desses espaços públicos. Em vez da gestão exclusivamente estatal, diversos governos têm adotado concessões e parcerias público-privadas (PPP) para melhorar a infraestrutura, manutenção e serviços oferecidos em parques, buscando maior eficiência e qualidade. Atualmente existem pelo menos 34 contratos ativos de concessão de serviços de visitação em parques no país, envolvendo União, estados e municípios.⁹

Essa movimentação ganhou força especialmente a partir de 2018, após décadas de poucos avanços, e inclui não só parques nacionais, mas também parques estaduais e municipais. Os estados do Sudeste – São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo – destacam-se nesse cenário, com iniciativas pioneiras de concessão, enquanto cidades como Recife (PE) também avançam em modelos similares. A seguir, detalhamos os modelos de concessão adotados, os marcos legais pertinentes, os objetivos almejados com essas parcerias, os resultados observados em experiências recentes e os principais desafios encontrados, ilustrando com exemplos relevantes (como o Parque Ibirapuera em São Paulo e parques em MG, RJ, ES e Recife).

A cidade de São Paulo foi pioneira entre as capitais ao conceder um de seus principais parques urbanos, o Parque Ibirapuera, à gestão privada. O contrato, assinado em 2019 com duração de até 35 anos, abrange o Ibirapuera e mais cinco parques de menor porte em regiões periféricas da cidade. A concessionária vencedora foi a consórcio Construcap, operando sob a marca Urbia Parques. A outorga oferecida pela empresa foi significativa – estimada em R\$ 1,6 bilhão ao longo do contrato revertidos aos cofres públicos – e o plano de negócios incluiu metas de desempenho e investimentos robustos. Após iniciar a operação em outubro de 2020 (houve atraso devido à pandemia), os frequentadores notaram melhorias visíveis na manutenção e segurança do Ibirapuera.

⁹ SEMEIA (2025). Disponível em: <https://www.semeia.org.br/relatorio2023/#:~:text=Atualmente%2C%20existem%2034%20contratos%20ativos,A%20maioria>. Acesso em 03/05/2025

Relatos colhidos pela imprensa um ano após a concessão apontavam que a maioria das pessoas percebia o parque mais limpo, bem cuidado e policiado, embora com algumas críticas pontuais.¹⁰ A concessionária realizou obras de renovação, instalou novos equipamentos de ginástica e playground, reformou banheiros e modernizou o estacionamento. De acordo com análises, a nova gestão trouxe eficiências operacionais e maior controle sobre atividades comerciais que antes ocorriam de forma difusa.

No âmbito estadual, São Paulo também avançou em concessões de parques naturais e urbanos de sua responsabilidade. Em 2021, o governo paulista licitou conjuntamente o Parque Estadual da Cantareira e o Parque Alberto Löfgren (Horto Florestal), ambos na capital (zona norte). Novamente a Urbia (Construcap) saiu vencedora, propondo investir R\$ 45,5 milhões em melhorias nesses parques ao longo de 30 anos. Em 2022, o Estado de São Paulo concedeu mais três parques urbanos emblemáticos na capital: Parque Villa-Lobos, Cândido Portinari e Água Branca. O leilão atraiu forte concorrência e foi vencido por um consórcio privado com oferta de R\$ 62,7 milhões em outorga fixa.¹¹

Minas Gerais lançou em 2019 o Programa de Concessão de Parques Estaduais (PARC) com o intuito de inovar a gestão de suas unidades de conservação abertas à visitação. Após estudos e consultas, em dezembro de 2022 o estado concluiu o primeiro leilão desse programa, concedendo conjuntamente dois dos seus parques mais conhecidos: o Parque Estadual do Ibitipoca e o Parque Estadual do Itacolomi. O consórcio vencedor (Parques Fundo de Investimento em Infraestrutura, representado pela Fram Capital) ofereceu uma outorga de R\$ 3,519 milhões, um ágio de 900% sobre o mínimo exigido, demonstrando grande interesse privado no projeto. A concessão tem prazo de 30 anos e prevê investimentos de R\$ 15 milhões em melhorias nesses parques nos primeiros anos.¹²

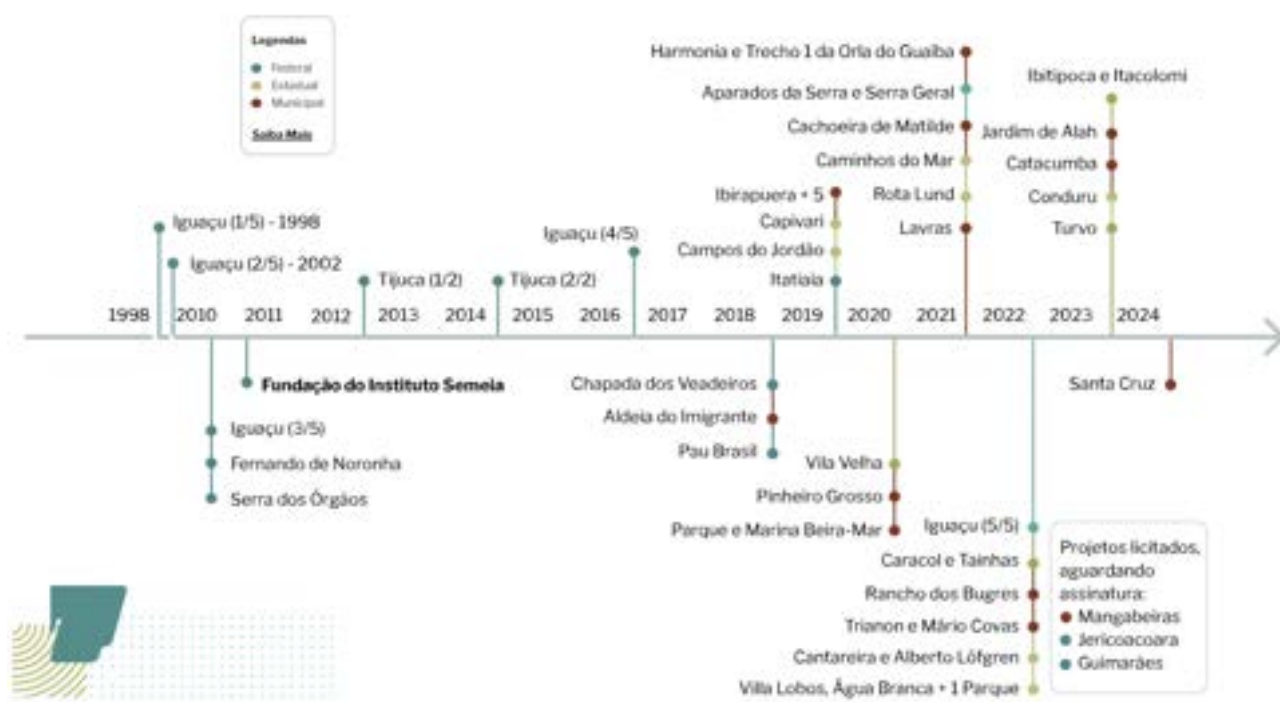
¹⁰ UOL. Disponível em: Estacionamento, segurança, obras: O que mudou após concessão do Ibirapuera. 2021. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/meio-ambiente/ultimas-noticias/redacao/2021/10/03/concessao-parques-ibirapuera-construcap-frequentadores-melhora.htm#:~:text=frequentadores%20sobre%20as%20principais%20diferen%C3%A7as,nas%20%C3%A1reas%20verdes>. Acesso em 03/05/2025

¹¹ GLOBO. País estuda 72 projetos de concessão de parques à iniciativa privada, mas tendência divide opiniões. 2022. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/meio-ambiente/noticia/2022/04/pais-estuda-72-projetos-de-concessao-de-parques-iniciativa-privada-mas-tendencia-divide-opinioes-25457624.ghtml>. Acesso em 03/05/2025.

¹² BNDES. Com apoio do BNDES, Minas Gerais conclui leilão da concessão dos Parques do Ibitipoca e Itacolomi. 2022. Disponível em: <https://agenciadenoticias.bndes.gov.br/detalhe/noticia/Com-apoio-do-BNDES-Minas-Gerais-conclui-leilao-da-concessao-dos-Parques-do-Ibitipoca-e-Itacolomi/#:~:text=%C2%B7%20Projeto%20prev%C3%AA%20investimentos%20de,melhorias%20nos%20dois%20Parques%20Estaduais>. Acesso em 03/05/2025.

A cidade do Recife, capital de Pernambuco, ingressou recentemente nesse movimento ao conceder quatro dos seus principais parques urbanos à iniciativa privada. Em março de 2025 teve início o contrato de 30 anos com a concessionária Viva Parques Recife, empresa vencedora da licitação realizada em 2024. Estão incluídos no pacote: Parque da Jaqueira, Parque Santana, Parque Apipucos e Parque Dona Lindu – espaços tradicionais de lazer dos recifenses. Juntos, somam 172,6 mil m² de áreas verdes. O modelo desenhado pela Prefeitura prevê investimentos de R\$ 413 milhões ao longo dos 30 anos, sem cobrança de ingresso para entrada, mantendo os parques abertos e gratuitos à população.¹³

FIGURA 46: LINHA DO TEMPO DAS PRINCIPAIS CONCESSÕES DE PARQUES DO BRASIL



Fonte: Semeia¹⁴

Nesse contexto, as concessões e PPPs em parques públicos têm sido motivadas por uma série de objetivos de políticas públicas, alinhados tanto ao interesse em conservar esses espaços quanto em melhorar sua utilização pela população. Dentre os principais objetivos, destacam-se:

¹³ CBN. Concessão garante mais de R\$ 413 milhões em investimentos nos parques urbanos do Recife. 2025. Disponível em: <https://www.cbnrecife.com/blogdoelielson/artigo/concessao-garante-mais-de-r-413-milhoes-em-investimentos-nos-parques-urbanos-do-recife#:~:text=A%20concess%C3%A3o%20que%20come%C3%A7a%20a,mais%20de%20120%20empregos%20diretos>. Acesso em 03/05/2025.

¹⁴ Disponível em: <https://www.semeia.org.br/relatorio2023/#:~:text=Atualmente%2C%20existem%2034%20contratos%20ativos,A%20maioria> Acesso em 27/05/2025.

- Aperfeiçoamento da oferta de serviços aos usuários;
- Eficiência nos custos de manutenção, zeladoria e manejo;
- Investimentos para modernização dos equipamentos;
- Ativação da economia local em regiões centrais e periféricas;
- Proteção do território do parque contra invasões e usos inadequados;
- Preservação dos ecossistemas, flora e fauna, a partir do uso regrado dos espaços;
- Ampliação do turismo e do ecoturismo;
- Promoção de práticas sustentáveis e comunitárias.

