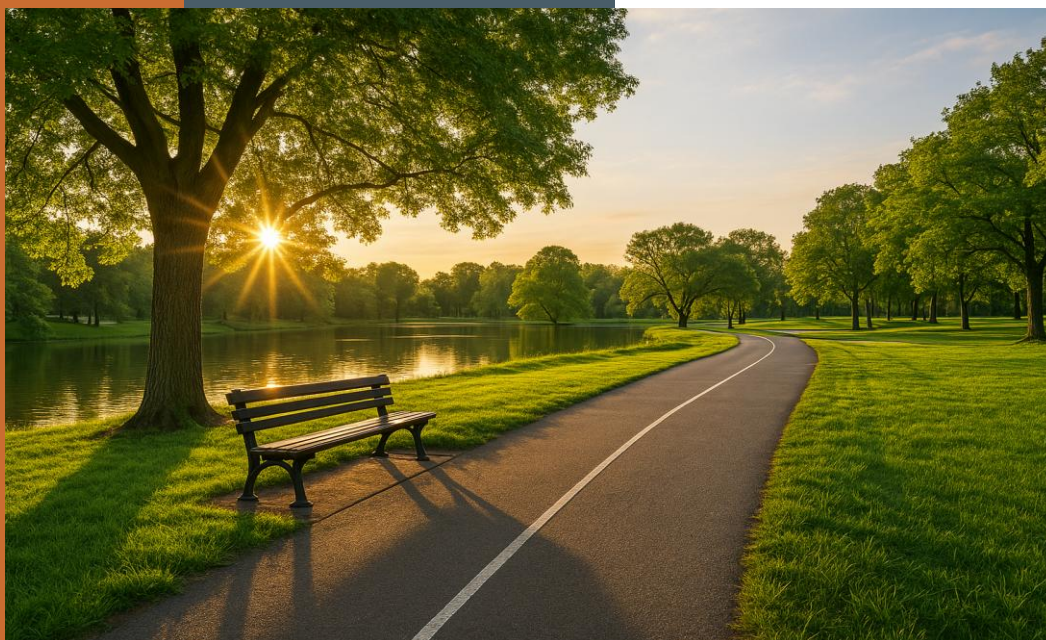


CONSÓRCIO PEZCO- PSPHUB-KRAFT-APPARECIDO &  
CARVALHO PINTO ADVOGADOS

## P5 - AVALIAÇÃO ECONÔMICO- FINANCEIRA



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, 26 DE MARÇO DE 2026



PREFEITURA DE  
PORTO VELHO

## ÍNDICE DE CONTEÚDO

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	4
I. INTRODUÇÃO .....	6
II. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA .....	8
II.1. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO IFRS E ICPC01 NA MODELAGEM .....	13
II.2. TRATAMENTO FISCAL DA DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO.....	14
II.3. INÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E PREMISSAS DE CAPEX E OPEX .....	14
II.3.1. CATEGORIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS (CAPEX) .....	16
II.3.2. CATEGORIZAÇÃO DAS DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX).....	19
II.3.3. PREMISSAS DE CAPITAL DE GIRO .....	21
II.3.4. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS.....	21
II.3.5. TRIBUTOS SOBRE RECEITA.....	22
II.3.6. TRIBUTOS SOBRE LUCRO.....	22
II.3.7. CRITÉRIOS DE COMPENSAÇÃO DOS PREJUÍZOS ACUMULADOS .....	23
II.3.8. RESUMO DAS PREMISSAS TRIBUTÁRIAS CONSIDERADAS.....	23
III. REMUNERAÇÃO MÁXIMA E VARIÁVEIS RELACIONADAS .....	23
III.1. CÁLCULO DO WACC.....	24
III.2. RECEITAS.....	28
III.3. CONDIÇÃO FISCAL E GARANTIAS .....	31
III.4. INDICADORES DE VIABILIDADE.....	33
III.5. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E CENÁRIOS .....	34
III.6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS.....	35
IV. AVALIAÇÃO POR <i>VALUE FOR MONEY</i> .....	42
V. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	49
REFERÊNCIAS.....	51

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – FLUXO DE PAGAMENTOS E GARANTIA .....	33
FIGURA 2 – DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – ANOS 1 A 15 .....	36
FIGURA 3 – DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – ANOS 16 A 30.....	37
FIGURA 4 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – ANOS 1 A 15 .....	38
FIGURA 5 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – ANOS 16 A 30.....	39
FIGURA 6 – BALANÇO PATRIMONIAL – ANOS 1 A 15.....	40
FIGURA 7 – BALANÇO PATRIMONIAL – ANOS 16 A 30.....	41
FIGURA 8 – ROADMAP VALUE FOR MONEY.....	43
FIGURA 9 – ILUSTRAÇÃO DA ANÁLISE QUANTITATIVA DE VALUE FOR MONEY .....	45
FIGURA 10 – VPL DOS PRINCIPAIS ELEMENTOS DO CÁLCULO .....	48

## ÍNDICE DE TABELA

TABELA 1 – VISÃO PARCIAL DO PAINEL DE CONTROLE DA MODELAGEM .....	12
TABELA 2 – PREMISSAS TEMPORAIS .....	15
TABELA 3 – CAPEX INICIAL.....	18
TABELA 4 – DESPESAS OPERACIONAIS FIXAS.....	20
TABELA 5 – DESPESAS OPERACIONAIS VARIÁVEIS.....	21
TABELA 6 – PREMISSAS DE TRIBUTAÇÃO.....	23
TABELA 7 – CÁLCULO DO WACC E CAPM.....	27
TABELA 8 – CONSOLIDAÇÃO DAS RECEITAS OPERACIONAIS DOS PARQUES POR 30 ANOS.....	30
TABELA 9 – CENÁRIOS DE CONTRAPRESTAÇÃO EM FUNÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPEX.....	34
TABELA 10 – CENÁRIOS DE CONTRAPRESTAÇÃO EM FUNÇÃO DE ALTERAÇÕES NO OPEX.....	35
TABELA 11 – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DO CAPEX.....	53

## SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente relatório compõe o quinto produto dos estudos técnicos destinados à estruturação da 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 decorre da Manifestação de Interesse Privado (MIP) nº 002/2025, autorizada pelo Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público-Privada e publicada em 15 de abril de 2025 no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia.

Este relatório contempla a modelagem econômico-financeira do projeto por meio da metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), com o objetivo de avaliar sua viabilidade e atratividade para o setor privado, bem como subsidiar a definição da remuneração da futura concessionária. A análise considera os resultados dos estudos de demanda, os custos de operação e manutenção, os investimentos iniciais e reinvestimentos, os impactos fiscais e tributários, os condicionantes jurídicos e contratuais relevantes à modelagem e a estrutura de riscos do projeto. Nesse contexto, as receitas projetadas foram dimensionadas de forma a permitir a cobertura de custos, despesas, investimentos e remuneração do capital, conforme explicitado nas planilhas econômico-financeiras e nas demonstrações projetadas.

O modelo econômico-financeiro desenvolvido para esta concessão foi estruturado com base nas seguintes premissas: (a) premissas macroeconômicas e financeiras; (b) definição do custo de capital e da estrutura de capital adotada; (c) premissas fiscais e tributárias; (d) cronograma físico-financeiro dos investimentos iniciais e dos reinvestimentos; (e) faseamento de implantação e entrada em operação dos parques, incluindo as premissas de ramp-up de CAPEX, OPEX e receitas; (f) todas as fontes de receita consideradas no modelo, inclusive receitas de exploração comercial, contraprestação pública e componente imobiliário associado; (g) premissas de capital de giro; (h) custos e despesas operacionais; e (i) condicionantes fiscais e mecanismos de garantia relevantes para a sustentabilidade do arranjo contratual. O relatório evidencia, ainda, que o projeto compreende duas fases principais — fase de obras e equipagem e fase operacional —, com sequenciamento de investimentos e operação parcial/plena por parque ao longo do prazo contratual.

