



CONSÓRCIO PEZCO-APPARECIDO-PSP-HUB PLANO DE TRABALHO



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, 30 DE ABRIL DE 2025



ÍNDICE DE CONTEÚDO

I.	INTRODUÇÃO	3
I.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROJETO E JUSTIFICATIVA.....	3
I.2	COMPROMISSOS E LIMITAÇÕES DO PROJETO.....	4
I.3	OBJETIVOS DO PLANO DE TRABALHO	5
I.4	RELEVÂNCIA DOS ESTUDOS PARA O MUNICÍPIO.....	5
I.5	PREMISSAS E DIRETRIZES DO PLANO DE TRABALHO	6
I.6	ESTRUTURA DO DOCUMENTO.....	7
II.	ORGANOGRAMA DO PROJETO E FRENTES DE TRABALHO.....	9
II.1	ORGANOGRAMA DOS MEMBROS DO PROJETO.....	9
II.2	FRENTES DE TRABALHO.....	10
III.	METODOLOGIA DE DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS E DATA REQUEST	11
III.1	METODOLOGIA DE DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS.....	11
III.2	DATA REQUEST.....	15
IV.	CRONOGRAMA E PLANO DE GOVERNANÇA.....	17
IV.1	CRONOGRAMA.....	17
IV.2	PLANO DE GOVERNANÇA.....	20
IV.2.1	GRUPOS DE TRABALHO	21
IV.2.2	MODELO DE ENTREGA: ENTREGA QUALIFICADA.....	22
IV.2.3	FLUXO DE ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO	22
IV.2.4	GESTÃO DE RISCOS E PLANOS DE MITIGAÇÃO	23

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - ORGANOGRAMA DA EQUIPE DO PROJETO	9
FIGURA 2 - ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO (EAP).....	14

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 - CONTATO DOS PROFISSIONAIS DO PROJETO.....	11
QUADRO 2 - CRONOGRAMA DO PROJETO.....	19
QUADRO 3 - GRUPOS DE TRABALHO.....	21
QUADRO 4 - MODELO DE ENTREGA	22
QUADRO 5 - FLUXO DE ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO.....	22
QUADRO 6 - RISCOS E PLANO DE MITIGAÇÃO	24

I. INTRODUÇÃO

I.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROJETO E JUSTIFICATIVA

O presente Plano de Trabalho refere-se à execução dos estudos técnicos destinados à estruturação de concessão de serviços públicos ou de uso de bens públicos em cinco parques urbanos localizados no Município de Porto Velho, Estado de Rondônia. A iniciativa está vinculada à necessidade previamente identificada pelo Governo municipal de requalificar, manter e explorar de forma sustentável os espaços públicos destinados ao lazer, esporte, educação ambiental e turismo urbano, no contexto de restrições orçamentárias e de baixa eficiência na gestão direta dessas áreas.

Em resposta a essa necessidade, foi apresentada uma Manifestação de Interesse Privado (MIP) pelo consórcio proponente, nos termos da legislação municipal aplicável. Os estudos foram autorizados pelo Conselho Gestor do Programa de Parceria Público-Privada do Município de Porto Velho, por meio do Termo de Autorização de Manifestação de Interesse Privado nº 002/2025, publicado no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia de 15 de abril de 2025.

O projeto abrange as seguintes áreas públicas:

- Parque das Mangueiras / Skate Park;
- Parque Natural Raimundo Paraguassu de Oliveira;
- Parque Dr. José Adelino de Moura / Parque Circuito;
- Parque da Cidade; e
- Futuro Parque da Zona Leste.

O escopo do trabalho contempla a elaboração de estudos de viabilidade técnica, jurídica, econômico-financeira, institucional e socioambiental, incluindo:

- Diagnóstico da situação atual dos parques;
- Proposição de modelo de operação, manutenção e exploração compatível com o uso sustentável das áreas;
- Avaliação das possibilidades de receitas diretas e acessórias;
- Estimativas de custos e investimentos;
- Projeções de demanda e estruturação do plano de negócios;
- Análise de riscos e propostas de mitigação;
- Elaboração das minutas jurídicas necessárias à futura licitação (edital, contrato e anexos);
- Diretrizes de monitoramento, indicadores de desempenho e mecanismos de controle contratual; e
- Avaliação dos impactos ambientais e sociais, e proposição de plano de comunicação pública.

A execução está fundamentada na Lei Complementar nº 592/2015, que institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas, e será organizada em sete relatórios técnicos. O presente Plano de Trabalho define os parâmetros metodológicos, o cronograma, a divisão de frentes técnicas, os procedimentos de governança e os marcos de entrega que orientarão a condução dos estudos.

I.2 COMPROMISSOS E LIMITAÇÕES DO PROJETO

Compromissos do Projeto

Os compromissos assumidos no âmbito deste trabalho compreendem:

- Elaborar diagnóstico integrado da situação atual dos parques, incluindo aspectos físicos, operacionais, jurídicos, institucionais, socioambientais e financeiros;
- Propor, de forma fundamentada, um modelo de operação, manutenção e exploração das áreas públicas, compatível com os objetivos de uso sustentável, eficiência contratual e valorização dos espaços;
- Avaliar alternativas de estruturação contratual e jurídica para a concessão, incluindo a definição de direitos e obrigações das partes, matriz de riscos, garantias e mecanismos de reequilíbrio;
- Desenvolver estudo de viabilidade econômico-financeira, com projeções de receita, custos operacionais e investimentos, e simulações de cenários com análise de sensibilidade;
- Apresentar diretrizes ambientais e sociais para a implantação e operação da concessão, considerando impactos sobre o entorno e as populações usuárias;
- Estruturar o plano de negócios e os instrumentos jurídicos necessários à eventual abertura de processo licitatório (edital, contrato e anexos), de acordo com os marcos legais aplicáveis; e
- Organizar os estudos em sete relatórios técnicos sequenciais, conforme estrutura aprovada, com validação intermediária dos produtos pelo Poder Concedente.

Limitações do projeto

As seguintes limitações delimitam o escopo da atuação do consórcio proponente:

- A realização dos estudos não estabelece qualquer exclusividade na futura licitação;
- A proposta técnica será avaliada pelo Município, que poderá adotar, rejeitar ou modificar total ou parcialmente as recomendações apresentadas, sem obrigação de contratação futura;
- O consórcio não possui competência para executar obras, contratar terceiros em nome do Município ou realizar intervenções físicas nos parques;
- A viabilidade econômico-financeira apresentada nos estudos estará baseada em premissas referenciais e projeções de mercado, estando sujeita à revisão conforme diretrizes do Poder Concedente;
- Não integra o escopo do projeto a obtenção de licenciamento ambiental, regularização fundiária ou urbanística, ou quaisquer outras providências administrativas sob responsabilidade da Administração Pública;
- Os dados utilizados nos estudos serão obtidos a partir de fontes públicas e de informações fornecidas pelo Município. A ausência de dados poderá implicar o uso de premissas técnicas estimativas, devidamente justificadas; e
- O consórcio compromete-se a seguir as diretrizes estabelecidas pelo Termo de Referência, pela legislação vigente e pelas orientações técnicas transmitidas pelo Poder Concedente durante a execução do projeto.

I.3 OBJETIVOS DO PLANO DE TRABALHO

O presente Plano de Trabalho tem por finalidade organizar, de forma estruturada e sequencial, a execução dos estudos técnicos voltados à avaliação da viabilidade da concessão de uso de cinco parques urbanos localizados no Município de Porto Velho. Os estudos serão realizados por consórcio proponente autorizado, conforme regulamentação do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas, com base na proposta apresentada por meio de Manifestação de Interesse Privado (MIP).

O plano estabelece as diretrizes metodológicas, os marcos de entrega e a organização das frentes de trabalho necessárias à elaboração dos sete relatórios técnicos que compõem a entrega final, abrangendo as dimensões técnica, jurídica, econômico-financeira, ambiental e institucional.