A experiência acumulada até agora com a concessão de parques urbanos e naturais no Brasil revela benefícios promissores, mas também desafios significativos que devem ser gerenciados para o sucesso de longo prazo.

O cenário brasileiro de concessões de parques tem avançado nos últimos anos, com modelos variados que incluem concessões de uso, concessões dos serviços de apoio à visitação e PPPs.

Os modelos observados incluem diversas fontes de receita: ingressos, aluguel de espaços comerciais, publicidade e patrocínio, eventos, passeios guiados, atrativos pagos, aluguel de bicicleta e estacionamento.

Os principais indicadores de desempenho incluem: satisfação do visitante, indicadores ambientais, limpeza, conservação e manutenção, inclusão social e geração de empregos.

TABELA 1 - BENCHMARKING NACIONAL

Parque	Local	Modelo	Ano	Destaques
Parque Capivari	Campos do Jordão	Concessão de Obra Pública	2019	Turismo de interesse regional
Parque Ibirapuera + 5 parques	São Paulo	Concessão Comum	2019	Subsídio cruzado (parque âncora + satélites)
Parque Nacional do Iguaçu	Foz do Iguaçu	Concessão Comum	2022	Turismo de interesse internacional
Parques Cariocas Lote 1	Rio de Janeiro	Concessão Comum	2025	Parques com vocações diversas

Fonte: Elaborado pela consultoria

Parque Capivari¹⁵

- Modalidade: Concessão de Obra Pública
- Poder Concedente: Governo do Estado de São Paulo
- Prazo do Contrato: 30 anos
- Data da assinatura do Contrato: 04/04/2019
- Concessionária: Eco Jordão
- Critério de julgamento: maior valor de Outorga variável
- Outorga variável mínima: R\$ 16,3 milhões
- Outorga variável ofertada: R\$ 80,1 milhões (ágio de 391%)
- Outorga fixa: R\$ 1,5 milhão
- Investimento estimado: R\$ 35,3 milhões

Localizado em Campos do Jordão, SP, o Parque Capivari é uma das principais atrações da cidade, conhecida pela elevada altitude e clima ameno, sendo um destino turístico tradicional do estado de São Paulo.

O Parque Capivari tem como principal atração o teleférico, que liga o parque ao topo do Morro do Elefante, onde há um mirante. Inaugurado em 1970, foi o primeiro teleférico do Brasil, tendo sido modernizado em 2022 como investimento obrigatório da concessão.

Outros atrativos, como trenó de montanha, patinação no gelo e uma roda gigante, foram implantados pela concessionária, ampliando as fontes de receita e fortalecendo a atratividade do parque. Complementam as fontes de receitas e a oferta de serviços aos usuários pontos comerciais, alimentação e bebidas, eventos, patrocínio e atrativos infantis.¹⁶

Parque Ibirapuera + 5 parques¹⁷

- Modalidade: Concessão Comum
- Poder Concedente: Prefeitura de São Paulo
- Prazo do Contrato: 35 anos
- Data da assinatura do Contrato: 20/12/2019
- Concessionária: Urbia
- Critério de julgamento: maior valor de Outorga fixa

¹⁵ Disponível em: <https://uc.socioambiental.org/es/noticia/198139>

¹⁶ Disponível em: <https://parquecapivari.com.br/home/atracoes/>

¹⁷ Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/noticia/prefeitura-e-vencedor-da-licitacao-do-ibirapuera-assinam-contrato>

- Outorga fixa mínima: R\$ 2,1 milhões
- Outorga fixa ofertada: R\$ 70,5 milhões (ágio de 3.257%)
- Investimento estimado: R\$ 166,9 milhões

Inaugurado em 1954, nas comemorações do IV Centenário de São Paulo, o Parque Ibirapuera é o principal e mais icônico parque da cidade. É também o parque mais frequentado do país, tendo registrado 16,61 milhões de visitas em 2024, seu recorde histórico.¹⁸ Possui perfil de uso diversificado: cerca de 35% dos visitantes vão ao Ibirapuera principalmente para esportes e atividades físicas (corrida, ciclismo, esportes coletivos), enquanto aproximadamente 41% buscam o passeio, contato com a natureza e contemplação; já em torno de 12,5% têm como motivação principal a oferta de eventos culturais (museus, exposições, shows).

Além do Ibirapuera, no mesmo contrato, foram concedidos outros cinco parques localizados na periferia da cidade: Jacintho Alberto, Eucaliptos, Tenente Brigadeiro Faria Lima, Lajeado e Jardim Felicidade. O objetivo foi viabilizar a realização de investimentos nesses parques por meio de subsídios cruzados gerados pelo maior potencial econômico do Ibirapuera, em uma estratégia conhecida como “filé e osso” ou, no setor de parques, parque âncora e parques satélites. Em pesquisa de opinião realizada entre os frequentadores dos seis parques, observou-se que os cinco parques satélites tinham níveis de aprovação comparáveis ao próprio Ibirapuera.¹⁹

Parque Nacional do Iguaçu²⁰

- Modalidade: Concessão Comum
- Poder Concedente: Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio)
- Prazo do Contrato: 30 anos
- Data da assinatura do Contrato: 18/07/2022
- Concessionária: Urbia Cataratas
- Critério de julgamento: maior valor de Outorga fixa

¹⁸ ROSA, A. VALORAÇÃO DO PARQUE DO IBIRAPUERA: UMA APLICAÇÃO DO MÉTODO DO CUSTO DE VIAGEM E VALORAÇÃO CONTINGENTE, 2018. Disponível em: <https://www.cienciaseconomicas.ufscar.br/arquivos/acervo-monografias/monografias-2018/2018-1-anderson-gomes-rosa-valoracao-do-parque-do-ibirapuera-uma-aplicacao-do-metodo-de-custo-de-viagem-e-valoracao-contingente.pdf> e CNN. **Ibirapuera tem o maior número de visitantes dos últimos cinco anos.** Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/sudeste/sp/ibirapuera-tem-o-maior-numero-de-visitantes-dos-ultimos-cinco-anos/>

¹⁹ Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/colunas/infra/mercado-de-concessao-de-parques-publicos-urbanos>

²⁰ Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/imprensa/noticias/conteudo/com-apoio-do-bndes-leilao-da-concessao-do-parque-nacional-do-iguacu-e-concluido-com-sucesso>

- Outorga fixa mínima: R\$ 83,4 milhões
- Outorga fixa ofertada: R\$ 375 milhões (ágio de 349%)
- Investimento estimado: R\$ 540 milhões

Unidade de Conservação pioneira no modelo de concessão de serviços de apoio à visitação, foi relicitada em 2022, com o encerramento do contrato com o Grupo Cataratas. O principal atrativo são as Cataratas do Iguaçu, consideradas Patrimônio Natural da Humanidade pela UNESCO.

A principal fonte de receita desta concessão é a cobrança de ingresso dos visitantes, complementada por outras atividades como lojas de souvenirs, alimentos e bebidas.

Um destaque deste projeto é a destinação de 6% das receitas da concessão para iniciativas de caráter socioambiental no parque e seu entorno. Também é prevista a implantação de infraestrutura de apoio à visitação nos polos Rio Azul e Ilhas do Iguaçu e Gonçalves Dias, previstos no Plano de Manejo, mas pouco conhecidos pelos turistas, complementando o mundialmente conhecido polo Cataratas.

Parques Cariocas Lote 1²¹

- Modalidade: Concessão Comum
- Poder Concedente: Prefeitura do Rio de Janeiro
- Prazo do Contrato: 30 anos
- Data da publicação do Edital: 05/04/2025
- Data do leilão: 31/07/2025
- Critério de julgamento: maior valor de Outorga fixa
- Outorga fixa mínima: R\$ 1,1 milhão (Bloco A) e R\$ 1,0 milhão (Bloco B)
- Investimento estimado: R\$ 41,3 milhões (Bloco A) e R\$ 31,9 milhões (Bloco B)

O programa Parques Cariocas abrange uma série de iniciativas da Prefeitura do Rio de Janeiro para a implantação e requalificação de parques. Com investimentos estimados da ordem de R\$ 1 bilhão de reais, é uma das maiores iniciativas globais de requalificação de áreas verdes, somando investimentos diretos da municipalidade a parcerias com a iniciativa privada, por meio de concessões.²²

No âmbito das concessões, a prefeitura anunciou a publicação do Edital e anexos para a concessão dos serviços públicos de apoio à visitação, operação, manutenção e conservação de seis parques, divididos em dois blocos. O Bloco A inclui os Parques Madureira Mestre Monarco, Célio Lupporelli e Orlando Leite,

²¹ Disponível em: <https://www.ccpa.rj.gov.br/mapa/parquescariocas/>

²² Disponível em: <https://prefeitura.rio/cidade/prefeitura-do-rio-anuncia-requalificacao-de-parques-com-projecao-de-r-15-bilhao-em-beneficios-economicos/>

já o Bloco B inclui o Parque Garota de Ipanema e os Parques Naturais Municipais Dois Irmãos e da Cidade. A divisão do lote em dois blocos se deu em resposta às contribuições da sociedade civil durante o período de Consulta Pública, resultando em blocos com parques com maior afinidade ambiental e proximidade geográfica sem, no entanto, inviabilizar o modelo de parques âncoras e satélites.

Uma inovação deste projeto é a destinação variável de 2,5% a 5,5% das receitas da concessão para iniciativas socioambientais nos parques e seus entornos, com a alíquota calculada em função do desempenho aferidos por um verificador independente. Também no âmbito do sistema de mensuração de desempenho, o projeto prevê incentivos para a contratação de mão de obra das comunidades do entorno dos parques. Além disso, também foi prevista a inclusão, treinamento e disponibilização de estrutura padronizada para os ambulantes que já atuavam nos parques antes da concessão.

Dentre os parques da concessão, destaca-se o Madureira, que se tornou um ícone de lazer, esporte e cultura na Zona Norte do Rio de Janeiro. Em dias normais de fim de semana, recebe em média 10 a 15 mil pessoas por dia, número que salta para cerca de 35 mil visitantes em dias de grandes eventos (por exemplo, shows de música ou eventos de dança charme/hip-hop).²³ Isso sugere uma visita anual na casa de 1–2 milhões de pessoas (considerando a alta frequência nos fins de semana e uso diário contínuo). As modalidades de uso se dividem entre lazer ativo – o parque dispõe de pista de skate profissional, quadras de vôlei, basquete, futebol, academias ao ar livre – e lazer contemplativo – áreas de estar, fontes e cascatas artificiais para relaxamento. O parque também sedia eventos culturais e esportivos com frequência, fazendo com que a participação em eventos seja significativa em determinados períodos (embora, no cômputo anual, o uso cotidiano para lazer e esporte prevaleça sobre eventos pontuais).