Os principais resultados do modelo indicam que a receita operacional total estimada para a exploração dos parques ao longo de 30 anos é de R\$ 335.719.330,56. A essas receitas somam-se a receita imobiliária estimada em R\$ 356.915.510,00 e as contraprestações públicas, calculadas para assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do projeto, no montante total de R\$ 322.818.765,91 ao longo do contrato, correspondentes a uma Contraprestação Pública Máxima anual de R\$ 10.760.625,48 e mensal de R\$ 896.718,79. Pela ótica dos dispêndios, o CAPEX inicial foi estimado em R\$ 149.014.160,93, os reinvestimentos em R\$ 53.676.027,61 e o OPEX total em R\$ 636.405.538,61. O modelo apurou TIR real de 10,82% ao ano, convergente com o WACC real adotado, além de payback simples de 10,1 anos e payback descontado de 13,7 anos.

As planilhas que compõem o modelo econômico-financeiro foram organizadas de forma aberta, automatizada e rastreável, abrangendo: (a) painel de controle e sumário executivo dos resultados; (b) premissas e dados de entrada; (c) projeções de fluxo de caixa; (d) demonstrações de resultado do exercício (DRE); (e) balanço patrimonial projetado; (f) módulos de investimentos, reinvestimentos e cronograma físico-financeiro; (g) custos de operação e manutenção; (h) tributos, estrutura de capital e cálculo do WACC; e (i) saídas consolidadas para edital, contrato e análise de cenários. Essa organização permite a verificação das fórmulas, da origem das premissas e da lógica de cálculo da remuneração máxima da concessionária.

De forma complementar, o material inclui planilha específica de Value for Money (VfM), destinada à avaliação comparativa entre a contratação do projeto por meio de PPP e sua execução pelo modelo tradicional de contratação pública, à luz do Public Sector Comparator (PSC). Nessa análise, considerando o WACC real de 10,82%, o VPL das receitas necessárias à viabilização da PPP foi estimado em aproximadamente R\$ 179.489.053,83, enquanto o VPL do PSC totalizou aproximadamente R\$ 388.179.117,05, resultando em Value for Money de R\$ 258.219.689,78, o que representa vantagem econômica da modelagem por PPP em relação ao modelo tradicional.

Em síntese, o material disponibilizado apresenta, de forma consolidada, as avaliações econômico-financeiras realizadas para o projeto. No cenário-base adotado, a contraprestação pública e a estrutura de receitas do empreendimento foram calibradas de modo a produzir um Valor Presente Líquido (VPL) igual a zero quando descontado ao WACC do projeto, o que implica TIR equivalente ao custo de capital e, portanto, condição de equilíbrio econômico-financeiro nas premissas consideradas.

## I. INTRODUÇÃO

Este relatório integra o conjunto de produtos que compõem os estudos técnicos voltados à estruturação da Concessão dos serviços públicos de operação, manutenção e exploração comercial de três parques urbanos situados no Município de Porto Velho, estado de Rondônia: (i) Parque da Cidade, (ii) Parque Jardim das Mangueiras e (iii) Parque das Águas. O projeto decorre da Manifestação de Interesse Privado (MIP) nº 002/2025, autorizada pelo Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público-Privada e publicada em 15 de abril de 2025 no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia.

O Produto 5 compreende os estudos destinados à modelagem econômico-financeira da concessão em análise. O objetivo desta etapa é estruturar os parâmetros financeiros que viabilizem a prestação dos serviços previstos no projeto, assegurando equilíbrio econômico-financeiro, sustentabilidade do contrato de Concessão dos Parques.

O modelo econômico-financeiro do projeto inclui projeções de receitas e despesas dos parques, cronograma físico-financeiro de Capex e reinvestimentos, análise de viabilidade e de cenários, e cálculo da TIR referencial. O estudo compreende a coleta e análise de dados fiscais e financeiros do Município, identificação de possíveis receitas diretas e indiretas com base nos usos propostos e *benchmarking* econômico.

De forma complementar ao projeto de Concessão dos Parques, foi desenvolvido um projeto associado e referencial para os ativos imobiliários correspondentes aos cinco lotes da área de expansão do Parque da Cidade, advindos do parcelamento do solo. Esse projeto tem como objetivo subsidiar os estudos de viabilidade e a modelagem econômico-financeira do empreendimento como um todo. Para esses lotes, foi definido um programa de condomínios multifuncionais, composto por torres residenciais que integram áreas comuns, garagens e espaços comerciais no térreo, voltados para as vias e áreas verdes. Essa configuração contribui para a geração de receitas adicionais, complementando as atividades desenvolvidas nos três parques.

Além disso, foi desenvolvida uma planilha-base para projeção de receitas, custos operacionais, investimentos e impostos. A modelagem partiu da definição de premissas com base em parâmetros técnicos, dados históricos e *benchmarking* (visitação, ticket médio, ocupação e receitas por m<sup>2</sup>). Foram considerados também os aportes advindos da geração de valor do projeto imobiliário que, neste caso, foi tratado como um negócio à parte da administração dos parques, cujos valores decorrentes foram incorporados à análise.

Este estudo visa avaliar a atratividade do projeto tanto para o Poder Concedente quanto para potenciais investidores, com base em práticas contábeis e fiscais vigentes no Brasil, normas internacionais de contabilidade (IFRS) e metodologias consagradas de análise financeira, com aplicação da técnica do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

As planilhas do modelo econômico-financeiro foram desenvolvidas em formato digital aberto, automatizado e desbloqueado, o que permite a verificação das fórmulas utilizadas, bem como a rastreabilidade das premissas e fontes de dados. A alocação de riscos segue a Matriz de Riscos elaborada, refletindo a distribuição dos riscos entre o Parceiro Público e o Concessionário. O estudo contempla o cálculo do custo de capital por meio das metodologias de CAPM e WACC.

Com base nas premissas apresentadas e resultados preliminares, foi elaborado um modelo financeiro completo, que contém os seguintes elementos:

- Demonstrações financeiras projetadas para todo o período contratual, com base em princípios contábeis geralmente aceitos:
  - Demonstrativo de Resultados do Exercício (DRE);
  - Demonstração do Fluxo de Caixa; e
  - Balanço Patrimonial projetado.
- Indicadores de viabilidade econômica e financeira:
  - Taxa Interna de Retorno (TIR);
  - Valor Presente Líquido (VPL); e
  - *Payback*.

A Seção II deste documento apresenta a metodologia de modelagem, as premissas adotadas e os aspectos relacionados ao CAPEX e ao OPEX do projeto dos parques, bem como as premissas do projeto associado de incorporação imobiliária. A Seção III detalha os resultados da contraprestação calculada, as receitas consideradas, a condição fiscal e as garantias, os indicadores de viabilidade, a análise de sensibilidade e cenários e as demonstrações financeiras consolidadas. A Seção IV apresenta a avaliação por Value for Money. Por fim, a Seção V apresenta as considerações finais.

O presente produto consolida o trabalho técnico de orçamentação e cronograma realizado, fornecendo uma visão detalhada do estudo, com elevado nível de detalhamento e transparência.