Os objetivos específicos do Plano de Trabalho são:

- Definir a estrutura analítica do projeto, organizando as entregas por etapa temática e vinculando-as ao respectivo relatório técnico a ser elaborado;
- Estabelecer as frentes técnicas envolvidas na elaboração dos estudos, com a delimitação das atribuições de cada área (coordenação, jurídico-institucional, técnico-operacional, socioambiental e econômico-financeira);
- Formalizar a metodologia a ser adotada para o desenvolvimento dos estudos, assegurando coerência entre diagnóstico, modelagens e proposições;
- Determinar o cronograma detalhado de execução, com a identificação dos marcos intermediários de validação e as datas estimadas para entrega dos produtos;
- Consolidar os critérios de governança do projeto, incluindo os grupos de trabalho, os fluxos de revisão, os ritos de validação e as instâncias de deliberação junto ao Poder Concedente;
- Identificar os insumos necessários ao desenvolvimento dos estudos, estabelecendo um processo estruturado de requisição de dados ao Município (*data request*); e
- Assegurar a rastreabilidade técnica, jurídica e metodológica das recomendações formuladas nos estudos, de modo a permitir sua análise crítica pelo Poder Público, por eventuais parceiros privados e pelos órgãos de controle.

A execução do plano permitirá que o Município disponha de um conjunto técnico completo e fundamentado, apto a subsidiar a tomada de decisão sobre a viabilidade da concessão e, se for o caso, a preparação de um processo licitatório compatível com os objetivos da política pública municipal.

I.4 RELEVÂNCIA DOS ESTUDOS PARA O MUNICÍPIO

Os estudos técnicos a serem desenvolvidos no âmbito deste Plano de Trabalho visam subsidiar o Município de Porto Velho na tomada de decisão quanto à viabilidade da concessão de serviços públicos ou de uso de bens públicos de cinco parques urbanos. A iniciativa está alinhada à estratégia municipal de valorização do espaço público, à busca por maior eficiência na gestão de equipamentos urbanos e à promoção de parcerias que mobilizem investimentos privados com foco no interesse coletivo.

As áreas objeto dos estudos apresentam potencial relevante para o desenvolvimento de atividades de lazer, cultura, educação ambiental, turismo e recreação, mas enfrentam desafios estruturais relacionados à manutenção, segurança, atratividade e sustentabilidade financeira. Tais dificuldades limitam a capacidade da Administração Pública de manter o padrão de qualidade desejado para esses espaços e comprometem sua função social.

Nesse contexto, os estudos a serem conduzidos têm como finalidade:

- Avaliar de forma técnica e integrada os aspectos jurídicos, operacionais, econômico-financeiros, ambientais e sociais envolvidos na eventual delegação da gestão dos parques ao setor privado;
- Identificar soluções contratuais que permitam a operação sustentável das áreas públicas, com garantia de acesso universal, melhoria da infraestrutura, regularidade dos serviços e previsibilidade dos investimentos;
- Apoiar o Município na definição de modelo de concessão que concilie a valorização do patrimônio público com a viabilidade econômica da operação, assegurando contrapartidas adequadas e mecanismos de monitoramento e controle;
- Fornecer os subsídios técnicos necessários à preparação de um eventual processo licitatório, com base em estudos que integrem diagnóstico, modelagem, projeções financeiras, análise de riscos e minutas jurídicas completas; e
- Garantir que a delegação proposta esteja em conformidade com a legislação municipal vigente, com as diretrizes do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas e com os princípios da eficiência, transparência, sustentabilidade e interesse público.

A conclusão dos estudos representará um instrumento de apoio à política pública municipal de requalificação urbana e de gestão racional dos ativos públicos, permitindo ao Município dispor de elementos técnicos para deliberar sobre a conveniência e a oportunidade de celebrar contratos de concessão que assegurem a continuidade e a ampliação dos serviços prestados à população.

I.5 PREMISSAS E DIRETRIZES DO PLANO DE TRABALHO

A execução do presente Plano de Trabalho será conduzida com base em premissas técnicas e operacionais previamente acordadas, observando os marcos legais e institucionais que regem o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas de Porto Velho. As diretrizes aqui estabelecidas orientam a realização das atividades, a articulação entre as frentes de trabalho e a produção dos relatórios técnicos, conforme estrutura aprovada pelo Poder Concedente.

Premissas

- (i) O projeto é conduzido no âmbito de uma Manifestação de Interesse Privado (MIP) aprovada pelo Município e formalizada por meio do Termo de Autorização de Manifestação de Interesse Público nº 002/2025, sendo os estudos realizados sob responsabilidade técnica e financeira do consórcio proponente;
- (ii) Os estudos serão desenvolvidos com base nos dados disponibilizados pelo Município, em fontes públicas e, quando necessário, em premissas técnicas referenciadas e justificadas, conforme metodologia aplicada;
- (iii) Os cinco parques definidos no Termo de Referência são os objetos exclusivos da modelagem proposta, sem previsão de ampliação da área de atuação ou mudança de finalidade de uso, não se incluindo nesta limitação propostas de alteração do perímetro dos parques para mais adequado aproveitamento dos bens concedidos;
- (iv) A concessão será estruturada na modalidade de concessão de serviços públicos ou de uso bens públicos, não envolvendo contraprestação pecuniária direta por parte da Administração Pública,

podendo incluir receitas acessórias e complementares para fins de equilíbrio contratual e aperfeiçoamento dos serviços concedidos;

- (v) A modelagem jurídica, econômico-financeira e institucional será pautada por diretrizes de sustentabilidade, viabilidade operacional e compatibilidade com o interesse público local, considerando alternativas de exploração que respeitem os limites ambientais, urbanísticos e sociais aplicáveis; e
- (vi) Os estudos serão apresentados de forma sequencial, por meio de sete relatórios técnicos, organizados por temática e fase do projeto, conforme estrutura previamente aprovada pela Administração Pública.

Diretrizes

- (i) As frentes de trabalho atuarão de forma integrada, com articulação metodológica entre os diagnósticos, modelagens e proposições jurídicas, técnicas e financeiras;
- (ii) As entregas serão submetidas a processos internos de consolidação e validação técnica, antes de seu envio ao Poder Concedente, observando os marcos de governança definidos no plano;
- (iii) A comunicação com o Município será conduzida por meio de reuniões periódicas, canais técnicos formais e instrumentos de acompanhamento, conforme acordado em cronograma e plano de governança;
- (iv) Os produtos técnicos deverão apresentar fundamentação metodológica completa, com registro de fontes, hipóteses adotadas, justificativas técnicas e delimitação de escopo, permitindo posterior análise por órgãos de controle, investidores e partes interessadas;
- (v) A produção dos estudos observará integralmente as exigências legais estabelecidas na legislação municipal, estadual e federal aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Leis Federais nº 8.987/1995 (Concessões Comuns), nº 11.079/2004 (PPP) e nº 14.133/2021 (Licitações), e à Lei Complementar Municipal nº 592/2015 (PPP/PVH); e
- (vi) As análises de viabilidade e modelagem contratual deverão estar orientadas para a tomada de decisão pública, sendo formuladas com base em critérios técnicos, projeções econômicas, avaliação de riscos e compatibilidade com o interesse público.

I.6 ESTRUTURA DO DOCUMENTO

O presente Plano de Trabalho está estruturado em cinco seções principais, que organizam de forma sistemática os elementos necessários à condução dos estudos para modelagem da concessão de cinco parques urbanos do Município de Porto Velho/RO que serão objeto de futura concessão. A seguir, descreve-se a composição do documento:

- **Seção I – Introdução:** Apresenta a contextualização do projeto, os compromissos assumidos e as limitações existentes no que tange a atuação do consórcio proponente, os objetivos específicos do presente plano, a relevância dos estudos para a política pública municipal, as premissas e diretrizes que orientam a execução destes, e a organização geral do documento.
- **Seção II – Organização e Frentes de Trabalho:** Detalha a estrutura organizacional da equipe técnica, o organograma funcional e a divisão das frentes de trabalho responsáveis por cada dimensão temática do projeto (jurídica, técnico-operacional, socioambiental, econômico-financeira, comunicação e coordenação executiva).