Cais Mauá

Adicionalmente buscou-se benchmarks de contratos de concessão e PPPs que contemplem empreendimentos complementares de Real Estate, de modo a permitir avaliar erros e acertos das experiências anteriores. O principal projeto com essa característica é o Cais Mauá, projeto estruturado pelo BNDES para o Governo do Rio Grande do Sul.

O Cais Mauá está localizado em Porto Alegre, RS, ocupando uma área de 181 mil m² ao longo de 3 km às margens do Lago Guaíba, entre a Usina do Gasômetro e a rodoviária. A partir da Portaria Minfra nº

²³ Disponível em: <https://prefeitura.rio/cidade/prestes-a-completar-11-anos-parque-madureira-se-tornou-icone-de-lazer-na-zona-norte/>

155, de 20 de outubro de 2020, que retirou a área da Poligonal do Porto Organizado, o terreno passou a ser de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul.

A área é formada por quatro matrículas imobiliárias que organizam seus setores principais: Gasômetro, Armazéns e Docas. O Setor Docas, com 65 mil m² ao norte do complexo, contém três estruturas independentes. Já os setores Armazéns e Gasômetro abrigam edificações históricas, reconhecidas como parte relevante do patrimônio cultural da capital gaúcha.

A proposta de Parceria Público-Privada (PPP) para o Cais Mauá envolve a transferência da titularidade das Docas como contrapartida por obras de reurbanização, restauração e reforço no sistema de contenção de cheias da área. O projeto ainda contempla a administração, conservação e operação do local por 30 anos, durante os quais o parceiro privado poderá explorar comercialmente os setores Armazéns e Gasômetro com foco em cultura, eventos, gastronomia, inovação, lazer e varejo.

O investimento total estimado é de R\$ 353 milhões ao longo de três décadas, com R\$ 238,7 milhões aplicados nos primeiros anos para implantação e R\$ 19,5 milhões anuais para operação e manutenção. Além disso, o masterplan prevê cerca de R\$ 633 milhões em desenvolvimento imobiliário no Setor Docas, com foco em usos residenciais, comerciais, corporativos, turísticos e culturais.

II.2 BENCHMARKING INTERNACIONAL

Diversos modelos internacionais de concessão e gestão de parques servem como referência para boas práticas, incluindo gestão por ONGs, concessões de serviços e/ou de espaços e atrativos específicos.

TABELA 2 - BENCHMARKING INTERNACIONAL

Parque	Local	Modelo	Ano	Destaques
Gardens by the Bay	Singapura	Organização filantrópica	2012	Atrativo turístico com aspiração global
Parque Nacional Kruger	África do Sul	Parceria público-privada	2001	Unidade de Conservação
Royal Parks	Londres, Reino Unido	Organização filantrópica	1996	Parques da coroa britânica
Parques Urbanos	Paris, França	Gestão pública + concessões	N/A	Modelo modular

Fonte: Elaborado pela consultoria

Gardens by the Bay, Singapura²⁴

Composto por três parques públicos na orla de Singapura, somando mais de 100 hectares de área, foi idealizado em 2005 pelo Conselho Nacional de Parques (NParks) da cidade-estado, com o objetivo de rivalizar com parques icônicos como o Central Park, em Nova York, além de consolidar a aspiração de Singapura em se tornar uma cidade global.

Inaugurado em 2012, vem se consolidando como uma das principais atrações turísticas do continente asiático, tendo registrado 50 milhões de visitantes em 2018. Os principais atrativos incluem o Flower Dome, a maior estufa de vidro do mundo, e estruturas icônicas chamadas de Supertrees.

Inicialmente sob gestão pública, atualmente é administrado por uma organização filantrópica independente, que obtém receitas por meio de ingressos, eventos, aluguel de espaços, comércio e doações,²⁵ complementados por transferências de recursos públicos. O acesso é gratuito para mais de 90% dos espaços, de modo que os ingressos são cobrados para o acesso a eventos e atrações específicas, como o Flower Dome e os mirantes e passarelas elevadas instaladas nas Supertrees, além de serviços de transporte e tour guiado.

FIGURA 47: SUPERTREES E FLOWER DOME



Fonte: [Gardens by the Bay](https://www.gardensbythebay.com.sg/en/support-us/partnerships.html)

²⁴ Disponível em: <https://www.nlb.gov.sg/main/article-detail?cmsuuid=5686d939-61e9-4fb0-9e58-c38b635d97e4>

²⁵ Disponível em: <https://www.gardensbythebay.com.sg/en/support-us/partnerships.html>

Parque Nacional Kruger, África do Sul²⁶

A South African National Parks (SANParks) é uma agência governamental pela gestão de 19 parques nacionais. Nos anos 1990, a organização passou a adotar concessões com o objetivo de reduzir sua dependência de recursos públicos, transferir riscos ao setor privado e concentrar-se na conservação da vida selvagem.

Em 2001, a SANParks firmou uma dessas parcerias para operar e gerenciar o Parque Nacional Kruger, um dos maiores da África. O contrato, com duração de até 10 anos, permitiu ao consórcio operar 11 restaurantes, duas lojas e três áreas de piquenique no parque, mediante o pagamento de uma taxa mensal correspondente a cerca de 13% do faturamento.

Até 2017, a SANParks já operava 45 concessões nos seus 19 parques nacionais, gerando diretamente quase 2 mil empregos. Esses contratos abrangem desde lojas e restaurantes até acomodações turísticas e atividades de lazer como voos de balão, trilhas e tirolesa, demonstrando o potencial das concessões para impulsionar a economia local e fortalecer a conservação ambiental.

FIGURA 48: CABANA PARA AVISTAMENTO DE AVES (BIRD HUT) NO PARQUE NACIONAL KRUGER



Fonte: [SANParks](https://www.sanparks.org/)

Londres²⁷

²⁶ Disponível em: <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/subnational-and-municipal/kruger-national-park-south-africa>

²⁷ Disponível em: <https://www.royalparks.org.uk/about-us/royal-parks-charity>

A organização filantrópica Royal Parks é responsável por administrar oito parques de propriedade da coroa britânica, entre eles o Hyde Park, um dos principais atrativos de Londres. Dos 65 milhões de libras esterlinas de custos anuais de operação desses parques, cerca de 85% são auferidos por meio de eventos, serviços de alimentação, comércio, aluguel de espaços e equipamentos, doações, patrocínios e parcerias. Os 15% restantes são subsidiados pelo governo.

Paris²⁸

Paris possui dois grandes parques públicos nos limites leste e oeste da cidade, respectivamente, Bois (Bosque) de Vincennes e Bois de Boulogne, além de outros parques menores espalhados pela cidade. Apesar da gestão destes espaços ser pública, espaços e equipamentos específicos são explorados por meio de concessões. Alguns exemplos incluem o Jardin d'Acclimatation, um jardim e parque de diversões localizado no Bois de Boulogne, além do Parc Floral e de um Camping, localizados no Bois de Vincennes. Também são concedidas construções situadas nos parques para a implantação de pontos de alimentação.

II.3 POTENCIAL COMERCIAL

As atividades econômicas que têm potencial para serem desenvolvidas nos parques foram identificadas a partir das pesquisas de campo, análise do perfil de visitante de parques e vocação. Foram observadas as atividades previstas e permitidas no Plano de Manejo, quando existente, as atividades permitidas na legislação de cada Parque, a leitura feita durante a visita de campo e as reuniões com as equipes da Prefeitura. Também foram avaliadas as características físicas e ambientais dos parques, além dos exemplos de benchmarking trazidos nesta seção.

De modo geral, os parques apresentam potencial para realização de diversos tipos de atividades de uso público, envolvendo desde usos de lazer, esportes e aventura, até pesquisa e educação ambiental.

1. Alimentação e Bebida (A&B)

Implantação e operação de estabelecimentos voltados à oferta de alimentação e bebidas aos visitantes, como lanchonetes, cafés, quiosques, restaurantes ou *food trucks*. A atividade deve priorizar boas práticas ambientais, uso de insumos locais e atendimento a normas sanitárias.

2. Educação e Interpretação Ambiental

²⁸ Disponível em: https://cdn.paris.fr/paris/2025/02/17/rapport-d-activite-des-delegataires-et-des-concessions_2023-BAHD.pdf

Realização de atividades educativas, oficinas, trilhas interpretativas e programas de sensibilização voltados à conservação ambiental, biodiversidade e história do parque. Pode envolver parcerias com escolas, ONGs e universidades, com foco em educação ambiental formal e não formal.

3. Estacionamento

Implantação, operação e manutenção de áreas de estacionamento de veículos de visitantes, incluindo carros, motos e bicicletas, com possibilidade de serviços complementares como bicicletários, serviço de manobrista, recarga de veículos elétricos e controle automatizado de acesso.

4. Eventos

Autorização e organização de eventos culturais, esportivos, científicos ou corporativos no interior do parque, desde que compatíveis com os objetivos ambientais da unidade. Inclui festas temáticas, feiras, apresentações musicais, exposições e congressos, mediante controle de impacto e autorização prévia.

5. Lazer e Esportes

Oferta de atividades esportivas e recreativas, como aluguel de bicicletas, quadras esportivas, arvorismo, playgrounds, pistas de caminhada e áreas para piquenique. As estruturas e serviços devem respeitar a capacidade de carga da área e promover o bem-estar dos visitantes.

6. Natureza e Aventura

Desenvolvimento de atividades de ecoturismo e turismo de aventura, como trilhas guiadas, escalada, tirolesa, observação de fauna e flora, entre outras. Devem ser conduzidas por profissionais capacitados e respeitar normas de segurança e conservação ambiental.

7. Cultural

Promoção de manifestações culturais, artísticas e históricas associadas ao território, à população local ou à temática ambiental do parque. Inclui exposições, intervenções artísticas, centros de visitantes, museus a céu aberto e valorização de saberes tradicionais.

8. Publicidade e Patrocínio

Exploração de espaços para exposição de marcas, publicidade institucional e comercial, bem como captação de patrocínios privados para apoiar a manutenção e melhoria do parque. As ações devem ser

aderentes a um Plano de Eventos produzido pela futura Concessionária, respeitar a identidade visual da unidade e não interferir na paisagem natural.