## II. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

A estruturação do modelo de avaliação econômico-financeira, tradicionalmente, parte do desenvolvimento de premissas técnicas, macroeconômicas e econômico-financeiras, que sejam aderentes ao tipo de projeto e à realidade da região geográfica. Uma vez definidas as premissas e métodos a serem utilizados, são realizadas projeções de custos, despesas, investimentos, pagamento de financiamentos, remuneração e possíveis receitas acessórias, para se chegar aos fluxos de caixa livres do projeto (Ribeiro, 2014).

Para apuração da viabilidade financeira do projeto, os fluxos de caixa livres, futuros e projetados, são trazidos a valor presente a uma taxa de desconto, que reflita o custo de oportunidade do projeto (Damodaran, 2007). De forma complementar, são realizados cálculos de indicadores de viabilidade econômico-financeira e avaliados cenários em diferentes prazos, para determinar o valor esperado dos fluxos de caixa futuros.

O objetivo principal é buscar identificar variações na estratégia do projeto e seus possíveis impactos nos resultados dos indicadores de viabilidade. Inicialmente, adota-se um caso base, que utiliza os valores esperados do projeto em análise. A seguir, é avaliado o que aconteceria se variações nos prazos ocorressem. Cada um destes cenários irá gerar um fluxo de caixa alternativo, que resulta em um VPL distinto, para cada um dos diferentes cenários.

No processo de análise de viabilidade, é necessário compreender as etapas de estruturação do projeto e a influência dos aspectos econômico-financeiros em cada uma delas. De modo geral, distinguem-se duas fases principais: a fase de obras e equipagem e a fase operacional. Em cada etapa, o modelo econômico-financeiro assume funções e níveis de relevância distintos, de acordo com o grau de criticidade, podendo ainda ser desdobrado em subetapas.

A estruturação do modelo econômico-financeiro depende da definição de premissas que extrapolam os aspectos técnicos e jurídicos, abrangendo também o detalhamento operacional, incluindo despesas e custos operacionais (Opex) e investimentos (Capex). Adicionalmente, são consideradas variáveis macroeconômicas e premissas financeiras, tais como taxa de desconto, remuneração, preços, seguros e obrigações (Pinheiro et al., 2015; HUB, 2018).

As condições necessárias ao desenvolvimento das etapas de seleção e do ciclo de vida do projeto variam conforme sua complexidade, tornando-se progressivamente mais detalhadas. Nesse contexto, a modelagem contribui para a priorização das análises, a identificação de requisitos para qualificação econômico-financeira, o mapeamento preliminar de premissas e a definição de critérios para o planejamento de longo prazo. Com isso, os principais aspectos que envolvem a modelagem econômico-financeira estão relacionados à análise do horizonte de tempo e planejamento de longo prazo, assim como condições de rentabilidade, precificação e alocações.

Para fins de estruturação do modelo de avaliação, a observância a conceitos basilares, tais como cálculo de

valor no tempo, fluxos de caixa e indicadores, permite realizar projeções financeiras com aderência às normas contábeis e técnicas financeiras já consagradas pelo mercado (Souza e Neto, 2012; Oliveira, 2019; Pinheiro et al., 2015).

A análise de viabilidade econômico-financeira de projetos utiliza a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), a qual pressupõe que a dinâmica entre as entradas e saídas de caixa no longo prazo cheguem a um saldo de equilíbrio, quando analisados no mesmo momento no tempo (XU et al., 2012). Nesta metodologia, a viabilidade de um projeto é determinada pelo critério do Valor Presente Líquido (VPL), no qual o valor dos ativos é determinado pela geração futura de fluxos de caixa, descontado a uma taxa que reflete o custo de oportunidade do capital investido e o nível de incerteza destes fluxos. Deste valor, subtraem-se os investimentos necessários para a implantação do projeto, para se chegar ao VPL<sup>1</sup>. O VPL é obtido por meio da equação a seguir.

$$VPL = \sum_{t=1}^n \frac{FCL_t}{(1+r)^t} \quad (1)$$

Em que:

- FCL<sub>t</sub>: fluxo de caixa livre;
- t: período específico da concessão;
- n: número de períodos da concessão; e
- r: taxa de desconto utilizada para obter o VPL.

Em termos formais, o valor presente para o método do FCD é dado pela soma dos fluxos de caixa esperados em cada período divididos pelo fator  $(1+r)^t$ , em que  $r$  corresponde à taxa de desconto e  $t$  ao horizonte temporal. A literatura clássica de Damodaran (2002) ressalta que o FCD é a base de qualquer avaliação fundamentada em geração de caixa, distinguindo-se de métricas contábeis como lucro líquido. Já Copeland, Koller e Murrin (2000) destacam que o método é particularmente útil para alinhar decisões de investimento ao princípio de criação de valor.

Para PPPs e concessões, busca-se o valor presente líquido (VPL) que seja igual a zero, para justificar os investimentos no empreendimento. Isso significa que, para que o projeto seja considerado viável do ponto de vista econômico-financeiro, os fluxos de caixa futuros, trazidos a valor presente por meio de uma taxa de desconto correspondente ao custo de capital, devem resultar em uma taxa interna de retorno (TIR) equivalente ao custo de capital do projeto. Para compreensão da duração de tempo até que o projeto consiga recuperar os investimentos realizados, o *payback* pode ser calculado como mais um indicador.

---

<sup>1</sup> Conforme Igrejas e Brandão no *Guia prático para estruturação de programas e projetos de PPP*. Radar PPP, 2014. Disponível em: <https://radarppp.com/biblioteca/guia-pratico-para-estruturacao-de-programas-e-projetos-de-ppp/>. Acesso em: 30 dez. 2025.

Do ponto de vista conceitual, a TIR corresponde à taxa que iguala a zero a equação do valor presente líquido do fluxo de caixa.

$$VPL = -I + \sum_{t=1}^n \frac{FCL_t}{(1+TIR)^t} = 0 \quad (2)$$

Em que:

- VPL: Valor Presente Líquido;
- $FCL_t$ : fluxo de caixa livre no período 't';
- n: número de períodos da concessão; e
- TIR: taxa de desconto que torna a equação verdadeira.

Para os casos em que os fluxos de caixa do projeto sejam não convencionais (alternância entre fluxos positivos e negativos), é possível ainda calcular a TIR modificada (TIR-M), que permite reinvestimentos a diferentes taxas e para fluxos não convencionais (Damodaran, 2007; Radar, 2014).

A metodologia do FCD prevê ainda a estimativa da taxa de desconto do projeto pelo *Weighted Average Cost of Capital* ou WACC, que é o Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC) do Concessionário, utilizado para trazer a valor presente os fluxos de caixa da concessão. Esta estimativa de taxa de desconto é geralmente utilizada para descontar os fluxos de caixa da concessão a uma mesma data, assumindo uma ponderação entre fontes de recursos para o projeto. Para cálculo do WACC, utiliza-se tradicionalmente o mercado americano como referência (Damodaran, 2007).

No modelo completo de viabilidade, além dos fluxos de caixa calculados, são elaboradas Demonstrações Financeiras projetadas para todo o período contratual, prezando por minimizar o fluxo de contraprestações para o Poder Concedente. O modelo completo tem como base princípios contábeis geralmente aceitos e a projeção das seguintes demonstrações: Demonstrativo de Resultados do Exercício (DRE); Demonstração do Fluxo de Caixa; e Balanço Patrimonial projetado. Este modelo permite uma análise mais detalhada da viabilidade econômico-financeira do projeto.