- **Seção III – Metodologia e Solicitação de Dados (*data request*):** Descreve a metodologia adotada para o desenvolvimento dos estudos, incluindo a estrutura analítica (EAP), os procedimentos técnicos, os instrumentos de coleta e validação de dados, e a sistemática para requisição de informações ao Poder Concedente.
- **Seção IV – Cronograma de Execução e Plano de Governança:** Apresenta o cronograma detalhado das atividades, os marcos de entrega, a estrutura de governança do projeto, os mecanismos de acompanhamento, os grupos de trabalho, os procedimentos de validação dos produtos técnicos e identifica os principais riscos técnicos, jurídicos, ambientais, institucionais e operacionais que podem impactar o desenvolvimento dos estudos, e propõe estratégias para sua mitigação, monitoramento e tratamento ao longo da execução do projeto.
- **Seção V – Anexos:** Reúne documentos complementares ao Plano de Trabalho, tais como quadros-resumo, fluxogramas metodológicos, cronogramas consolidados, listas de documentos solicitados (*data request*), *templates* de entrega e outros insumos relevantes para a execução técnica e o acompanhamento do projeto.

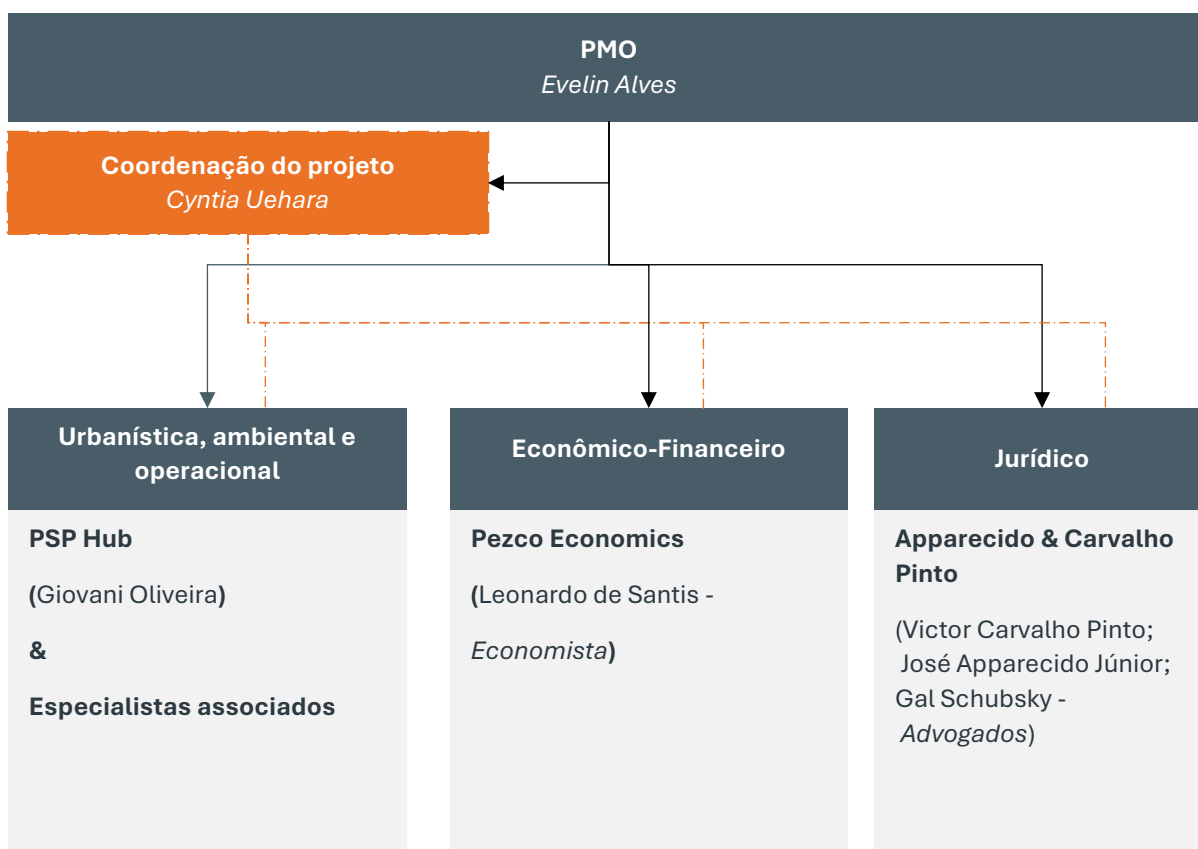
Essa estrutura tem por finalidade assegurar a clareza na organização das atividades, a rastreabilidade das decisões técnicas e o alinhamento entre as frentes de trabalho envolvidas na condução dos estudos.

II. ORGANOGRAMA DO PROJETO E FRENTES DE TRABALHO

II.1 ORGANOGRAMA DOS MEMBROS DO PROJETO

O projeto está estruturado de forma a garantir a coordenação eficiente entre as diferentes frentes de trabalho e o cumprimento dos objetivos estabelecidos. A equipe é composta por profissionais especializados, organizados sob uma liderança central responsável pela supervisão geral e pela integração das áreas (FIGURA 1).

FIGURA 1 - ORGANOGRAMA DA EQUIPE DO PROJETO



Fonte: Elaborado pela consultoria

Principais funções atribuídas:

- **Coordenação Geral – PMO e Coordenação do projeto (Pezco Economics):** Supervisão institucional do projeto, representação formal junto ao Município, responsabilidade pela entrega dos produtos finais e pela articulação geral das frentes.
- **Coordenação Técnica (PSPHub):** Responsável pela definição metodológica, pelo acompanhamento técnico das frentes temáticas e pela integração das análises operacionais, urbanísticas, ambientais e de comunicação.
- **Coordenação Jurídica (Apparecido & Carvalho Pinto Advogados):** Atuação especializada na análise contratual, modelagem jurídica, elaboração das minutas legais e avaliação da conformidade normativa.

- **Coordenação Econômico-Financeira (Pezco Economics):** Responsável pela estruturação do plano de negócios, projeções financeiras, definição de premissas de custo de capital, alavancagem e avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto.

II.2 FRENTES DE TRABALHO

A execução dos estudos está estruturada em seis frentes de trabalho, cada uma com responsabilidades específicas, distribuídas entre os membros do consórcio conforme suas competências institucionais e técnicas.

Frentes de Trabalho

A equipe encontra-se distribuída em seis frentes de trabalho, conforme descrito a seguir:

A **frente de coordenação executiva**, sob responsabilidade da **Pezco Economics**, é responsável pela articulação geral do projeto, organização do cronograma, consolidação dos relatórios técnicos e interlocução direta com o Poder Concedente. Compete a esta frente a integração entre as áreas temáticas, a organização das reuniões técnicas e a coordenação dos processos de revisão e validação das entregas.

A **frente técnico-operacional e urbanística**, conduzida pelo **PSPHub** com apoio de especialistas multidisciplinares, é responsável pelo diagnóstico físico e funcional dos parques, análise da infraestrutura existente, definição dos parâmetros de operação e manutenção, e proposição de soluções espaciais e de uso compatíveis com a finalidade pública das áreas. Essa frente também será responsável por realizar *benchmarking* de projetos similares e apoiar a definição do conceito de negócio de cada parque.