II.4 CONCEITO DE NEGÓCIO E VOCAÇÃO

O conceito de negócio dos parques representa a síntese entre a vocação identificada de cada espaço e as possibilidades concretas de estruturação de serviços, parcerias e receitas, respeitando sua função pública e seus atributos ambientais. A partir da análise preliminar do perfil de uso, das atividades já existentes e dos potenciais de cada parque, é possível definir diretrizes para sua operação futura, incluindo a combinação entre acesso gratuito, oferta qualificada de serviços e estímulo à sustentabilidade financeira por meio da concessão.

O conceito de negócio orienta não apenas a definição dos investimentos e melhorias necessárias, mas também a modelagem da governança, o papel do parceiro privado e os instrumentos de remuneração. Para os três parques analisados — Parque da Cidade, Parque Jardim das Mangueiras e Parque das Águas — foram elaboradas propostas iniciais individualizadas, articulando infraestrutura, atividades prioritárias e possibilidades de exploração comercial compatíveis com suas respectivas identidades e públicos-alvo.

Ademais, ainda que os três parques tenham funções e vocações específicas, há a possibilidade de trabalhar em rede, não apenas do ponto de vista de negócios, mas também mediante a integração física e funcional dos perímetros. Desta maneira, é proposto um possível circuito com foco na mobilidade ativa, estruturado com ciclofaixas e sinalização pública ao pedestre e ao ciclista, que integre os três parques. A proximidade e continuidade dos sistemas hídricos entre o Parque da Cidade e o Parque das Águas já indica que essa integração será de grande interesse ao projeto. Tais possibilidades serão exploradas nos próximos produtos.

Parque da Cidade – Parque Âncora com vocação multifuncional

O Parque da Cidade configura-se como um parque urbano de escala regional, com forte apelo junto a famílias, esportistas e frequentadores cotidianos. Seu conceito de negócio está centrado na oferta diversificada de serviços voltados ao lazer, esporte, eventos e alimentação, com estrutura já existente que pode ser qualificada e ampliada. A proximidade com o shopping center, o acesso facilitado e a infraestrutura parcialmente consolidada tornam o parque atrativo para concessão de serviços como quiosques, locação de espaços para eventos, food trucks, atividades esportivas orientadas e operações de apoio, como estacionamento e espaço pet. A estratégia futura pode incluir a expansão da área útil por meio da integração do terreno lindeiro, além de fomentar o parque como polo de eventos regionais

e atividades de longa permanência, garantindo equilíbrio entre uso público gratuito e receitas acessórias.

Parque Jardim das Mangueiras – Parque Satélite com ênfase esportiva e ecológica

Com perfil mais localizado e forte identidade juvenil e esportiva, o Parque Jardim das Mangueiras (Skate Park) apresenta um conceito de negócio voltado à valorização do esporte urbano, do comércio de pequeno porte e da educação ambiental. A estrutura existente – como as pistas de skate, quadras e circuito de caminhada – pode ser qualificada para ampliar o uso regular e atrair eventos temáticos, como campeonatos e oficinas. A frente comercial voltada para a Avenida José Vieira Caúla já abriga quiosques de alimentação, que podem ser reformados e regularizados. Há ainda potencial para criação de uma nova frente de serviços voltada à Rua Ananias Andrade. A presença de 12 nascentes e a classificação como APA conferem ao parque um papel estratégico na preservação ambiental urbana, com possibilidade de parcerias para programas de educação ecológica e implantação de trilhas interpretativas.

Parque das Águas – Parque Satélite com foco ambiental, educativo e histórico

O Parque das Águas possui uma vocação clara para atividades de contemplação, educação ambiental e valorização patrimonial. Localizado em área sensível do ponto de vista hídrico, com presença de nascentes e conexão com o Rio Madeira, o parque abriga elementos históricos ligados ao antigo sistema de abastecimento de água da cidade. Seu conceito de negócio deve priorizar a requalificação ecológica da área, a implantação de trilhas educativas, viveiros, hortas urbanas e espaços expositivos relacionados ao ciclo da água e à história local. A concessão pode contemplar serviços de apoio leves e compatíveis com a função ambiental do parque, como cafês, venda de produtos agroecológicos, visita guiada e atividades em parceria com escolas e universidades. Trata-se de um espaço voltado à sensibilização ambiental e ao uso comunitário, com grande potencial para se tornar um polo de referência em sustentabilidade urbana.

TABELA 3 - PARQUES DO ESTUDO

Parques	Perfil	Principais Usos Atuais	Proposta	Potencialidades	Papel Estratégico
Parque da Cidade	Parque Âncora com vocação multifuncional	Lazer, esporte, eventos, alimentação, permanência prolongada. Possui fácil acesso para o Porto Velho Shopping	Ampliação a partir da desapropriação do terreno lindeiro e melhoria da infraestrutura do parque existente	Ampliação do uso para eventos de pequeno, médio e grande porte. Real Estate como gatilho financeiro para o programa de Concessão; Usos podem dinamizar o parque e aumentar atratividade	Polo regional de lazer e eventos com expansão planejada
Parque Jardim das Mangueiras (Skate Park)	Parque Satélite com ênfase esportiva e ecológica	Esporte urbano, alimentação, uso juvenil e ecológico	Ampliação e qualificação da fruição pública, atividades esportivas e possibilidades de permanência.	Área de churrasqueiras. Ampliação e melhoria dos equipamentos esportivos Criação de nova frente comercial na rua Ananias Andrade, atendendo o bairro e parque. Qualificação da frente comercial da av. José Caúla.	Ativador comunitário e esportivo, com boa inserção nos bairros vizinhos
Parque das Águas	Parque Satélite com foco ambiental e educativo	Parque ainda não implantado.	Necessidade de implantação e definição de seus limites. Necessidade de acolhimento e direcionamento de famílias que estejam morando dentro do perímetro (a ser avaliado) Despoluição dos cursos hídricos	Proposta de passeios vinculados à história da Floresta Amazônica, ciclo da água e da vida. Diferencial do parque é poder ter uma trilha e educação ambiental. Potencial para contemplação, educação ambiental e trilhas Potencial conexão com Parque da Cidade	Referência em sustentabilidade urbana

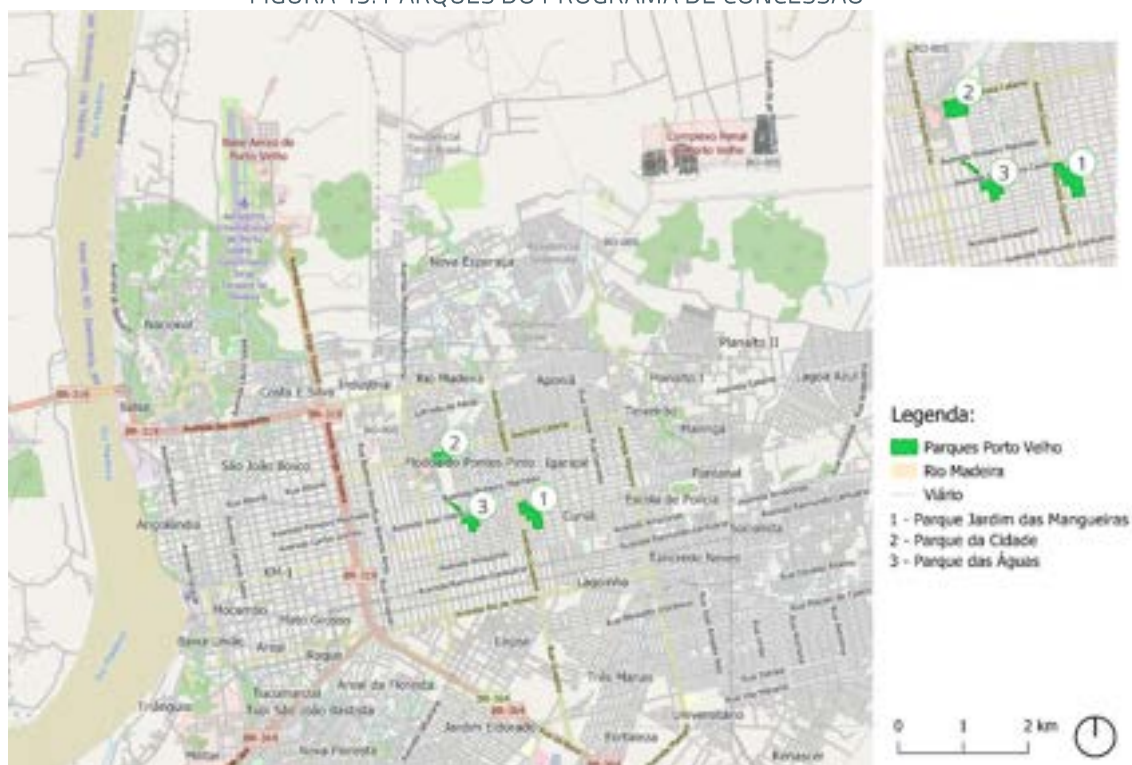
Fonte: Elaborado pela consultoria.

III. PROJEÇÃO DE DEMANDA

A presente seção tem como objetivo estimar a demanda potencial dos parques urbanos objeto deste estudo, com base em um modelo que articula dados populacionais, espaciais e comportamentais. A metodologia parte da identificação da população residente nos entornos imediatos de cada parque, com posterior conversão para a População Economicamente Ativa (PEA), que representa o público com maior capacidade de mobilização e gasto em atividades de lazer. A partir dessa base, serão aplicadas taxas de captura diferenciadas, definidas conforme o perfil de público-alvo de cada parque e referências de mercado, compatíveis com o conceito de negócio estabelecido para os ativos. Essa abordagem busca refletir, de forma realista, o potencial de visitação recorrente e eventual, subsidiando projeções de receitas e dimensionamento da operação futura sob modelo de parceria.

A demanda por parques urbanos é fortemente influenciada por fatores estruturais e socioeconômicos, especialmente a qualidade e diversidade da oferta de serviços disponíveis, o perfil dos públicos atendidos e a renda disponível das famílias residentes na área de influência. Parques que oferecem equipamentos de lazer, atividades culturais, esportes, alimentação e eventos tendem a atrair públicos mais amplos e recorrentes, especialmente quando essas ofertas são compatíveis com os interesses da população local. Da mesma forma, áreas com maior densidade populacional costumam apresentar maior propensão ao uso de espaços públicos de lazer, tornando esses elementos determinantes para a estimativa de visitação e para a definição da atratividade econômica dos ativos.