Entre outros demonstrativos, o modelo inclui o Fluxo de Caixa Livre da Empresa (FCLE) e o Fluxo de Caixa Livre do Acionista (FCLA). No FCLE, a partir das receitas operacionais estimadas da Concessionária, são deduzidos os custos e despesas operacionais, a depreciação, as necessidades de reinvestimento e os impostos, sem considerar os fluxos relacionados ao capital de terceiros e ao serviço da dívida. Na sequência, esses fluxos são trazidos a valor presente pelo custo médio ponderado de capital (WACC), entendido como o custo dos recursos de capital, próprio e de terceiros, ponderados por seus respectivos valores de mercado. As contraprestações são, então, determinadas com base no Fluxo de Caixa Livre da Empresa (FCLE) desalavancado, ou seja, sem a consideração de dívida.

Pelo método do Fluxo de Caixa Livre do Acionista (FCLA), o Valor Presente Líquido (VPL) é obtido a partir do desconto dos fluxos de caixa gerados após a dedução de todas as despesas e custos operacionais, bem como dos pagamentos de juros, principal e impostos. Esses fluxos são descontados pela taxa de desconto do acionista. Como esse fluxo já incorpora todos os pagamentos devidos a terceiros, o valor resultante corresponde aos recursos disponíveis aos acionistas ou investidores da Concessionária (RADAR, 2014, Damodaran, 2007).

As análises de sensibilidade e de cenários podem ser realizadas de forma complementar à avaliação da viabilidade do projeto. Por meio desses procedimentos, é possível verificar o impacto de variáveis de incerteza na determinação da viabilidade. Para a análise de sensibilidade, parte-se de um caso base, utilizado como referência. Em seguida, avalia-se o efeito da alteração de uma variável por vez, mantendo as demais fixas em seus valores de referência. A tabela a seguir apresenta as principais variáveis do Painel de Controle do modelo econômico-financeiro da modelagem referencial, em conjunto com as premissas temporais adotadas.

TABELA 1 - VISÃO PARCIAL DO PAINEL DE CONTROLE DA MODELAGEM

## PAINEL DE CONTROLE

Cronograma & Estrutura		
<b>Dados de Entrada</b>		
Início do Modelo	Data	28/fev/27
Prazo	Anos	30,00 Ano(s)
<b>Prazo para Início das Obras</b>		
Parque da Cidade	Meses	2 Mês(es)
Parque das Mangueiras	Meses	84 Mês(es)
Parque das Águas	Meses	96 Mês(es)
<b>Obras</b>		
Obra - Parque da Cidade	Meses	48 Mês(es)
Obra - Parque das Mangueiras	Meses	144 Mês(es)
Obra - Parque das Águas	Meses	144 Mês(es)
<b>Operação</b>		
Mês de Início, Operação Parcial - Parque da Cidade	Mês	2º Mês
Mês de Início, Operação Parcial - Parque das Mangueiras	Mês	72º Mês
Mês de Início, Operação Parcial - Parque das Águas	Mês	96º Mês
Operação Definitiva - Parque da Cidade	Meses	359 Mês(es)
Operação Definitiva - Parque das Mangueiras	Meses	277 Mês(es)
Operação Definitiva - Parque das Águas	Meses	265 Mês(es)
Data do Leilão	Data	01/jul/26
Assinatura do Contrato	Meses	2 Mês(es)
Data de Eficácia do Contrato	Meses	3 Mês(es)
Início da Construção Após o Leilão	Meses	2 Mês(es)

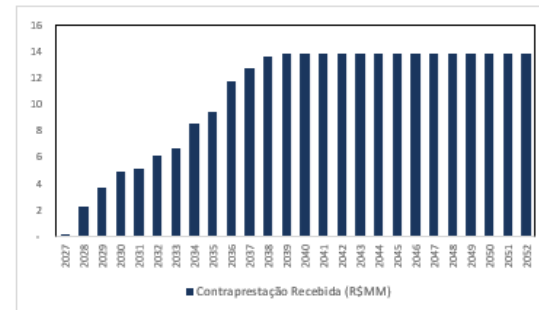
Sensibilidade		
<b>Dados de Entrada</b>		
Capex - Aumento (Redução)	%	0%
Opex - Aumento (Redução)	%	0%
Receitas Acessórias	Seleção	Y
Cenário Macroeconômico	Seleção	1

Parâmetros Financeiros		
<b>Dados de Entrada</b>		
Caixa Mínimo	R\$ MIL	7.400
ICSD Mínimo - <i>Covenant</i>	x	1,20x
Conta Reserva	Meses	3 Mês(es)
Alavancagem Alvo	%	60,00%
Contas a Receber	Dias	30 Dia(s)
Fornecedores	Dias	30 Dia(s)
Salários a Pagar	Dias	30 Dia(s)
Impostos a Pagar	Dias	30 Dia(s)
WACC	% a.a.	10,82%
<i>Cost of Equity</i>	% a.a.	19,62%
Taxa de Reinvestimento	% a.a.	6,00%

Equity		
<b>Inputs</b>		
Aporte Mínimo	R\$ mil	96.860
Amorte Mínimo	% Capex Liq	65%



Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

## II.1. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO IFRS E ICPC01 NA MODELAGEM

Este relatório foi elaborado em conformidade com as normas do *International Financial Report Standards* (IFRS), seguindo especificamente as diretrizes estabelecidas no IFRIC 12, cuja aplicação no Brasil é interpretada pelo ICPC 01 (Interpretação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis), em harmonia com o *International Accounting Standards Board* (IASB), no que se refere ao tratamento contábil dos contratos de Concessão Administrativa.

O ICPC 01, equivalente à IFRIC 12, detalha as normas aplicáveis a contratos de Concessão Administrativa, estabelecendo a forma pela qual a entidade Concessionária deve reconhecer, mensurar e divulgar as informações financeiras relativas a esse tipo de contrato. O tratamento contábil, no caso das concessões administrativas, considera, entre outros fatores, a prestação de serviços públicos pela Concessionária em contrapartida ao direito a receber contraprestações do Poder Concedente, enquadrando-se nas normas de ativos financeiros.

No âmbito do ICPC 01, a contabilização dos ativos nos contratos de concessão deve ser registrada a valor justo, seguindo a data de assinatura do contrato. A assinatura do contrato é o momento em que é feita a transferência da responsabilidade de construção, operação e manutenção do ativo pertencente à entidade pública ao Concessionário, que passa a ser responsável por operar o ativo durante o prazo estabelecido.

Dessa forma, foram adotadas as práticas recomendadas para a identificação, classificação e mensuração dos ativos e passivos relacionados à concessão, em observância ao princípio da essência sobre a forma, diretriz fundamental das normas IFRS. As receitas e os custos foram reconhecidos conforme o estágio de execução dos serviços, refletindo a transferência de controle do ativo ao Poder Concedente.

Em conformidade com o IFRS e as diretrizes do ICPC 01, observa-se que, no contexto do contrato, não foram identificados ativos imobilizados ou intangíveis. Em vez disso, foi aplicada a lógica de ativo financeiro, conforme previsto nas normas contábeis<sup>2</sup> para Concessões em que o Concessionário tem o direito contratual de receber pagamentos do Poder Concedente.

Além disso, outro arcabouço aplicável às PPPs foi utilizado na análise, com destaque para as normas de natureza orçamentária e contábil, incluindo: (i) O Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP da Secretaria do Tesouro Nacional), da Secretaria do Tesouro Nacional (STN), em sua 11ª edição, em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025<sup>3</sup>; (ii) O Manual de Demonstrativos Fiscais (MDF), em sua 14ª edição, aprovada

---

<sup>2</sup> Conforme previsto no Art. 16 do ICPC 01, o "concessionário deve reconhecer um ativo financeiro à medida em que tem o direito contratual incondicional de receber caixa ou outro ativo financeiro do Poder Concedente pelos serviços de construção; o Poder Concedente tem pouca ou nenhuma opção para evitar o pagamento, normalmente porque o contrato é executável por lei".