A **frente socioambiental**, também liderada pelo **PSPHub**, tem como função analisar os impactos sociais e ambientais decorrentes da operação atual e da eventual concessão, com base em dados territoriais, demográficos e institucionais. Suas atividades incluem o mapeamento e qualificação de *stakeholders*, e a elaboração de diretrizes de gestão socioambiental, considerando aspectos como acesso, inclusão, preservação e segurança.

A **frente de comunicação institucional e engajamento**, conduzida pelo **PSPHub**, é responsável pela elaboração e execução do Plano Estratégico de Comunicação do projeto, com foco na transparência, na construção de legitimidade e no engajamento dos stakeholders.

A **frente econômico-financeira**, sob responsabilidade da **Pezco Economics**, será responsável pela estruturação do plano de negócios, pela definição das premissas financeiras, projeções de receitas, análise de viabilidade, avaliação de riscos e sensibilidade, e definição do modelo de equilíbrio econômico-financeiro da concessão. Essa frente será responsável também pela elaboração de mecanismos de remuneração e garantias.

Por fim, a **frente jurídica**, sob responsabilidade do escritório **Apparecido & Carvalho Pinto Advogados**, será responsável pela análise do marco legal aplicável, pela definição do modelo contratual, pela elaboração das minutas jurídicas (edital, contrato e anexos), e pela estruturação da matriz de riscos. Essa frente deverá assegurar a conformidade do projeto com a legislação municipal, estadual e federal, bem como propor cláusulas contratuais que assegurem equilíbrio, segurança jurídica e mecanismos de monitoramento e fiscalização do contrato.

As seis frentes atuarão de forma coordenada e sequencial, com entregas organizadas por meio de sete relatórios técnicos, conforme estrutura metodológica detalhada nas seções seguintes deste plano.

Abaixo, constam os e-mails para contato:

QUADRO 1 - CONTATO DOS PROFISSIONAIS DO PROJETO

Áreas	Nome	E-mail para contato
PMO	Evelin Teixeira de Souza Alves	evelin@pezco.com.br
	Cyntia Agelune Uehara	cyntia.agelune@pezco.com.br
Urbanística, Socioambiental e Comunicação	Giovani Oliveira	giovani.oliveira@pezco.com.br
	Marlon Longo	marlon.longo@gmail.com
Econômico-Financeiro	Frederico Turolla	fredturolla@pezco.com.br
	Leonardo de Santis	leonardo.santis@pezco.com.br
	Otávio Argentino	otavio@pezco.com.br
Jurídico	José Antônio Aparecido Junior	joseapp@acp.adv.br
	Victor Carvalho Pinto	victorcp@acp.adv.br
	Gal Schubsky	Gal.Schubsky@acp.adv.br

Fonte: Elaborado pela consultoria

III. METODOLOGIA DE DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS E DATA REQUEST

III.1 METODOLOGIA DE DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS

A metodologia de desenvolvimento dos estudos adota uma abordagem sequencial e integrada, com estruturação em frentes temáticas interdependentes, coordenadas por uma frente executiva. Cada frente adotará procedimentos técnicos específicos, baseados em levantamentos primários e secundários, análise normativa e projeções quantitativas, com validações periódicas e entregas organizadas por relatório técnico.

A seguir, apresenta-se a metodologia específica de atuação por frente técnica:

III.1.1 Coordenação Executiva

A coordenação executiva será responsável pela articulação das frentes temáticas, monitoramento do cronograma, organização das reuniões técnicas e consolidação dos relatórios. A metodologia de trabalho inclui:

- Utilização da **Estrutura Analítica do Projeto (EAP)** como base para planejamento e controle;
- Adoção de ferramentas de gestão como cronogramas físicos-financeiros, *checklists* de validação e fluxos formais de revisão entre frentes;
- Organização de reuniões quinzenais com equipe técnica interna e reuniões mensais com o Poder Concedente; e
- Produção do **Relatório 1 (Plano de Trabalho)** e do **Relatório 7 (Relatório Jurídico + Consolidação Final)** com base nas entregas parciais das demais frentes.

III.1.2 Frente Técnico-Operacional e Urbanística

Essa frente realizará levantamento técnico das condições físicas e funcionais dos parques. A metodologia inclui:

- Coleta de dados secundários: plantas, registros cadastrais, mapas georreferenciados, fotografias aéreas, relatórios de gestão – todos dados fornecidos pelo município;
- Inspeções técnicas presenciais para verificação in loco das condições estruturais, acessos, mobiliário urbano e usos atuais;
- Aplicação de metodologia comparativa (*benchmarking*) com parques similares no Brasil e em países selecionados;
- Elaboração de **diagnóstico técnico-operacional** com base em critérios de funcionalidade, conservação, acessibilidade e segurança;
- Desenvolvimento de **cenários funcionais e diretrizes técnicas** com base em análise multicritério (usos compatíveis, conflitos, limitações);
- Contribuições principais para os **Relatórios 2 e 4** e contribuições ao Relatório 7;
- Elaboração do cronograma físico-financeiro de CAPEX, para cada um dos parques; e
- Elaboração do cronograma estimado de OPEX, com base nas premissas de ocupação, para cada um dos parques.

III.1.3 Frente Socioambiental

Essa frente será responsável pela caracterização dos aspectos sociais e ambientais das áreas e entorno. A metodologia inclui:

- Levantamento secundário de dados demográficos, de uso do solo e presença de comunidades no entorno imediato, com base em IBGE, INPE, dados municipais e cadastros técnicos;
- Mapeamento e classificação de stakeholders por grau de influência e interesse;
- Análise de impactos ambientais e sociais potenciais, considerando operação atual e futuros usos;
- Formulação de diretrizes de mitigação ambiental, compatíveis com legislação aplicável e planos de manejo existentes; e
- Entregas principais nos **Relatório 2 (Diagnóstico)**, **3 (Estudo Socioambiental)** e contribuições ao Relatório 7.

III.1.4 Frente Comunicação

A frente de comunicação será responsável pelo desenvolvimento e execução do Plano Estratégico de Comunicação, com foco na transparência pública, no engajamento dos públicos de interesse e na consolidação institucional do projeto. A metodologia inclui:

- Levantamento e segmentação dos públicos de interesse com base nas informações territoriais, institucionais e operacionais do projeto;
- Proposição de ações de engajamento com stakeholders e sociedade civil, considerando o contexto local e os objetivos do projeto;
- Monitoramento da imprensa e redes sociais, com sistematização de percepções e análise de exposição;
- Redação de peças de comunicação e releases institucionais com linguagem apropriada ao jornalismo público;
- Elaboração de discursos-chave e narrativas alinhadas aos objetivos do projeto e às diretrizes do Município;

- Produção de materiais de divulgação para o website institucional da Prefeitura;
- Elaboração de modelo de apresentação institucional e briefing técnico do projeto; e
- Entregas principais no **Relatório 7**.

III.1.5 Frente Econômico-Financeira

Esta frente será responsável pela estruturação do plano de negócios e projeções de viabilidade. A metodologia de trabalho contempla:

- Coleta e análise de dados fiscais e financeiros do Município;
- Identificação de possíveis receitas diretas e acessórias com base nos usos propostos e *benchmarking* econômico;
- Construção de planilha-base para projeção de receitas, custos operacionais, investimentos e impostos;
- Definição de premissas de modelagem com base em parâmetros técnicos, dados históricos e *benchmarking* (visitação, ticket médio, ocupação, receitas por m²);
- Simulação de cenários com análise de sensibilidade para CAPEX, OPEX, prazo e risco de receita;
- Elaboração de indicadores financeiros (TIR, VPL, *payback*, *Value for Money*); e
- Entrega estruturada no **Relatório 5, Relatório 6 e contribuições ao Relatório 7**.