FIGURA 49: PARQUES DO PROGRAMA DE CONCESSÃO



Fonte: Elaborado pela consultoria.

Cada parque foi estudado a partir de sua vocação específica (seja de caráter local, regional ou metropolitano), o que implica em distintos raios de abrangência e níveis de atratividade. A partir dessa diferenciação, o estudo adota como premissa central que os parques não possuem uma função homogênea. Alguns têm perfil de parque de bairro, atendendo principalmente às comunidades adjacentes, outros apresentam vocação interbairros ou até intermunicipal, atraindo usuários de diferentes regiões da cidade ou até de fora dela. Essa distinção é fundamental para definir os parâmetros de captação de demanda, permitindo estimar, por meio de análises espaciais e demográficas, uma taxa percentual da população do entorno potencialmente usuária de cada parque.

A identificação da vocação e das potencialidades de cada parque urbano analisado é fundamental para orientar estratégias de qualificação, expansão e gestão dos espaços públicos. A vocação refere-se à função predominante atual ou desejável de cada parque no contexto urbano (esportivo, ecológico, cultural, de bairro, regional etc.), enquanto a análise das potencialidades permite identificar oportunidades de melhoria e desenvolvimento com base nas condições territoriais, socioeconômicas e urbanísticas do entorno.

Com base nas análises técnicas e territoriais, cada parque foi classificado conforme seu tipo funcional (Parque Satélite ou Parque Âncora), considerando sua abrangência territorial, capacidade de atração de público, conexões urbanas e infraestrutura existente ou proposta.

Tradicionalmente, os raios de abrangência de equipamentos públicos são definidos com base em distâncias lineares (raios simples), considerando padrões estabelecidos para diferentes tipos de serviços. Por exemplo, Brau, Mercê e Tarragó (1980)²⁹ propuseram índices de acessibilidade para equipamentos de educação, variando conforme o nível de ensino e a distância percorrida a pé.

No entanto, estudos recentes apontam limitações na utilização de raios simples, pois desconsideram as particularidades da malha urbana, como barreiras físicas, topografia e qualidade das vias. Nesse contexto, a utilização de isócronas de tempo, que consideram o tempo real de deslocamento por diferentes modos de transporte, tem se mostrado mais eficaz para a delimitação de áreas de influência.

29

Disponível

em:

<https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/252164/001137746.pdf?isAllowed=y&sequence=1>. Acesso em: 28/05/2025.

Okamoto e Marins (2025)³⁰ destacam que as isócronas incorporam elementos morfológicos urbanos, permitindo maior detalhamento do território alcançado em determinado padrão de deslocamento.

Para este estudo, optou-se pela utilização de isócronas de tempo como método para definição dos raios de abrangência dos parques urbanos de Porto Velho, pois permite uma análise mais precisa da área de influência de cada parque, considerando as condições reais de deslocamento da população.

A seguir, apresenta-se a tabela e o mapa com os raios de abrangência definidos para cada parque, correlacionando com sua vocação e potencialidades previamente analisadas:

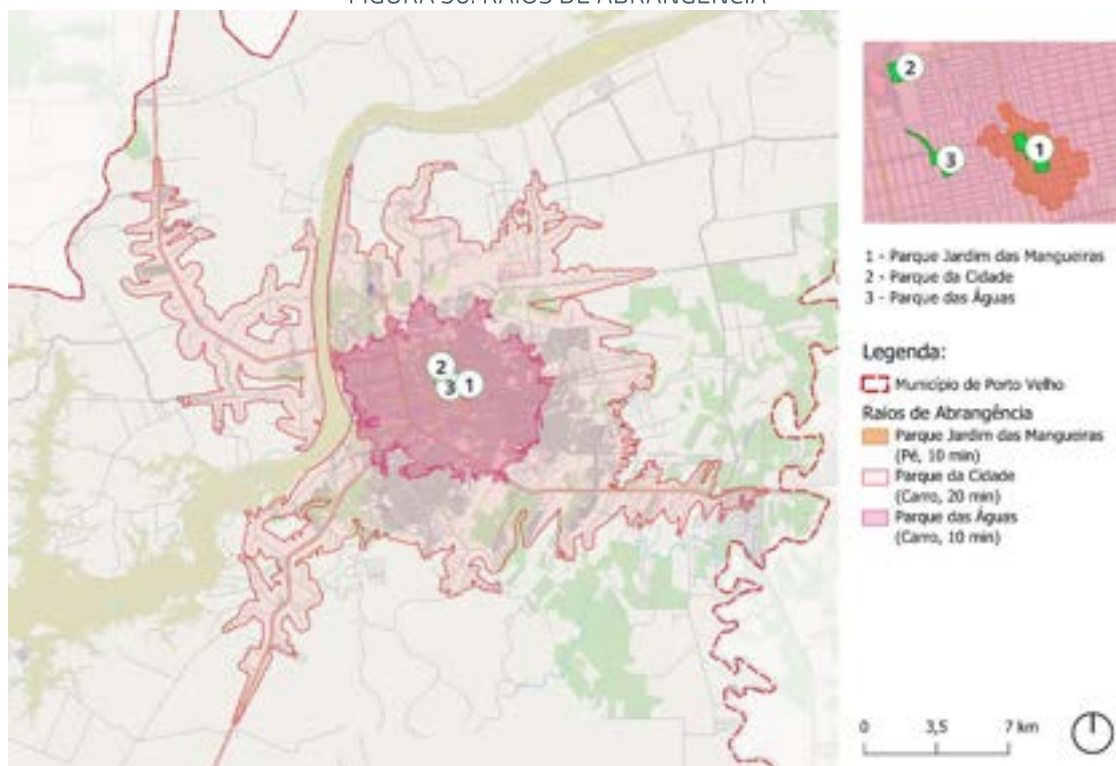
TABELA 4 - CARACTERIZAÇÃO DOS PARQUES URBANOS

Parque	Vocação	Tipo	Raio de Abrangência	Principal modo de deslocamento
Parque da Cidade	Parque urbano de escala regional, com perfil esportivo, cultural e de eventos	Parque Âncora	20 minutos	Carro
Parque Jardim das Mangueiras	Parque de bairro, com uso predominantemente esportivo e comércio local	Parque Satélite	10 minutos	A pé
Parque das Águas	Parque natural voltado para educação ambiental	Parque Satélite	Será avaliado como complementar aos demais parques	A pé ou outros modais ativos de transporte, a partir dos demais parques

Fonte: Elaborado pela consultoria.

³⁰ Disponível em: [SciELO Brasil – Isócronas de tempo são um primeiro passo mais efetivo no planejamento de áreas adensáveis com foco na mobilidade a pé](#) Isócronas de tempo são um primeiro passo mais efetivo no planejamento de áreas adensáveis com foco na mobilidade a pé. Acesso em: 28/05/2025.

FIGURA 50: RAIOS DE ABRANGÊNCIA



Fonte: Elaborado pela consultoria. Base geográfica: ESRI OSM Standard.

III.1 PREMISSAS

Com base nas delimitações das isócronas, foi realizada a captação de população utilizando os dados do Censo Demográfico de 2022 (IBGE), que permitem identificar o total de habitantes residentes dentro das áreas de influência dos parques. A partir desse total, foi extraída a População Economicamente Ativa (PEA), definida neste estudo como a população com idade igual ou superior a 15 anos.

Destaca-se que os cinco parques analisados estão situados na porção urbana mais adensada e economicamente ativa do município de Porto Velho. Essa região concentra aproximadamente 84,3% da população total do município, com 388.410 habitantes, além de apresentar um rendimento médio mensal dos responsáveis pelo domicílio de R\$ 2.199,98.

TABELA 5 - INDICADORES DEMOGRÁFICOS E ECONÔMICOS

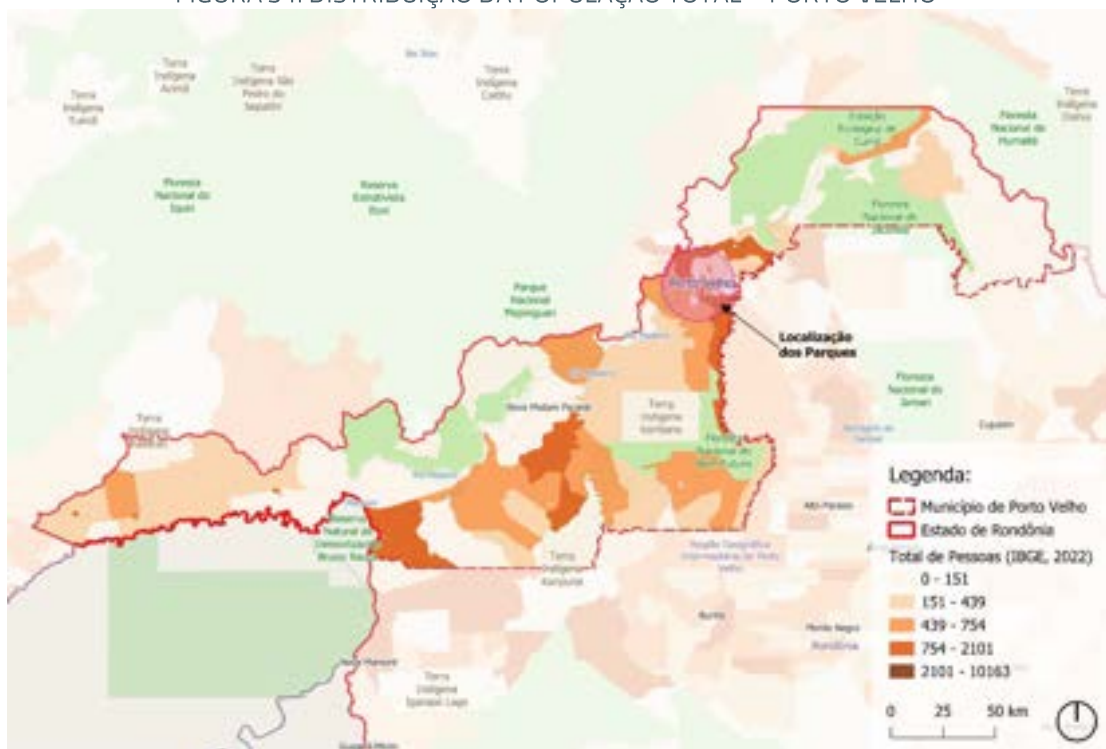
	Porto Velho (total)	Região dos Parques	Cidade de São Paulo
População total	460.434	388.410	11.451.999
Rendimento médio mensal ³¹	R\$ 2.868,39	R\$ 3.143,69	R\$ 5.235,85

³¹ Rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados. Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2022.