<sup>3</sup> Última versão em vigor em dezembro de 2025.

pela Portaria nº, 699, de 7 de julho de 2023, da Secretaria do Tesouro Nacional (STN)<sup>4</sup>; e (iii) A Portaria n. 138, de 6 de abril de 2023, da Secretaria do Tesouro Nacional (STN), que determina o modo de cômputo das despesas consideradas existentes e das despesas criadas para efeito do cálculo do limite de gastos agregados previsto nos artigos 22 e 28 da Lei de PPP. Assim, o tratamento contábil adotado contempla a classificação dos fluxos financeiros como ativo financeiro.

Portanto, o relatório segue as normas de divulgação exigidas e apresenta as características dos fluxos financeiros e operacionais do contrato, em conformidade com o princípio da relevância, visando fornecer informações úteis à tomada de decisão pelos usuários das demonstrações contábeis.

## II.2. TRATAMENTO FISCAL DA DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO

Para o tratamento dos aspectos fiscais<sup>5</sup> do projeto, procedeu-se ao cálculo da depreciação dos investimentos (Capex), de modo a assegurar a adequada apuração dos tributos. Esse cálculo seguiu as normas fiscais aplicáveis, permitindo que as deduções correspondentes impactassem a base de cálculo de impostos, como o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). Dessa forma, assegura-se a conformidade com as obrigações fiscais e a correta contabilização do benefício tributário associado aos investimentos em ativos de infraestrutura.

As diferenças entre o tratamento contábil e o tratamento fiscal podem ser observadas nas demonstrações financeiras consolidadas disponibilizadas ao final do documento. É importante mencionar que tais diferenças são apenas temporárias, de modo que os ativos e passivos fiscais diferidos gerados são compensados ao decorrer da prestação de serviços.

## II.3. INÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E PREMISSAS DE CAPEX E OPEX

A estrutura da modelagem foi elaborada com premissas destinadas à projeção das Demonstrações Financeiras, contemplando dados e capacidade, Capex e Opex, com o objetivo de definir o nível de receitas e analisar os cenários possíveis para a concessão. O cenário-base de operação foi estabelecido como 30 anos, uma vez que foi identificado como o mais adequado para redução e diluição de custos ao longo do ciclo de vida de projetos dos parques.

A mesma lógica se aplica aos Dados Demográficos, em que a demanda de visitantes para os parques foi projetada ao longo do mesmo horizonte de 30 anos. Esta demanda projetada se inicia com um número de, aproximadamente, 904 mil visitantes no primeiro ano, sobre o qual se aplica uma taxa de crescimento demográfico anual que diminui gradualmente ao longo do tempo (inicia em torno de 1,3% e chega em 1,0%) e

---

<sup>4</sup> Foi adotada a 14ª edição, tendo em vista que o Manual de Demonstrativos Fiscais (MDF) na sua 15ª edição, publicada em setembro de 2025 pela Secretaria do Tesouro Nacional (STN) através da Portaria STN/MF nº 2.057 (Portaria STN/MF nº 2.057), somente passará a valer a partir do exercício financeiro de 2026.

<sup>5</sup> Conforme Capítulo XXXV, Seção II da Instrução Normativa RFB nº 1.700/2017.

produz uma curva de demanda projetada.

A demanda considerada está associada ao processo de *ramp-up* da operação dos parques, que tem como referência o Parque da Cidade. A evolução projetada inicia-se com 40% no primeiro ano, 60% no segundo, 75% no terceiro, 90% no quarto e atinge 100% a partir do quinto ano. A partir dessa trajetória, estima-se a demanda efetiva para cada parque individualmente. O Parque da Cidade concentra a maior parcela da demanda, seguido pelo Parque das Mangueiras e, por fim, pelo Parque das Águas, ainda a ser construído.

A distribuição dos custos operacionais (Opex) de forma faseada (*ramp-up*) considera a proporcionalidade e as características de cada parque, com base em variáveis como área física disponível e volume anual de locações. A assunção dos serviços ocorre conforme o cronograma físico-financeiro de Capex e Opex de cada parque.

Em linha com o cronograma físico-financeiro de Capex, elaborado pelo grupo consultor detalhado no ANEXO I, assumiu-se a operação de todos os parques em relação a serviços prestados aos usuários. No ANEXO I, pode ser observado o sequenciamento de investimentos em cada um dos parques.

As reformas deverão ocorrer de forma sequencial, uma vez que os parques funcionarão de maneira independente. Contudo, a execução demandará recursos de uma única Sociedade de Propósito Específico (SPE), com destinação específica para cada parque, de modo a potencializar suas características.

Do ponto de vista do OPEX, o período de operação inicia-se no momento em que a concessionária assume as atividades, com vistas a garantir a execução das obras e dos serviços que serão delimitados pelos mecanismos de processo de PPP, os quais serão posteriormente avaliados por um Verificador Independente. As premissas de *ramp-up* de entrada em operação, incluindo Opex e Receitas, constam detalhados nas tabelas do ANEXO II.

A tabela a seguir sumariza as principais premissas de marcos temporais utilizadas no modelo econômico-financeiro. É importante ressaltar que as datas são meramente ilustrativas e indicativas, e não representam compromisso firme por parte do Poder Concedente.

TABELA 2 - PREMISSAS TEMPORAIS

Dados de Entrada	Unidade	Dados
Início do Modelo	Data	28/fev/27
Prazo	Anos	30,00 Ano(s)
Prazo para Início das Obras	Unidade	
Parque da Cidade	Meses	2 Mês(es)
Parque das Mangueiras	Meses	84 Mês(es)
Parque das Águas	Meses	96 Mês(es)
Obras	Unidade	
Obra - Parque da Cidade	Meses	48 Mês(es)
Obra - Parque das Mangueiras	Meses	144 Mês(es)
Obra - Parque das Águas	Meses	144 Mês(es)
Mês de Início, Operação Parcial - Parque da Cidade	Mês	2º Mês
Mês de Início, Operação Parcial - Parque das Mangueiras	Mês	72º Mês

Mês de Início, Operação Parcial - Parque das Águas	Mês	96º Mês
Operação Definitiva - Parque da Cidade	Meses	359 Mês(es)
Operação Definitiva - Parque das Mangueiras	Meses	277 Mês(es)
Operação Definitiva - Parque das Águas	Meses	265 Mês(es)

Fonte: elaborado pela Consultoria.

### II.3.1. CATEGORIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS (CAPEX)

Os valores de investimento (CAPEX) utilizados nesta modelagem referencial foram definidos com base nas demandas do poder concedente, com objetivo de utilização destes espaços dentro do contexto definido pela política pública. O CAPEX estimado, de forma referencial, consta no ANEXO I e foi elaborado pela equipe de engenharia, também faz parte do Produto 4 – Estudo Preliminar de Engenharia e Arquitetura.

O CAPEX inicial foi orçado utilizando uma combinação de tabelas de referência normativas, cotações diretas no mercado e parametrização, considerando valores em R\$/m<sup>2</sup> de obras já realizadas na região e previstas no Custo Unitário Básico (CUB), divulgado pelo SINDUSCON. A estimativa dos custos de investimento (CAPEX) relacionados aos serviços de engenharia, especificamente às obras de reforma, foi também elaborada com base em parâmetros de referência provenientes de modelagens de outros parques concedidos no Brasil. O CAPEX contempla os investimentos iniciais destinados a reformas, adequações e aquisição de equipamentos de uso público.