III.1.6 Frente Jurídica

A frente jurídica estruturará o modelo contratual e a análise normativa. A metodologia inclui:

- Levantamento e análise dos marcos legais: Leis Federais (8.987/95, 11.079/04, 14.133/2021), legislação municipal (Lei Complementar nº 592/2015), regulamentos específicos e jurisprudência sobre concessões de uso de bens públicos, bem como sobre legislação urbanística pertinente ao mais adequado aproveitamento urbanístico dos parques concedidos;
- Avaliação de riscos legais relacionados à titularidade, licenciamento, zoneamento e responsabilidade civil;
- Definição da modelagem contratual com base em matrizes de alocação de risco, estrutura de garantias e regras de reequilíbrio;
- Redação das **minutas jurídicas (edital, contrato e anexos), e eventuais propostas de alteração legislativa de zoneamento**;
- Elaboração de parecer jurídico fundamentado que justificará a modelagem adotada; e
- Produto principal no **Relatório 7 (análise jurídica da viabilidade, minutas e justificativas jurídicas)**.

Validação e Consolidação

O acompanhamento do projeto será realizado por meio da entrega de sete produtos específicos, organizados sequencialmente e divididos em etapas intermediárias (entregas qualificadas) e finais, conforme detalhado abaixo. Cada produto deverá apresentar os dados, análises e propostas do conjunto de 5 parques de forma integrada.

Produto 1 – Plano de Trabalho

- Estruturação metodológica e cronograma detalhado.

- Definição das frentes técnicas, EAP e plano de governança.
- Levantamento inicial de dados (*data request*).

Produto 2 – Avaliação Comercial e Estudo de Demanda

- Definição do conceito para cada parque.
- Estudo detalhado de demanda potencial.

Produto 3 – Diagnóstico Socioambiental

- Avaliação do plano de manejo e identificação de problemas socioambientais.
- Organização e mapeamento detalhado de *stakeholders*.

Produto 4 – Estudo Preliminar de Engenharia e Arquitetura

- Desenvolvimento de estudos de massa e de viabilidade preliminares (*masterplan*) e descrição da infraestrutura atual.
- Diretrizes ESG e acessibilidade universal.
- Estimativas detalhadas de investimentos (CAPEX) e custos operacionais (OPEX).
- Apresentação de croquis, cronograma técnico e planilhas financeiras.

Produto 5 – Relatório de Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

- Construção e entrega da planilha de modelagem econômico-financeira (MEF).
- Relatório técnico de plano de negócios com análise econômica e financeira detalhada.
- Análise de *Value for Money*.

Produto 6 – Relatório de Desempenho e Mecanismo de Compartilhamento de Outorga

- Desenvolvimento do Sistema de Medição de Desempenho (SMD).
- Desenvolvimento do Mecanismo de Compartilhamento de Outorga.

Produto 7 – Documentos Jurídico-Contratuais, Ações de Comunicação e Consolidação Final

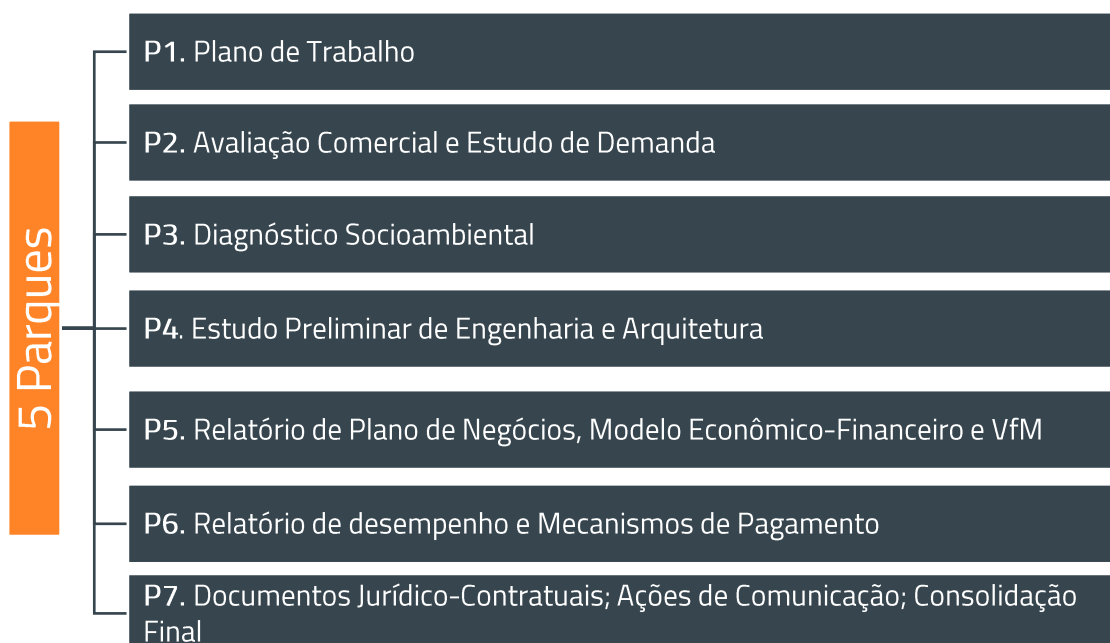
- Elaboração completa das minutas jurídicas: edital, contrato e anexos necessários para a licitação;
- Justificativa técnica e jurídica das definições contratuais;
- Ações de comunicação.

Ferramentas Utilizadas:

- AutoCAD para elaboração e ajustes técnicos de layout e infraestrutura.
- Excel para modelagem econômica, projeções financeiras e estudos de viabilidade.
- Quantum GIS para elaboração de estudos e estimativas em ambiente de geoprocessamento.
- Plataformas colaborativas como Teams, Sharepoint e Whatsapp para gestão integrada do projeto, comunicação interna e acompanhamento contínuo junto ao cliente.

Estrutura Analítica de Projeto (EAP)

FIGURA 2 - ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO (EAP)



Fonte: Elaborado pela consultoria

As atividades acima foram sistematizadas em uma Estrutura Analítica de Projeto (EAP), apresentada na FIGURA 2, de modo a facilitar a visualização das etapas e a compreensão do fluxo de trabalho.

III.2 DATA REQUEST

A execução dos estudos técnicos exigirá o acesso a informações institucionais, operacionais, jurídicas, urbanísticas, ambientais e financeiras detidas pelo poder público municipal ou por órgãos e entidades a ele vinculadas. Com o objetivo de garantir a completude e a confiabilidade das análises, será estruturado um processo formal de solicitação de dados, denominado **Data Request**, a ser endereçado ao Município de Porto Velho no início da execução dos estudos.

As informações demandadas serão organizadas por frente temática, conforme a estrutura técnica do plano de trabalho. Cada frente indicará, a seguir, os insumos necessários ao desenvolvimento das atividades sob sua responsabilidade, detalhando o tipo de dado requerido, a finalidade da informação e sua relevância para os estudos a serem realizados.

Informações para gerenciamento do projeto

- Definição dos pontos focais;
- Datas das reuniões do consórcio (encontros quinzenais: terça às 11:30).

Documentos e Arquivos para o Estudo Técnico Urbanístico e Ambiental

- Levantamento planialtimétrico dos parques (em DWG);
- Plantas dos perímetros internos dos parques, com informações sobre equipamentos, passeios, edificações e mobiliário (em DWG);

- Mapas do entorno, conteúdo quadras, edificações e o levantamento de usos mais recente disponível no banco de dados municipal (em formato Shapefile ou DWG);
- Hierarquia viária do município e informações sobre a rede de transporte público municipal;
- Registros cadastrais;
- Perímetros georreferenciados dos parques (KMZ ou Shapefile);
- Fotografias aéreas;
- Relatórios de gestão;
- Planos de Manejo dos Parques e demais documentações disponíveis sobre flora, fauna e visitação;
- Série histórica mensal de visitação (últimos 5 anos) dos Parques;
- Dados de visitação de eventos específicos nos Parques;¹
- Série histórica mensal de visitação (últimos 5 anos) de outro equipamento público;
- Série histórica de visitantes na cidade (últimos 5 anos; rodoviária, aeroporto etc);
- Registro das intenções, estudos prévios já elaborados, oportunidades e desafios que a Prefeitura vislumbra para cada parque;²
- Registro de próprios municipais (praças e terrenos) nas proximidades dos parques;
- Documentação fundiária dos parques e Registro dos Permissionários atuantes;
- Contratos/Registros do custo de manutenção, água e luz dos parques atuais (últimos 5 anos);
- Contratos/Registros de investimentos/reformas nos parques atuais (últimos 5 anos);
- Lista de gestores dos parques, associações de moradores/visitantes.