Fonte dos Dados: Censo, IBGE 2022. Elaborado pela consultoria.

Considerando o rendimento médio mensal dos responsáveis pelo domicílio na região dos parques no valor de R\$6.287,38, para um domicílio com dois responsáveis cuja família em média tem 3,7 membros³², então um gasto de 1,3% deste orçamento com itens de lazer, alimentação e bebidas representa ticket médio estimado por pessoa de R\$23,35.³³ Esta estimativa deverá ser aprimorada em fase posterior do estudo considerando os serviços prestados nos parques e a renda do público-alvo.

FIGURA 51: DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO TOTAL – PORTO VELHO



Fonte: Censo, IBGE 2022. Elaborado pela consultoria.

³² <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?>

³³ A Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) 2017-2018 do IBGE indicou que a despesa média per capita mensal com lazer e viagens esporádicas foi de R\$53,93, o que representava aproximadamente 1,3% do rendimento médio mensal per capita na época. Esse percentual varia conforme a faixa de renda e a localização geográfica. Fonte: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/31399-pof-2017-2018-72-4-dos-brasileiros-viviam-em-familias-com-alguma-dificuldade-para-pagar-suas-despesas-mensais?>

FIGURA 52: DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL – RENDIMENTO MÉDIO DAS FAMÍLIAS – PORTO VELHO



Fonte: Censo, IBGE 2022. Elaborado pela consultoria.

A seguir, são apresentados os mapas e as variáveis de captação referentes a cada parque analisado, com o objetivo de oferecer uma visão integrada sobre o potencial de uso e atratividade dos equipamentos urbanos. As variáveis consideradas incluem:

- População total no raio, que indica a quantidade de moradores no entorno imediato de cada parque;
- População economicamente ativa (PEA), representando a parcela da população com maior potencial de mobilidade e uso regular dos espaços;
- Frequência estimada, baseada em padrões de uso similares;
- Justificativa, que contextualiza as escolhas metodológicas;
- Taxa de captação (%), indicando o percentual da população do entorno que tende a utilizar o parque;

Além dessas, alguns parques podem conter taxas de captação específicas voltadas ao turismo, ampliando seu potencial de atração e influência regional.

Para estimar a demanda potencial de visitação aos parques urbanos analisados, foram definidos três cenários distintos: Conservador, Base e Otimista. Esses cenários são construídos a partir do total de visitas anuais projetados com variações na atratividade de cada parque com base em sua oferta de serviços e infraestrutura instalada.

- Cenário base: parte da premissa de captação proporcional à população economicamente ativa no raio de abrangência definido.
- Cenário conservador: considera uma menor taxa de captação de público, representando uma situação em que a oferta de atividades ou a atratividade do parque está abaixo do seu potencial.
- Cenário otimista: assume que o parque conta com oferta qualificada e diversa de serviços e atividades, com forte apelo regional e boa gestão, resultando em maior taxa de captação.

Levantamentos recentes indicam que os frequentadores de parques urbanos gratuitos no Brasil majoritariamente buscam atividades de esportes e lazer, seguidos por passeio e contemplação da natureza, enquanto eventos organizados correspondem a uma parcela menor do uso cotidiano desses espaços. Por exemplo, em uma pesquisa com usuários dos 107 parques municipais de São Paulo (PLANPAVEL/2019), 22,2% declararam usar o parque principalmente para prática de esportes ou atividades físicas, ao passo que cerca de 18,8% buscam contemplação/interação com a natureza e 17,2% vão para descanso. Uma fração adicional (12,5%) usa os parques para levar crianças para brincar, reforçando o componente de lazer familiar. Nessa amostra, a participação direta em eventos culturais ou esportivos aparece apenas como segmento minoritário (foi menos citado como motivo principal de visita). Contudo, a demanda reprimida por eventos é relevante – 28,7% dos frequentadores paulistanos afirmaram ter interesse em eventos de música, arte e cultura caso fossem oferecidos nos parques.³⁴

Em suma, os esportes/lazer ativo tendem a responder por cerca de um terço ou mais do uso, o passeio contemplativo e lazer passivo por outro terço (ou mais, considerando descanso e contato com a natureza), enquanto os eventos correspondem geralmente a menos de ~15% das visitas regulares, embora atraiam grandes públicos em dias específicos.³⁵

³⁴ Disponível em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/PLANPAVEL_Relato%C3%B3rio%20Pesquisa%20com%20Frequentadores%20de%20Parques_completo.pdf#:~:text=Dentre%20as%20atividades%20buscadas%20nos,Figura%2020

³⁵ ROSA, A. VALORAÇÃO DO PARQUE DO IBIRAPUERA: UMA APLICAÇÃO DO MÉTODO DO CUSTO DE VIAGEM E VALORAÇÃO CONTINGENTE, 2018. Disponível em: <https://www.cienciaseconomicas.ufscar.br/arquivos/acervo->

III.2 PARQUE DA CIDADE

A tabela a seguir apresenta o racional da estimativa de visitação anual no parque considerando a população economicamente ativa no raio de influência e parâmetros de comportamento. A divisão de perfil de visitação seguiu a referência dos benchmarks estudados, assim como a perspectiva de implantação do conceito de negócio / vocação de cada parque no modelo de concessão.

Essa estimativa servirá como referência para estudos posteriores de modelagem econômico-financeira da concessão.

TABELA 6 - ESTIMATIVA DE VISITAÇÃO ANUAL AO PARQUE DA CIDADE

 População total no raio	403.539			
 População Economicamente Ativa (PEA)	315.875			
 Frequência Estimada	2 vezes por ano ³⁶³⁷			
 Justificativa	Parque urbano de escala regional, com perfil esportivo, cultural e de eventos.			
 Captação adicional de turismo	10% adicional sobre a base estimada			
	Visitação atual	Cenário Conservador	Cenário Base	Cenário Arrojado
 PROJEÇÃO ANUAL DE VISITAS	[827.820 - 886.658] ³⁸	416.955	694.925	1.111.880
PERFIL	Público geral	Público com capacidade de consumo		
ESPORTES/LAZER		208.478	236.275	416.955
PASSEIO/INFRA		138.985	229.325	416.955
EVENTOS		69.493	229.325	277.970

Fonte: Elaborado pela consultoria

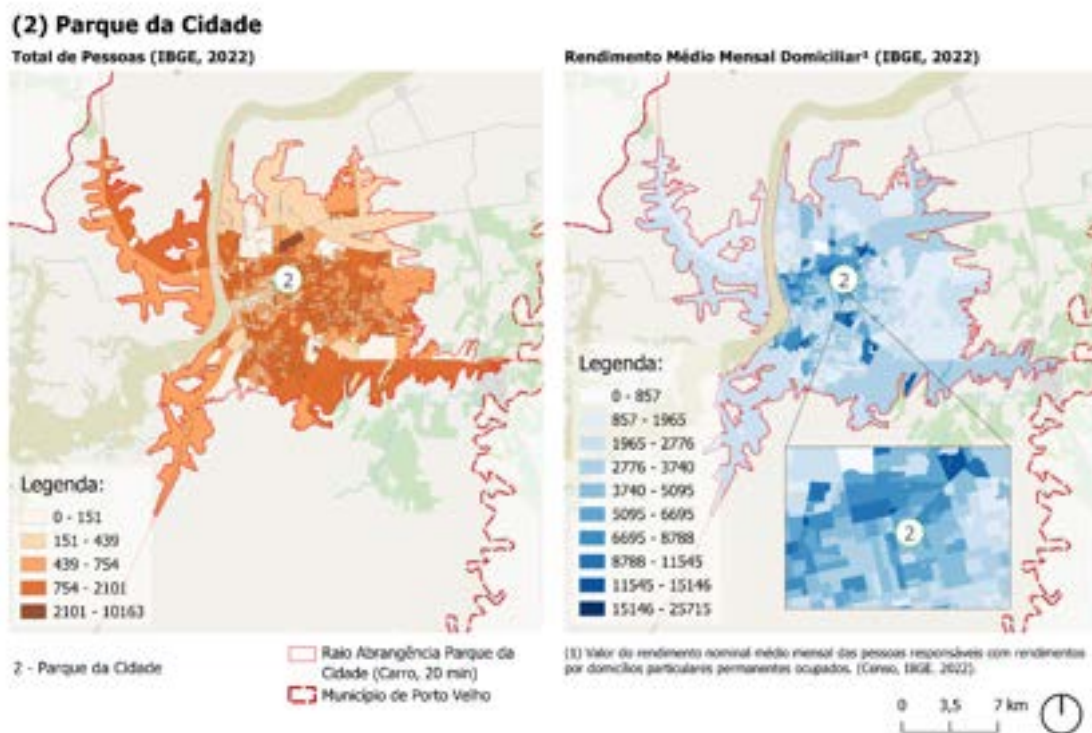
[monografias/monografias-2018/2018-1-anderson-gomes-rosa-valoracao-do-parque-do-ibirapuera-uma-aplicacao-do-metodo-de-custo-de-viagem-e-valoracao-contingente.pdf#:~:text=Quando%20questionados%20sobre%20o%20principal,Ibirapuera%2C%202018%20Fonte%3A%20Elabora%C3%A7%C3%A3o%20pr%C3%B3pria](#)

³⁶ Em São Paulo a razão visitas/população em um parque popular como o Ibirapuera pode ultrapassar 1,5x por ano, e em Belo Horizonte chega a cerca de 2,4x no Parque Municipal. Para Porto Velho, estimou-se inicialmente ~2x/ano, refletindo um engajamento menor que grandes centros, mas ainda significativo dado o aumento esperado de atrações. Parque Ibirapuera registrou 16,5 milhões de visitantes em 2023 após a concessão à iniciativa privada e em Belo Horizonte, o principal parque municipal recebe cerca de 500 mil visitantes por mês (aprox. 6 milhões por ano) – Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2024/04/23/seis-parques-do-rio-serao-concedidos-a-iniciativa-privada-pelo-investimento-de-r-12-bi-veja-a-lista.ghtml> e <https://bhaz.com.br/noticias/bh/parque-municipal-aniversario-2/>. Acesso em 03/06/2025.

³⁷ Média considera público recorrente e parcela da população que não é atraída por parque.