O CAPEX de construção para os três parques é dividido em subcategorias, incluindo edifícios, equipamentos, paisagismo, mobiliário urbano, iluminação e sinalização, pavimentação, demolições, desapropriações, reassentamento, urbanização e ativos de lazer/mobilidade, como estações de bicicletas, docas para patinetes, tirolesas, paredes de escalada, estruturas de rapel e percursos de aventura nas copas das árvores. Os valores de custo base são ajustados por meio de um multiplicador de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de aproximadamente 1,229<sup>6</sup>, conforme previsto nos estudos de engenharia realizados anteriormente. Adicionalmente, cada item apresenta um perfil de desembolso dos investimentos, distribuído ao longo dos anos iniciais da PPP, expresso em percentuais que indicam a forma de faseamento dos gastos ao longo do cronograma de construção.

Dentre as obrigações do futuro concessionário, se inclui o efetivo pagamento do valor indenizatório ao proprietário do imóvel que será objeto de desapropriação, sendo parte deste destinada à ampliação do equipamento público e parte à incorporação imobiliária, precedido da declaração de utilidade pública a ser expedida pela Prefeitura. O valor da desapropriação do terreno, que foi incorporado neste estudo foi de R\$ 42.780.000,00, com base no laudo de avaliação mercadológica de imóvel urbano de 12 de março de 2026 (ANEXO III - Laudo de Avaliação - Porto Velho-RO).

<sup>6</sup> Estimado pela equipe de engenharia da Consultoria no Produto 4 - Estudo Preliminar de Engenharia e Arquitetura.

Os bens destinados à incorporação imobiliária não serão considerados reversíveis, sendo de livre disposição do Concessionário para fins de aferição de receitas acessórias, em projeto associado à PPP. Os valores auferidos na operação imobiliária e despendidos na implantação e manutenção dos parques serão considerados na qualidade de compartilhamento de receitas do empreendimento associado.

Além disso, o modelo econômico-financeiro contemplou a estimativa dos reinvestimentos (REPEX) necessários até o término da vigência do contrato, considerando a depreciação da infraestrutura, perdas decorrentes de vandalismo e necessidade de adaptações decorrentes de efeitos da natureza.

Esta seção reflete a estrutura do CAPEX inicial de construção, mas captura as necessidades recorrentes de reinvestimento ao longo do período operacional. Para tanto, aplica-se a mesma margem BDI e abrange os três parques com as mesmas categorias de ativos granulares. Os valores de reinvestimento são valores codificados e distribuídos ao longo dos anos de concessão e subtotalizados a cada ano. Os valores de reinvestimento para cada parque também incluem uma linha BDI para capturar custos indiretos.

Os parâmetros de depreciação dos investimentos são organizados por categorias de ativos e conforme suas necessidades específicas de renovação. Cada item de construção e reinvestimento é atribuído a categorias de depreciação por meio de um mecanismo de seleção, para calcular os cronogramas de depreciação periódicos. A estimativa de CAPEX foi elaborada com base no levantamento detalhado dos parques existentes e na projeção de modernização necessária para atender aos padrões de funcionamento e segurança exigidos pelo município.

As estimativas foram definidas considerando valores de mercado atualizados, vida útil média de cada de ativo e depreciação anual, de modo a garantir previsibilidade financeira e sustentabilidade operacional ao longo do ciclo de vida do projeto. Além disso, no que diz respeito ao reinvestimento em equipamentos, ou seja, sua troca (RECAPEX), tomou-se como premissa para reinvestimento a substituição total ao fim da vida útil de todos os investimentos realizados e existentes, objetivando a manutenção dos equipamentos em condições perfeitas de uso durante todo o período da relação contratual até sua devolução ao município.

Desta forma, a estimativa dos custos de investimento totais (CAPEX) para a implantação e reformas nos parques atingiu o total de R\$ 149.014.160,93 e reinvestimentos (RECAPEX) da ordem de R\$ 53.676.027,61 para o prazo de 30 anos (cenário base). Desta forma, o CAPEX total estimado foi de R\$ 202.690.188,54.

Entre os investimentos da concessionária, está incluído o pagamento da indenização oriunda do processo de desapropriação do terreno para a expansão do Parque da Cidade, atualmente de propriedade privada, mediante declaração de utilidade pública expedida pelo Município de Porto Velho, com base no laudo incluso como **ANEXO III**. Eventuais negociações de valores e de formas de pagamento poderão ser realizadas diretamente entre o proprietário do terreno e a concessionária vencedora desta licitação, nos termos e limites

da legislação cabível. Neste terreno está previsto o programa básico desenvolvido para os lotes de condomínios multifuncionais, formados predominantemente por torres residenciais, com um embasamento que soma áreas comuns, garagens e áreas comerciais no térreo, voltadas para as vias e áreas verdes propostas.

Os estudos de massa consideraram os parâmetros urbanísticos relativos ao uso e a ocupação do zoneamento vigente. Como premissa, os parâmetros foram explorados de forma a esgotar o potencial construtivo, com garantia da qualidade da implantação das torres residenciais. Outra premissa foi a definição, em cada lote, de um embasamento comum para as torres residenciais, que devem compartilhar espaços de lazer condominial abertos, infraestrutura e vagas de garagem. O conjunto de empreendimentos nos 5 lotes produziu o equivalente a 120.607,4 m<sup>2</sup> de área privativa e 164.833,3 m<sup>2</sup> de área construída equivalente, com a implantação de 1.174 unidades residenciais e 9.313,2 m<sup>2</sup> de áreas comerciais e de serviços.

Este terreno será parcialmente afetado como bem público, consistindo em ativo a ser devolvido ao Município de Porto Velho no final do contrato de concessão. Como anteriormente apontado, parte residual será objeto de empreendimento imobiliário, não será caracterizada como bem reversível a ser devolvido ao poder público ao final do contrato, sendo, assim, livre de ônus e obrigações. O conjunto dos cinco lotes revela a escala relevante do empreendimento: trata-se de um novo bairro residencial de médio-alto padrão com potencial de absorção gradual pelo mercado imobiliário local ao longo do prazo da concessão.

O objetivo deste processo de inclusão de um terreno como alternativa de receitas imobiliárias ao futuro concessionário será de permitir o desenvolvimento de atividades complementares na exploração de receitas nesta parte do terreno. Para que o concessionário consiga fazer frente às despesas e investimentos nos 3 parques inclusos neste projeto, será necessária a exploração comercial do parque e a entrega da propriedade como parte da compensação adicional à contraprestação mensal efetiva a ser paga pelo município.

TABELA 3 – CAPEX INICIAL

Custos Fixos - R\$ mil/mês	Parque da Cidade	Parque das Mangueiras	Parque das Águas	Despesas Gerais	Total Geral
Parque da Cidade - Desapropriação	42.780				42.780
Projetos e Licenciamento				2.875	2.875
Ressarcimento de Estudos				3.500	3.500
Parque Existente Edifícios	9.343				9.343
Parque Existente Melhoria na Infra	9.343				9.343
Urbanização (Parcelamento do Solo)	8.404				8.404
Praça de Equipamentos			241		241

Custos Fixos - R\$ mil/mês	Parque da Cidade	Parque das Mangueiras	Parque das Águas	Despesas Gerais	Total Geral
Edifícios	9.343	2.515	9.271		21.129
Equipamentos	1.041	6.365	241		7.647
Paisagismo	6.030	10.381	3.434		19.845
Mobiliário Urbano	2.499	1.623	1.056		5.178
Iluminação e Sinalização	2.347	1.622	949		4.918
Plano de Piso e Passeios	4.073	3.138	2.989		10.200
Bicicletário	37	37	37		111
Bicicleta	25	25	25		75
Suporte para Patinetes	37	37	37		111
Patinete	41	41	41		123
Tirolesa	79	79	79		237
Escalada	46	46	46		138
Rapel	46	46	46		138
Arvorismo	46	46	46		138
Totem	9	9	9		27
Módulos com Área de Lazer		2.515			2.514
<b>Total</b>	<b>95.569</b>	<b>28.525</b>	<b>18.547</b>	<b>6.375</b>	<b>149.015</b>

Fonte: elaborado pela Consultoria.