Documentos Normativos

- **Leis Urbanísticas e de Zoneamento:** Plano Diretor Municipal, Código de Obras Municipal e Lei de Zoneamento;
- Legislação pertinente à implantação e ampliação de parques no Município de Porto Velho, incluindo regulamentação pertinente à responsabilidade operacional dos equipamentos, especialmente manutenção e segurança;
- Legislação pertinente ao programa de parcerias público-privadas e concessões do Município de Porto Velho, bem como regulação pertinente;
- Legislação pertinente ao licenciamento ambiental, incluindo informações sobre atribuições dos órgãos municipais e estaduais do SISNAMA, bem como dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e ambiental do Município e do Estado de Rondônia.

Documentos para o estudo Econômico-financeiro

¹ Exemplos: <https://www.portovelho.ro.gov.br/artigo/33547/unidade-de-conservacao-parque-natural-de-porto-velho-recebeu-mais-de-33-mil-visitantes-em-2021?>; <https://www.portovelho.ro.gov.br/artigo/46379/parque-da-cidade-natal-porto-luz-recebeu-mais-de-260-mil-visitantes-desde-sua-abertura-oficial?>

² Inserir por exemplo a possibilidade de utilização de outros terrenos próximos aos parques nos Projetos.

- Relatórios financeiros oficiais: Relatório Resumido de Execução Orçamentária (RREO) e Relatório de Gestão Fiscal (RGF);
- Normas próprias de execução orçamentária e financeira;
- Informações sobre a possibilidade de aporte público na operação;
- Comunicados oficiais ou informações sobre troca de mensagens com potenciais stakeholders interessados na operação dos parques.

Documentos e Informações para o Estudo Jurídico

Documentos Técnicos e Normativos:

- Envio das fontes oficiais de referência (tais como sites) para fins de obtenção das informações necessárias ao desenvolvimento dos produtos jurídicos;
- Remessa das informações sobre a existência e, em caso positivo, envio da cópia integral de processos administrativos e/ou judiciais que possam impactar diretamente o projeto (incluindo, mas não se limitando a autos de infração ambiental, termos de ajustamento de conduta e relatórios de fiscalização do Tribunal de Contas referente aos contratos anteriores);
- Matrículas individualizadas dos parques urbanos;
- Relações de contratos de serviços e termos administrativos firmados pelo Poder Público com agentes que atuam nos parques objeto da concessão;
- Certidão de inexistência de tombamento.

Informações Financeiras e Planejamento Público:

- Dados sobre dotação orçamentária e disponibilidade financeira para a PPP.

Normas e Regulamentações Aplicáveis:

- Normas estaduais e municipais reguladoras de construção, acessibilidade e segurança;
- Legislação ambiental e urbanística estadual e municipal aplicável;
- Legislação municipal que institui normas para licitação e contratação de PPPs;
- Decretos de criação dos parques urbanos.

IV. CRONOGRAMA E PLANO DE GOVERNANÇA

IV.1 CRONOGRAMA

O desenvolvimento dos estudos será realizado em um período estimado de 180 dias corridos, contados a partir da autorização formal para início dos trabalhos. O cronograma contempla sete produtos específicos, com etapas intermediárias (entregas qualificadas) e finais para cada produto, garantindo encadeamento lógico e validação contínua pelo Poder Concedente.

O cronograma detalhado, com marcos principais e entregas, é apresentado a seguir:

Fase 1 – Plano de Trabalho e Organização

- Organização inicial das frentes técnicas;
- Definição detalhada do cronograma, EAP e governança;
- Levantamento inicial de dados (*Data Request*);
- Entrega Qualificada e entrega final do Produto 1 – Plano de Trabalho.

Fase 2 – Avaliação Comercial e Estudos de Demanda

- Definição dos conceitos dos parques;
- Realização de estudo detalhado de demanda;
- Entrega Qualificada e entrega final do Produto 2.

Fase 3 – Diagnóstico Socioambiental

- Avaliação do plano de manejo e identificação de problemas;
- Organização detalhada das informações sobre *stakeholders*;
- Entrega Qualificada e entrega final do Produto 3.

Fase 4 – Estudo Preliminar de Engenharia e Arquitetura

- Desenvolvimento de estudos de massa e de viabilidade preliminares (*masterplan*) e descrição da infraestrutura atual;
- Definição das diretrizes ESG e de acessibilidade;
- Estimativas detalhadas de CAPEX e OPEX;
- Apresentação dos croquis, cronograma técnico e planilhas financeiras;
- Entrega Qualificada e entrega final do Produto 4.

Fase 5 – Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro

- Elaboração e entrega da planilha de modelagem econômico-financeira;
- Preparação do relatório de plano de negócios;
- Análise de *Value for Money*;
- Entrega Qualificada e entrega final do Produto 5.

Fase 6 – Relatório de Desempenho e Mecanismos de Compartilhamento de Outorga

- Desenvolvimento do Sistema de Medição de Desempenho (SMD);
- Desenvolvimento do Mecanismos de Compartilhamento de Outorga
- Entrega Qualificada e entrega final do Produto 6.

Fase 7 – Documentos Jurídico-Contratuais, Comunicação e Consolidação Final

- Elaboração completa das minutas jurídicas (edital, contrato e anexos);
- Justificativa técnica e jurídica das definições contratuais;
- Ações de comunicação;
- Entrega Qualificada e entrega final do Produto 7;
- Integração dos produtos anteriores e apresentação técnica final ao Poder Concedente.

O cronograma será gerenciado e monitorado continuamente pela coordenação executiva do projeto, com relatórios periódicos de acompanhamento e ajustes quando necessários, garantindo a entrega tempestiva e adequada de todos os produtos ao Município.