³⁸ Estimativa considerando duas métricas. A primeira considerou contagem realizada entre 01/06 e 27/06 de 2025, desconsiderando o dia 1º que é um outlier, e aplicando o volume contado em 12 meses, resultando em 827 mil pessoas/ano. Os dias não contabilizados de junho e a retirada do outlier servem como margem de segurança, resultando em uma medida mais conservadora. A segunda medida considera a média de visitação entre os dias 26/05 e 30/05, 2ª a 6ª feira, e aplica o valor em 365 dias. Isto é, cerca de 2.400 pessoas/dia ou 886 mil/ano. A medida não considera finais de semana, e, por isso é conservadora.

FIGURA 53 - PARQUE DA CIDADE: DENSIDADE POPULACIONAL E RENDIMENTO MÉDIO MENSAL DOMICILIAR NO RAIO DE ABRANGÊNCIA



FONTE: IBGE, 2022

FIGURA 54 - CONTAGEM DE PESSOAS NO PARQUE DA CIDADE (01/06 A 27/06/2025)

PORTARIA.COM
CUIDANDO MELHOR DE VOCÊ



Fonte: Portaria.com. Sistema Digifort – IP Surveillance System. Elaboração do gráfico: 27/06/2025 às 15:40:27.

FIGURA 55 - CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (26/05/2025)



Fonte: Portaria.com. Sistema Digifort – IP Surveillance System. Elaboração: consultoria, com base em dados extraídos em 27/06/2025 às 15:49:12.

FIGURA 56 - CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (27/05/2025)



Fonte: Portaria.com. Sistema Digifort – IP Surveillance System. Elaboração: consultoria, com base em dados extraídos em 27/06/2025 às 15:48:01.

FIGURA 57 - CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (28/05/2025)



Fonte: Portaria.com. Sistema Digifort – IP Surveillance System. Elaboração: consultoria, com base em dados extraídos em 27/06/2025 às 15:50:27.

FIGURA 58 -CONTAGEM HORÁRIA DE VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE (29/05/2025)



Fonte: Portaria.com. Sistema Digifort – IP Surveillance System. Elaboração: consultoria, com base em dados extraídos em 27/06/2025 às 15:51:40.

FIGURA 59 - Contagem Horária de Visitantes no Parque da Cidade (30/05/2025)



Fonte: Portaria.com. Sistema Digifort – IP Surveillance System. Elaboração: consultoria, com base em dados extraídos em 27/06/2025 às 15:53:04.

III.3 PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS

A tabela a seguir apresenta o racional da estimativa de visitação anual no parque considerando a população economicamente ativa no raio de influência e parâmetros de comportamento. A divisão de perfil de visitação seguiu a referência dos benchmarks estudados, assim como a perspectiva de implantação do conceito de negócio / vocação de cada parque no modelo de concessão.

Essa estimativa servirá como referência para estudos posteriores de modelagem econômico-financeira da concessão.

FIGURA 60 - ESTIMATIVA DE VISITAÇÃO ANUAL AO PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS

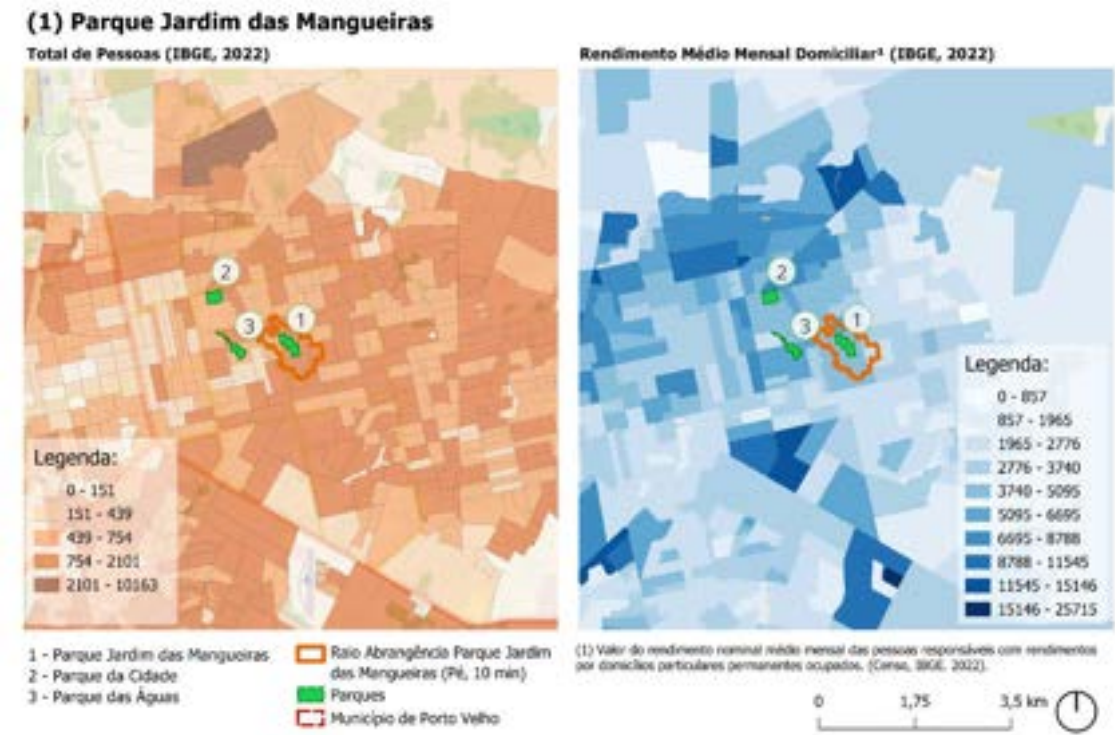
População Total no Raio	8.265
População Economicamente Ativa (PEA)	6.691
Frequência Estimada	1 vez a cada duas semanas em média para passeio de dia a dia e esportes. ³⁹ Atração para eventos locais de pequeno e médio porte

³⁹ Média considera público recorrente e parcela da população que não é atraída por parque.

Justificativa	Por se tratar de um parque de bairro, com vocação local, a frequência estimada de visitação é semanal, refletindo o uso recorrente por moradores da vizinhança. Os eventos locais são outra oportunidade significativa de negócios a serem oferecidos.			
Captação na estabilidade	PEA: 26 vezes no ano passeio de dia a dia – cenário base 12 eventos no ano para 2.899 pessoas em média – cenário base			
	Visitação atual	Cenário Conservador	Cenário Base	Cenário Arrojado
PROJEÇÃO ANUAL DE VISITAS	182.500 ⁴⁰	104.380	208.759	313.139
PERFIL	Público geral	Público com capacidade de consumo		
PASSEIO DIA A DIA ESPORTES		86.983	173.966	260.949
EVENTOS		17.397	34.793	52.190

Fonte: Elaborado pela consultoria

FIGURA 61 - PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS: DENSIDADE POPULACIONAL E RENDIMENTO MÉDIO MENSAL DOMICILIAR NO RAIO DE ABRANGÊNCIA



Fonte: IBGE, 2022

⁴⁰ Estimativa diária da SEMA anualizada, sem considerações de sazonalidade.

III.4 PARQUE DAS ÁGUAS

O Parque das Águas será considerado um complemento de visitação dos outros parques em função de sua definição incipiente de programa e de sua vocação. Por conta desses fatores, não seria pertinente realizar uma estimativa própria. Além disso, é um parque que está no raio de influência dos demais, o que torna adequado considerá-lo um atrativo complementar.

III.5 PROJEÇÃO POPULACIONAL

A projeção populacional para Porto Velho foi abordada por meio de dois métodos: a projeção aritmética e a curva logística. A análise detalhada desses métodos foi importante para fundamentar a escolha adequada, garantindo uma projeção mais condizente com a realidade local.

O método de projeção aritmética é um dos mais tradicionais para realizar projeções. Baseia-se na suposição de que o crescimento populacional é linear ao longo do tempo. Sua fórmula é dada por: População Futura = População Atual + (Taxa de Crescimento * Período).

$$P_2 = k_a(t_2 - t_1) + P_1$$

$$k_a = \frac{P_2 - P_1}{t_2 - t_1}$$

Sendo:

K_a = Taxa de crescimento anual;

P_2 = População no último ano considerado (habitantes);

P_1 = População no penúltimo ano considerado (habitantes);

t_2 = Ano do último ano considerado;

t_1 = Ano do penúltimo ano considerado.

Fonte: Nota técnica/Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) / Fortaleza – Ceará: IPECE, 2021.

O método da curva logística é um modelo mais complexo que tenta representar a dinâmica de crescimento populacional levando em consideração a capacidade de saturação da área. O método assume que o crescimento populacional não é linear, como no método aritmético, mas sim que passa por fases de crescimento acelerado seguido por um crescimento mais lento até atingir a capacidade de saturação da área. A forma desta curva é caracterizada por um "S", onde o início representa um crescimento lento, seguido por um crescimento acelerado e depois por um crescimento lento novamente até atingir um platô. Resumidamente, a fórmula é dada pela figura a seguir:

$$P = \frac{S}{1 + e^{(a+bt)}}$$

Onde:

S = População de saturação;

"a" = valor tal que, para t=a/b, há uma inflexão na curva;

"b" = razão de crescimento da população.

Os parâmetros da equação da curva logística são definidos através das expressões que se seguem:

$$b = -\frac{1}{0,4343} \log \frac{P_2(S - P_1)}{P_1(S - P_2)}$$

$$a = -\frac{1}{0,4343} \log \frac{S - P_1}{P_1}$$

Fonte: Nota técnica/Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) / Fortaleza –
Ceará: IPECE, 2021.

É importante ressaltar que, para garantir projeções realistas, foram consideradas a população total do ano de 2010, de 428.527 habitantes⁴¹, e a população total do ano de 2022, de 514.873 habitantes⁴².

Para ilustrar as diferenças entre os métodos de projeção populacional, a tabela abaixo apresenta as estimativas geradas pelo método aritmético e pela curva logística entre 2011 e 2050, considerando como ano base o valor populacional de 2010 (428.527 habitantes).