### II.3.2. CATEGORIZAÇÃO DAS DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)

As despesas operacionais fixas (Opex) são especificadas mensalmente (em R\$ mil/mês) para cada parque separadamente. Para o Parque da Cidade, as despesas incluem limpeza geral, limpeza interna, segurança, serviços públicos, poda, recepção e eventos sazonais (celebrações de Natal e Páscoa). O Parque das Mangueiras tem uma estrutura semelhante, com exceção aos eventos. O Parque das Águas acrescenta um programa de treinamento em agrossilvicultura.

As despesas pré-operacionais incluem o processo de licitação e o ressarcimento de estudos. A seção de custos variáveis define categorias de custos vinculados à receita, que incluem a locação de área (ABL), estacionamento, aluguel de bicicletas e patinetes, atividades de aventura, eventos e publicidade, cada uma com seu índice de escalonamento e tratamento de capital de giro.

Os valores de despesas operacionais considerados nessa modelagem foram orçados considerando plantas físicas, relatórios de manutenção e inventários de serviços a serem disponibilizados. Além disso, foram realizadas avaliações locais pela equipe de engenharia para identificação de fluxos, gargalos e demandas operacionais específicas. De forma complementar, foram utilizados parâmetros normativos e *benchmarks* de desempenho operacional, obtidos em projetos similares. A operação pela Concessionária se dá a partir do ano de início do contrato, que coincide ao começo da operação no Parque da Cidade, em função da infraestrutura já existente de mobilidade, estacionamento e quiosques.

A operação plena do Parque da Cidade está prevista para o Ano 4, após a conclusão das obras. No caso do Parque das Mangueiras, a operação plena tem início no Ano 10 e, no Parque das Águas, no Ano 12. O detalhamento do faseamento (*ramp-up*) do Opex do projeto pode ser observado no Anexo II deste relatório.

A despesa operacional total estimada (Opex) para a implantação e operação no prazo de 30 anos foi estimada em R\$ 636.405.538,61. Cabe ainda destacar que neste valor já estão contempladas as despesas pré-operacionais com ressarcimento de estudos de Consultoria e com gastos com a licitação. As despesas operacionais (Opex) se distribuem entre fixas e variáveis, conforme detalhadas na sequências. As despesas operacionais fixas que somam R\$ 595.534.458,06, foram distribuídas de forma proporcional entre os parques, conforme tabela a seguir. A parcela de despesas operacionais variáveis soma R\$ 40.871.080,55 e é detalhada também a seguir.

TABELA 4 - DESPESAS OPERACIONAIS FIXAS

Despesas Fixas	Und	Total	Média anual	Média mensal
<b>Parque da Cidade</b>				
Limpeza geral	R\$ MIL	20.125	672	56
Limpeza em área interna	R\$ MIL	16.103	540	45
Segurança	R\$ MIL	20.992	696	58
Utilities	R\$ MIL	23.184	768	64
Poda	R\$ MIL	14.879	492	41
Recepção	R\$ MIL	7.612	252	21
Festa de Natal	R\$ MIL	192.000	NA	NA
Festa de Páscoa	R\$ MIL	36.000	NA	NA
<b>Parque das Mangueiras</b>				
Limpeza Geral	R\$ MIL	9.240	312	26
Limpeza em área interna	R\$ MIL	13.200	444	37
Segurança	R\$ MIL	15.744	528	44
Utilities	R\$ MIL	13.779	456	38
Poda	R\$ MIL	8.788	288	24
<b>Parque das Águas</b>				
Limpeza Geral	R\$ MIL	6.158	204	17
Limpeza em área interna	R\$ MIL	15.608	516	43
Segurança	R\$ MIL	10.496	348	29
Utilities	R\$ MIL	13.565	456	38
Poda	R\$ MIL	29.417	984	82

Despesas Fixas	Und	Total	Média anual	Média mensal
Capacitação Agroflorestal (turmas de 20 alunos)	R\$ MIL	5.760	192	16
<b>Geral</b>				
Eventos - Gestão / Insumos	R\$ MIL	20.959	696	58
Manutenção	R\$ MIL	15.729	528	44
Verificador Independente	R\$ MIL	43.689	1.452	121
<b>Despesas Pré-Operacionais</b>				
SPE	R\$ MIL	33.864	1.128	94
Seguros	R\$ MIL	4.920	168	14
Reembolso de Estudos	R\$ MIL	3.725	NA	NA
<b>Total</b>	<b>R\$ MIL</b>	<b>595.534</b>	<b>12.132</b>	<b>1.011</b>

Fonte: elaborado pela Consultoria.

TABELA 5 - DESPESAS OPERACIONAIS VARIÁVEIS

Despesas Variáveis	Und	Total	Média anual	Média mensal
<b>Parque da Cidade</b>				
Locação de áreas / ABL	R\$ MIL	2.277	76	6
Estacionamento	R\$ MIL	6.288	210	17
Locação de Bike e Patinete	R\$ MIL	2.330	78	6
Ativ. De Aventura	R\$ MIL	6.800	227	19
Eventos	R\$ MIL	4.501	150	13
Publicidade	R\$ MIL	3.503	117	10
<b>Parque das Mangueiras</b>			-	-
Locação de áreas / ABL	R\$ MIL	1.003	33	3
Estacionamento	R\$ MIL	-	-	-
Locação de Bike e Patinete	R\$ MIL	1.062	35	3
Ativ. De Aventura	R\$ MIL	2.994	100	8
Eventos	R\$ MIL	2.398	80	7
Publicidade	R\$ MIL	844	28	2
<b>Parque das Águas</b>			-	-
Locação de áreas / ABL	R\$ MIL	856	29	2
Estacionamento	R\$ MIL	-	-	-
Locação de Bike e Patinete	R\$ MIL	242	8	1
Ativ. De Aventura	R\$ MIL	1.615	54	4
Eventos	R\$ MIL	3.006	100	8
Publicidade	R\$ MIL	1.152	38	3
<b>Total</b>	<b>R\$ MIL</b>	<b>40.871</b>	<b>1.362</b>	<b>114</b>

Fonte: elaborado pela Consultoria.

### II.3.3. PREMISSAS DE CAPITAL DE GIRO

Com relação ao capital de giro, as receitas e despesas foram agrupadas em quatro categorias distintas (contas a receber, salários a pagar, fornecedores e impostos a pagar) e assumiu-se um prazo médio de 30 (trinta) dias. Como as operações de Concessão Administrativa não possuem elevado grau de descasamento de capital de giro, nem dinâmicas de financiamento de clientes e fornecedores, não houve necessidade de assumir prazos diferentes para cada uma das categorias.

### II.3.4. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS

A presente modelagem econômico-financeira não contemplou as alterações decorrentes da Emenda Constitucional nº 132/2023 ou da Lei Complementar nº 214/2025, que tratam da reforma tributária. Isso

ocorreu em razão da ausência de detalhamento sobre alíquotas da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) para o Estado de Rondônia, no momento de desenvolvimento deste estudo, que viabilizem a estimativa de seus impactos efetivos de forma adequada. Os eventuais desequilíbrios associados à implementação da reforma tributária, hipótese prevista na matriz de riscos, poderão ser tratados por meio de Revisão Extraordinária, a ser prevista no Contrato de Concessão.