QUADRO 2 - CRONOGRAMA DO PROJETO

ID	CRONOGRAMA	Responsável	Atividade dependente	Início	Fim	Nº dias	Marco
1	Data de divulgação do vencedor			15/4	12/10	180	N
2	Kick-off do projeto			15/4	15/4	0	S
3	P1 - Plano de Trabalho	PMO		30/4	30/4	0	S
4	Elaboração do plano	PMO		15/4	2/5	17	N
5	Levantamento de dados (Data Request)	PMO		15/4	30/4	15	N
6	Entrega Qualificada P1	PMO		15/4	30/4	15	N
7	Entrega P1	PMO		30/4	30/4	0	S
8	P2 - Avaliação Comercial e Estudo de Demanda	Urbanística e Socioambiental		2/5	2/5	0	S
9	Conceito do Parque	Urbanística e Socioambiental		2/5	2/6	31	N
10	Estudo de Demanda	Urbanística e Socioambiental		2/5	30/5	28	N
11	Entrega Qualificada P2	Urbanística e Socioambiental		2/5	30/5	28	N
12	Entrega P2	Urbanística e Socioambiental		30/5	30/5	0	S
13	P3 - Diagnóstico Socioambiental	Urbanística e Socioambiental		2/6	2/6	0	S
14	Avaliação do Plano de Manejo/Identificação de problemas	Urbanística e Socioambiental		16/5	16/6	31	N
15	Organização das informações de stakeholders	Urbanística e Socioambiental		16/5	13/6	28	N
16	Entrega Qualificada P3	Urbanística e Socioambiental		16/5	13/6	28	N
17	Entrega P3	Urbanística e Socioambiental		16/5	13/6	28	N
18	P4 - Estudo Preliminar de Engenharia/Arquitetura	Urbanística e Socioambiental		16/6	16/6	0	S
19	Masterplan e detalhamento da infraestrutura atual	Urbanística e Socioambiental		30/5	21/7	52	N
20	Diretrizes ESG e acessibilidade	Urbanística e Socioambiental		30/5	4/7	35	N
21	CAPEX	Urbanística e Socioambiental		13/6	4/7	21	N
22	OPEX	Urbanística e Socioambiental		20/6	11/7	21	N
23	Croquis, Cronograma e Planilhas	Urbanística e Socioambiental		20/6	11/7	21	N
24	Entrega Qualificada P4	Urbanística e Socioambiental		27/6	18/7	21	N
25	Entrega P4	Urbanística e Socioambiental		18/7	18/7	0	S
26	P5 - Relatório de Plano de Negócios e Modelo Econômico Financeiro	Econômico-Financeiro		21/7	21/7	0	S
27	Planilha MEF + Value for Money	Econômico-Financeiro	21; 22	11/7	12/10	93	N
28	Elaboração do relatório	Econômico-Financeiro		11/7	10/10	91	N
29	Entrega Qualificada P5	Econômico-Financeiro		11/7	10/10	91	N
30	Entrega P5	Econômico-Financeiro		10/10	10/10	0	S
31	P6 - Relatório de Desempenho e Mecanismos de Compartilhamento de Outorga	Econômico-Financeiro		12/10	12/10	0	S
32	SMD	Econômico-Financeiro		11/7	12/10	93	N
33	Mecanismos de Compartilhamento de Outorga	Econômico-Financeiro		11/7	10/10	91	N
34	Entrega Qualificada P6	Econômico-Financeiro		10/10	10/10	0	S
35	Entrega P6	Econômico-Financeiro		10/10	10/10	0	S
36	P7 - Documentos Jurídico-Contratuais e comunicação	Jurídico e Comunicação		12/10	12/10	0	S
37	Elaboração das minutas de edital	Jurídico		1/9	12/10	41	N
38	Elaboração do Contrato	Jurídico		1/9	26/9	25	N
39	Elaboração dos anexos jurídicos	Jurídico		1/9	26/9	25	N
40	Ações de comunicação	Comunicação		26/9	10/10	14	N
41	Entrega Qualificada P7	Jurídico e Comunicação		1/9	10/10	39	N
42	Entrega P7	Jurídico e Comunicação		10/10	10/10	0	S
				12/10	12/10	0	S

Fonte: Elaborado pela consultoria

IV.2 PLANO DE GOVERNANÇA

O plano de governança organiza a estrutura necessária para coordenar, monitorar e executar o projeto ao longo de 180 dias. Essa estrutura tem como objetivo assegurar que as atividades sejam realizadas de acordo com os parâmetros estabelecidos, promovendo integração entre os agentes envolvidos e gerenciando potenciais riscos. A governança funciona como um componente transversal, abarcando desde o planejamento inicial até a entrega final, com foco na organização de processos decisórios, na comunicação entre os participantes e na implementação de ajustes conforme necessário, baseando-se nas entregas intermediárias.

O modelo de governança proposto compreende dois grupos principais: o Comitê Estratégico e o Grupo Técnico Regular. Cada um desses grupos desempenha papéis distintos e complementares, desde a tomada de decisões estratégicas até o acompanhamento operacional das atividades diárias. A interação entre esses grupos é mediada por um sistema de comunicação estruturado em reuniões regulares e relatórios, os quais documentam avanços, propõem ajustes e registram discussões sobre riscos.

Um elemento central do plano é o fluxo de estruturação do projeto, que organiza as entregas em etapas interdependentes e sequenciais. Esse fluxo assegura que cada etapa seja concluída e validada antes de avançar para a próxima. O cronograma inclui as seguintes etapas com suas respectivas durações: o plano de trabalho inicial (duração de 17 dias), que estabelece diretrizes e prazos; a avaliação comercial e estudos de demanda (duração de 31 dias); o diagnóstico socioambiental (duração de 31 dias); o estudo preliminar de engenharia e arquitetura (duração de 52 dias); o plano de negócios e modelo econômico-financeiro (duração de 93 dias); o relatório de desempenho e mecanismos de compartilhamento de outorga (duração de 93 dias); e as minutas jurídicas, ações de comunicação e consolidação final das entregas (duração de 41 dias). Esse esquema promove a integração entre as áreas e evita retrabalho, garantindo a progressão ordenada do projeto.

Além disso, o modelo de entrega qualificada permite que os produtos passem por uma análise rigorosa antes de sua apreciação. Este processo inclui discussões iniciais com o Grupo Técnico Regular, implementação de ajustes necessários e validação final pelo Comitê Estratégico. Esse modelo promove eficiência e conformidade com os padrões estabelecidos, assegurando que todas as entregas estejam adequadas antes de sua conclusão.

A gestão de riscos, por sua vez, é integrada ao plano de governança e contempla a identificação, avaliação e mitigação de fatores internos e externos que possam impactar o cronograma, os custos ou a qualidade das entregas. Reuniões regulares e relatórios mensais fornecem o suporte necessário para monitorar e ajustar o plano de mitigação, conforme novos riscos forem identificados ou alterações forem exigidas. Essa abordagem integrada ao longo das etapas do projeto promove a estabilidade e a coordenação entre os diferentes participantes e processos envolvidos.

IV.2.1 GRUPOS DE TRABALHO

O grupo de trabalho, no contexto do plano de governança do projeto, constitui o núcleo responsável por garantir a execução coordenada das atividades, a supervisão das entregas e a integração dos agentes envolvidos. Ele foi estruturado para contemplar diferentes áreas de expertise, promovendo uma abordagem interdisciplinar que abrange aspectos técnicos, financeiros, jurídicos e ambientais. Seu principal objetivo é assegurar que o projeto avance de forma ordenada, respeitando os prazos e parâmetros estabelecidos, e que riscos potenciais sejam continuamente monitorados e mitigados.

A organização dos grupos dentro do plano de governança busca promover eficiência e clareza no processo de tomada de decisão e execução. Para isso, foram definidos dois níveis principais: o Comitê Estratégico e o Grupo Técnico Regular. O **Comitê Estratégico** é responsável pelas deliberações de maior impacto e pela validação de produtos finais. O **Grupo Técnico Regular** atua na execução e no monitoramento contínuo. Esses grupos operam de maneira integrada por meio de reuniões regulares e relatórios sistemáticos, com base no modelo de entrega qualificada, que garante a revisão criteriosa e a validação das etapas antes de sua conclusão.

A seguir, apresenta-se a estrutura dos grupos e sua dinâmica operacional:

QUADRO 3 - GRUPOS DE TRABALHO

Grupo	Composição	Função/Descrição	Frequência das reuniões	Método de trabalho
Comitê Estratégico	Representantes institucionais e stakeholders externos	- Aprovar diretrizes gerais - Validar produtos finais - Deliberar sobre ajustes estratégicos	Reuniões mensais ou sob demanda - Avaliação de marcos e decisões estratégicas	Reuniões formais para validação de marcos importantes, decisões estratégicas e revisão de relatórios
Grupo Técnico Regular	Especialistas das áreas técnica, jurídica, financeira ou ambiental + membros da Prefeitura	- Coordenar entregas intermediárias - Monitorar progresso - Analisar riscos emergentes - Interlocução com membros da Prefeitura	Reuniões quinzenais (Terças às 11:30)	Reuniões periódicas para integração das análises, acompanhamento de atividades e preparação de relatórios

Fonte: Elaborado pela consultoria.