TABELA 7 - PROJEÇÕES POPULACIONAIS PARA PORTO VELHO (2011–2050)

Ano	Método Aritmético (Pop. Total)	Método da curva logística (Pop. Total)	Aumento percentual (aritmética)	Aumento percentual (logística)
2010	428.527	428.527		
2011	434.695	434.140	1,44%	1,31%
2012	440.862	439.832	2,88%	2,64%
2013	447.030	445.606	4,32%	3,99%
2014	453.197	451.462	5,76%	5,35%
2015	459.365	457.402	7,20%	6,74%
2016	465.532	463.428	8,64%	8,14%
2017	471.700	469.540	10,07%	9,57%
2018	477.868	475.740	11,51%	11,02%
2019	484.035	482.029	12,95%	12,49%
2020	490.203	488.410	14,39%	13,97%
2021	496.370	494.883	15,83%	15,48%

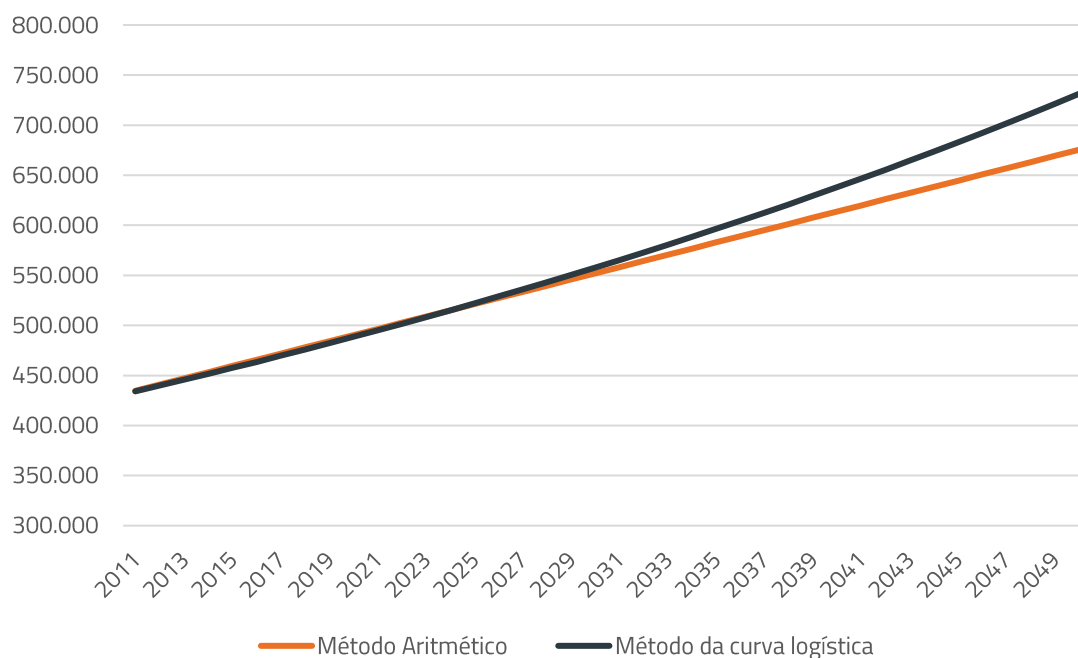
⁴¹ Disponível em: [IBGE | Cidades@ | Rondônia | Porto Velho | Pesquisa | Censo 2010 | Amostra - Resultados gerais](#). Acesso em: 28/05/2025.

⁴² Disponível em: [IBGE | Cidades@ | Rondônia | Porto Velho | Pesquisa | Censo 2022 | Território](#). Acesso em: 28/05/2025.

Ano	Método Aritmético (Pop. Total)	Método da curva logística (Pop. Total)	Aumento percentual (aritmética)	Aumento percentual (logística)
2022	502.538	501.450	17,27%	17,02%
2023	508.705	508.113	18,71%	18,57%
2024	514.873	514.873	20,15%	20,15%
2025	521.041	521.732	21,59%	21,75%
2026	527.208	528.692	23,03%	23,37%
2027	533.376	535.754	24,47%	25,02%
2028	539.543	542.921	25,91%	26,69%
2029	545.711	550.193	27,35%	28,39%
2030	551.878	557.573	28,78%	30,11%
2031	558.046	565.063	30,22%	31,86%
2032	564.214	572.665	31,66%	33,64%
2033	570.381	580.380	33,10%	35,44%
2034	576.549	588.210	34,54%	37,26%
2035	582.716	596.159	35,98%	39,12%
2036	588.884	604.227	37,42%	41,00%
2037	595.051	612.417	38,86%	42,91%
2038	601.219	620.730	40,30%	44,85%
2039	607.387	629.171	41,74%	46,82%
2040	613.554	637.739	43,18%	48,82%
2041	619.722	646.439	44,62%	50,85%
2042	625.889	655.272	46,06%	52,91%
2043	632.057	664.241	47,50%	55,01%
2044	638.224	673.348	48,93%	57,13%
2045	644.392	682.595	50,37%	59,29%
2046	650.560	691.986	51,81%	61,48%
2047	656.727	701.524	53,25%	63,71%
2048	662.895	711.210	54,69%	65,97%
2049	669.062	721.047	56,13%	68,26%
2050	675.230	731.040	57,57%	70,59%

Fonte: IBGE. Censo, 2010 e 2022. Elaborado pela consultoria

FIGURA 62 - PROJEÇÕES POPULACIONAIS PARA PORTO VELHO (2011–2049)



Fonte: IBGE. Censo, 2010 e 2022. Elaborado pela consultoria

Dessa forma, opta-se pela projeção aritmética em detrimento da curva logística, devido a simplicidade e consistência deste método. A projeção aritmética, ao considerar uma taxa de crescimento constante, evita oscilações bruscas e apresenta uma tendência de crescimento mais estável e gradual. Isso é especialmente útil quando se trata de projeções de longo prazo, como é o caso deste estudo.

III.6 RESULTADOS – DEMANDA ESTIMADA

A seguir são apresentados os resultados consolidados de demanda estimada para os parques, com base nas análises realizadas nos tópicos anteriores. Para fins de planejamento e dimensionamento, foi adotado como referência o que se convencionou chamar de **cenário base**, por representar uma projeção equilibrada entre os níveis conservador e otimista. Nesta etapa foram incorporadas variáveis de **crescimento demográfico anual e acumulado**, projetando a evolução da demanda ao longo do tempo. Além disso, aplica-se um fator de **ramp-up** (crescimento progressivo de uso), que reconhece que a visitação efetiva tende a se consolidar gradualmente nos primeiros anos de operação ou qualificação dos parques.

TABELA 8 - PROJEÇÃO DE DEMANDA ANUAL CONSOLIDADA DOS PARQUES URBANOS

	Ano	Crescimento Demográfico tx a.a	Demanda Projetada - cenário base	Ramp-up	Demanda Efetiva	P. Cidade	Jd Das Mangueiras
ano 1	2027		903.684	40%	361.474	277.970	83.504
ano 2	2028	1,308%	915.500	60%	549.300	422.407	126.893
ano 3	2029	1,291%	927.316	75%	695.487	534.823	160.664
ano 4	2030	1,274%	939.132	90%	845.219	649.965	195.253
ano 5	2031	1,258%	950.948	100%	950.948	731.270	219.677
ano 6	2032	1,243%	962.763	100%	962.763	740.356	222.407
ano 7	2033	1,227%	974.579	100%	974.579	749.443	225.137
ano 8	2034	1,212%	986.395	100%	986.395	758.529	227.866
ano 9	2035	1,198%	998.211	100%	998.211	767.615	230.596
ano 10	2036	1,184%	1.010.027	100%	1.010.027	776.702	233.325
ano 11	2037	1,170%	1.021.843	100%	1.021.843	785.788	236.055
ano 12	2038	1,156%	1.033.659	100%	1.033.659	794.874	238.784
ano 13	2039	1,143%	1.045.474	100%	1.045.474	803.960	241.514
ano 14	2040	1,130%	1.057.290	100%	1.057.290	813.047	244.244
ano 15	2041	1,118%	1.069.106	100%	1.069.106	822.133	246.973
ano 16	2042	1,105%	1.080.922	100%	1.080.922	831.219	249.703
ano 17	2043	1,093%	1.092.738	100%	1.092.738	840.306	252.432
ano 18	2044	1,081%	1.104.554	100%	1.104.554	849.392	255.162
ano 19	2045	1,070%	1.116.370	100%	1.116.370	858.478	257.891
ano 20	2046	1,058%	1.128.185	100%	1.128.185	867.564	260.621
ano 21	2047	1,047%	1.140.001	100%	1.140.001	876.651	263.351
ano 22	2048	1,036%	1.151.817	100%	1.151.817	885.737	266.080
ano 23	2049	1,026%	1.163.633	100%	1.163.633	894.823	268.810
ano 24	2050	1,015%	1.175.449	100%	1.175.449	903.910	271.539
ano 25	2051	1,005%	1.187.265	100%	1.187.265	912.996	274.269
ano 26	2052	0,995%	1.199.080	100%	1.199.080	922.082	276.998

	Ano	Crescimento Demográfico tx a.a	Demanda Projetada - cenário base	Ramp-up	Demanda Efetiva	P. Cidade	Jd Das Mangueiras
ano 27	2053	0,985%	1.210.896	100%	1.210.896	931.168	279.728
ano 28	2054	0,976%	1.222.712	100%	1.222.712	940.255	282.458
ano 29	2055	0,966%	1.234.528	100%	1.234.528	949.341	285.187
ano 30	2056	0,957%	1.246.344	100%	1.246.344	958.427	287.917

Fonte: Elaborado pela consultoria

IV. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise realizada demonstra que os três parques estudados possuem vocações distintas, mas complementares, no sistema de áreas verdes urbanas de Porto Velho. O Parque da Cidade se destaca como centralidade urbana consolidada, com forte uso cotidiano por famílias, praticantes de atividades físicas e eventos. O Parque Jardim das Mangueiras apresenta potencial para consolidação de um parque ambiental e comunitário, com atividades de skate, lazer e eventos locais. Já o Parque das Águas se insere em uma lógica de requalificação urbana, com oportunidade de integração a novas centralidades e recuperação ambiental da bacia hidrográfica.

A viabilidade da concessão está fortemente condicionada à realização de investimentos estruturantes, à ampliação da oferta de serviços, e à clareza na definição dos riscos e contrapartidas. O modelo deverá prever mecanismos de estímulo ao uso plural dos parques, assegurando acesso público, qualificação ambiental e sustentabilidade financeira da operação. O fortalecimento do vínculo entre população e parque, a geração de novas oportunidades econômicas locais e a valorização dos ativos ambientais urbanos são elementos-chave para o sucesso da iniciativa.



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



Assinado por **Rafaela Ferreira Coroltchuc** - ASSESSOR DE PRODUÇÃO E CONTEÚDO DIGITAL - Em: 07/07/2025, 12:45:46



Assinado por **Rafaela Ferreira Coroltchuc** - ASSESSOR DE PRODUÇÃO E CONTEÚDO DIGITAL - Em: 07/07/2025, 12:45:46