IV.2.2 MODELO DE ENTREGA: ENTREGA QUALIFICADA

O modelo de entrega organiza as atividades do projeto em etapas estruturadas e interdependentes, garantindo a qualidade e a conformidade das entregas intermediárias e finais com os padrões técnicos e institucionais definidos. Cada etapa é realizada de forma sequencial, permitindo a validação da conclusão de uma fase antes do início da seguinte. Essa estrutura minimiza riscos de inconsistências e promove a integração entre as diferentes frentes de trabalho.

As entregas são conduzidas por uma abordagem sistemática, na qual o grupo consultor apresenta a estrutura do material, os principais achados e a metodologia empregada, facilitando a análise e avaliação do relatório pelo comitê. Essa interação possibilita a verificação da coerência e completude das informações antes da validação final. O processo culmina com a apresentação formal do produto final, validado e apto para integração ao fluxo de trabalho subsequente.

O modelo também incorpora elementos de gestão de riscos, assegurando que etapas de revisão incluam análises de possíveis impactos e a implementação de medidas mitigadoras, quando necessário. Essa abordagem garante que os produtos estejam alinhados aos objetivos definidos e sejam entregues dentro dos prazos estipulados no cronograma do projeto.

A tabela a seguir detalha as etapas do modelo de entrega e sua dinâmica:

QUADRO 4 - MODELO DE ENTREGA

Etapa	Descrição	Objetivo
Entrega Qualificada	Apresentação do produto com informações detalhadas sobre sua estrutura e achados	Facilitar a leitura e avaliação do produto previamente ao recebimento do relatório
Entrega do produto	Envio do produto após apresentação ao Comitê	Relatório final

Fonte: Elaborado pela consultoria.

IV.2.3 FLUXO DE ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO

O fluxo de estruturação do projeto organiza as entregas de acordo com um cronograma estratégico de 180 dias corridos, promovendo a integração entre as frentes temáticas e garantindo a validação de cada etapa antes do avanço para a seguinte. A estrutura sequencial e interdependente das atividades reduz riscos de inconsistências e assegura a coerência metodológica ao longo do projeto.

Abaixo, apresenta-se o Quadro 5 – Fluxo de Estruturação do Projeto, com a consolidação das etapas e prazos reais conforme cronograma:

QUADRO 5 - FLUXO DE ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO

Prazo (D+180)	Atividade	Objetivo
D0-D17 (15/04 a 02/05)	Plano de Trabalho	Estabelecer diretrizes e cronograma do projeto; estruturar governança e levantar os dados iniciais (Data Request).

Prazo (D+180)	Atividade	Objetivo
D17-D48 (02/05 a 02/07)	Avaliação Comercial e Estudo de Demanda	Definir os conceitos para cada parque e realizar o estudo detalhado da demanda potencial.
D31-D62 (16/05 a 16/06)	Diagnóstico Socioambiental	Avaliar os planos de manejo, mapear stakeholders e identificar desafios socioambientais e de acesso.
D45-D97 (30/05 a 21/07)	Estudo Preliminar de Engenharia e Arquitetura	Desenvolver os masterplans, diretrizes ESG e de acessibilidade, estimativas de CAPEX e OPEX e cronograma físico-financeiro.
D87-D180 (11/07 a 12/10)	Plano de Negócios e Modelo Econômico-Financeiro	Estruturar a planilha de modelagem econômico-financeira (MEF), realizar análise de viabilidade e elaborar o relatório de plano de negócios.
D87-D180 (11/07 a 12/10)	Relatório de Desempenho e Mecanismo de Compartilhamento de Outorga	Desenvolver o Sistema de Medição de Desempenho (SMD) e mecanismos de compartilhamento de outorga.
D139-D180 (01/09 a 12/10)	Documentos Jurídico-Contratuais, Ações de Comunicação e Consolidação Final	Elaborar as minutas do edital, contrato e anexos jurídicos, com suas respectivas justificativas técnicas e jurídicas; executar as ações de comunicação institucional; e consolidar e integrar os produtos desenvolvidos pelas frentes técnicas.

Fonte: Elaborado pela consultoria.

IV.2.4 GESTÃO DE RISCOS E PLANOS DE MITIGAÇÃO

O gerenciamento de riscos no projeto é uma etapa estruturada, orientada à identificação, avaliação e mitigação de fatores que possam impactar sua execução e entrega. O quadro de riscos organiza os fatores identificados em categorias internas, relacionadas aos processos e atividades do projeto, e externas, provenientes de fatores exógenos, como mudanças regulatórias ou ambientais.

A análise dos riscos foi conduzida com base em dois critérios principais: probabilidade, que reflete a chance de ocorrência (classificada como alta, média ou baixa), e impacto, avaliado por sua repercussão sobre os objetivos do projeto, considerando três dimensões: custos, prazos e qualidade das entregas. O impacto é mensurado utilizando uma escala qualitativa que classifica os riscos como baixos, moderados ou críticos, de acordo com seu potencial para causar desvio significativo no cronograma, aumento de custos ou falhas nas entregas.

Entre os principais riscos mapeados estão inviabilidade financeira, atrasos na obtenção de dados técnicos, conflitos em cláusulas contratuais e restrições orçamentárias. Para cada risco identificado, foram definidos planos de mitigação, que incluem ações como reuniões regulares de acompanhamento, alinhamentos periódicos com stakeholders, revisão prévia de contratos e licenças, e engajamento com órgãos reguladores. Essas ações visam reduzir tanto a probabilidade quanto o impacto dos riscos.

QUADRO 6 - RISCOS E PLANO DE MITIGAÇÃO

Risco	Categoria	Probabilidade	Impacto	Descrição	Plano de Mitigação	Responsável
Inviabilidade financeira	Externa	Alta	Crítico	Falta de rendas acessórias pode tornar o projeto não interessante para o concessionário	Alinhamento concessionário e busca de alternativas de novas rendas acessórias	Econômico-financeiro
Atraso na entrega de dados técnicos	Interna	Alta	Crítico	Atrasos no fornecimento de dados técnicos e requisitos do cliente podem comprometer o cronograma.	Realizar reuniões semanais para monitorar entregas; esclarecer os requisitos com antecedência.	PMO e Arquitetura/Engenharia/Ambiental
Restrição orçamentária	Externa	Média	Crítico	Alterações no orçamento podem limitar a execução do projeto.	Planejar contingências financeiras; priorizar atividades críticas.	Econômico-financeiro
Impactos ambientais inesperados	Externa	Baixa	Moderado	Descoberta de fatores ambientais que aumentem custos ou atrasem o cronograma.	Realizar estudos ambientais detalhados; implementar mitigação desde o início do projeto.	Arquitetura/Engenharia/Ambiental
Alterações legislativas	Externa	Baixa	Crítico	Mudanças nas leis podem impactar custos, cronogramas e/ou modelagem do projeto.	Monitorar legislações aplicáveis; adaptar o projeto conforme exigências legais atualizadas.	Jurídico e PMO
Atraso na análise do contrato	Interna	Média	Moderado	Demora na revisão do contrato pode atrasar etapas subsequentes do projeto.	Definir prazos rigorosos para análise jurídica e validar periodicamente os avanços com o cliente.	Jurídico
Insuficiência de dados financeiros e jurídicos	Interna	Alta	Crítico	A falta de informações financeiras e jurídicas pode comprometer as projeções econômicas e os	Solicitar informações completas no início do projeto; reuniões com cliente para esclarecimentos adicionais.	Econômico/Jurídico/PMO

Risco	Categoria	Probabilidade	Impacto	Descrição	Plano de Mitigação	Responsável
				produtos jurídicos.		
Falhas na compatibilidade técnica	Interna	Média	Crítico	Dificuldades na adaptação do projeto existente às novas demandas podem causar retrabalhos ou inviabilizar o projeto.	Revisar o programa de necessidades detalhadamente; alinhar com todos os stakeholders antes de avançar etapas.	Arquitetura/Engenharia/Jurídico

Fonte: Elaborado pela consultoria.



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: 06/05/2025, 09:58:43