O regime tributário adotado para fins de modelagem foi o Lucro Real, tendo em vista que a escala do projeto já apontava que a contraprestação anual máxima excederia, com ampla margem, o limite anual permitido para a adoção do regime de Lucro Presumido<sup>7</sup>.

As premissas tributárias, como alíquotas e seu respectivo tempo de utilização, foram definidas com base na legislação vigente e estão organizadas nas seguintes categorias de tributos.

### II.3.5. TRIBUTOS SOBRE RECEITA

Os tributos sobre receita foram considerados sob o regime cumulativo, incidindo sobre o faturamento total, como a Contribuição para os Programas de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), cujas alíquotas aplicáveis são 0,65% e 3,0%, respectivamente<sup>8</sup>.

Ademais, considerou-se o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) com alíquota de 2%<sup>9</sup> até 2033 e de 5% para os serviços prestados pelos parques a partir de 2034. No momento de elaboração deste Produto, os reflexos da reforma tributária introduzida pela Emenda Constitucional nº 132/2023 ainda são muito incipientes. Mesmo com a entrada em vigor da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, o cenário de incerteza se mantém e seus impactos são difíceis de serem mensurados.

### II.3.6. TRIBUTOS SOBRE LUCRO

Esta funcionalidade no modelo engloba o Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), ambos calculados com base no lucro real.

No caso do IRPJ, o modelo econômico-financeiro permite considerar uma alíquota de 15% sobre o lucro real apurado, acrescida de uma alíquota de 10% aplicada sobre a parcela do lucro que exceder o montante de R\$

<sup>7</sup> O limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) de receita bruta anual para a opção pelo regime de Lucro Presumido foi estabelecido pelo art. 7º da Lei nº 12.814, de 16 de maio de 2013, que atualizou o teto anteriormente previsto na Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.

<sup>8</sup> Conforme estabelecido pelo art. 126, inciso IX, alínea "a" da Instrução Normativa RFB nº 2.121/2022, que define o regime cumulativo e normas sobre a apuração, a cobrança, a fiscalização, a arrecadação e a administração da Contribuição para o PIS/Pasep, da Cofins, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação.

<sup>9</sup> A alíquota de 2% de ISS (Imposto Sobre Serviços) em Rondônia, e em muitos municípios do estado, é adotada como uma estratégia de atração de negócios, competitividade fiscal e estímulo econômico.

240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano<sup>10</sup>. Para a CSLL, a premissa adotada foi uma alíquota de 9% sobre o lucro projetado<sup>11</sup>.

### II.3.7. CRITÉRIOS DE COMPENSAÇÃO DOS PREJUÍZOS ACUMULADOS

Em linha com o disposto na legislação tributária vigente<sup>12</sup>, considerou-se também a dedução do montante de até 30% (trinta por cento) dos prejuízos acumulados da base tributável do lucro antes de impostos.

### II.3.8. RESUMO DAS PREMISSAS TRIBUTÁRIAS CONSIDERADAS

Dessa forma, as premissas tributárias consideradas nessa modelagem econômico-financeira de referência estão sumarizadas na tabela abaixo.

TABELA 6 – PREMISSAS DE TRIBUTAÇÃO

DADOS DE ENTRADA	UNIDADE	DADOS
Crédito de PIS/COFINS	Seleção	Y
Tempo de Utilização - Crédito	Mês(es)	48 Mês(es)
Usar Prejuízos Acumulados (LALUR)	Seleção	Y
ISS	%	2,00% <sup>13</sup>
PIS	%	0,65%
COFINS	%	3,00%
IRPJ	%	15,00%
IRPJ - Adicional	%	10,00%
CSLL	%	9,00%
Limite para Adicional do IRPJ	R\$ mil/ano	20

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

## III. REMUNERAÇÃO MÁXIMA E VARIÁVEIS RELACIONADAS

Em projetos estruturados no modelo de Concessão Administrativa, o cálculo da Receita Máxima requer inicialmente a projeção dos investimentos e despesas necessárias para a execução e operação do projeto. Na sequência, define-se a taxa mínima de atratividade com base no Custo Médio Ponderado de Capital (WACC). Por fim, considerando o fluxo de desembolsos projetados e a rentabilidade alvo, calcula-se o valor das receitas, com base na metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), que torna o Valor Presente Líquido (VPL) dos Fluxos de Caixa Livres do Projeto, descontado pelo WACC, igual a zero. Assim, garante-se que a Taxa Interna de Retorno (TIR) do projeto seja equivalente à taxa mínima de atratividade exigida pelas fontes

<sup>10</sup> Conforme estabelecido no artigo 3º da Lei nº 9.249/1995, incluindo o adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceda R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês, totalizando R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) anuais, considerando o período de apuração.

<sup>11</sup> Artigo 3º da Lei nº 7.689/1988.

<sup>12</sup> Conforme Art. 15 da Lei nº 9.065/1995, Art. 42 da Lei nº 8.981/1995, e Instrução Normativa RFB Nº 1700/2017.

<sup>13</sup> Até 2033.

de capital. Ressalta-se que esse cálculo considera as premissas de faseamento da concessão e a fórmula do mecanismo de pagamento.

Vale destacar que, além de cobrir os investimentos e serviços, a Contraprestação Pública Máxima deverá também compensar outros desembolsos, como impostos e os descasamentos de capital de giro operacional, considerados como premissas na estruturação.

### III.1. CÁLCULO DO WACC

O Custo Médio Ponderado de Capital (WACC, sigla em inglês) é uma métrica financeira que afeta o resultado da contraprestação máxima. O WACC é uma estimativa para o custo médio de capital para financiamento do projeto, de acordo com sua participação relativa na estrutura de financiamento. Além disso, o WACC funciona como o custo de oportunidade mínimo para o Concessionário e é utilizado como taxa de desconto para trazer a valor presente os fluxos de caixa futuros do projeto<sup>14</sup>. Para fins de otimização e minimização das contraprestações ao longo das projeções de fluxos de caixa, o WACC pode ser considerado como equivalente à Taxa Interna de Retorno (TIR), de forma a igualar o VPL a zero. O WACC pode ser definido pela equação a seguir.

$$WACC = \left( \frac{E}{E+D} \right) \times K_e + \left( \frac{D}{E+D} \right) \times K_d \times (1 - T) \quad (3)$$

Em que:

- WACC: *Weighted Average Cost of Capital*, ou custo médio ponderado de capital;
- E: Valor do capital próprio (*Equity*);
- D: Valor da dívida (*Debt*);
- $K_e$ : Custo do capital próprio (*Cost of Equity*), ou retorno exigido pelos acionistas;
- $K_d$ : Custo nominal da dívida (*Cost of Debt pre-tax*) - taxa de juros paga antes de considerar o benefício fiscal<sup>15</sup>; e
- T: Taxa efetiva de imposto de renda brasileira.

Considerando a natureza dos projetos de infraestrutura e os padrões de mercado, assumiu-se, para fins de modelagem, uma estrutura de capital de 40% de capital próprio e 60% de capital de terceiros<sup>16</sup>.

Para o custo de capital próprio ( $K_e$ ), foi utilizado o modelo CAPM (*Capital Asset Pricing Model*)<sup>17</sup>, partindo de taxas de referência americanas, conforme a equação a seguir.

<sup>14</sup> Fontes: [TCU \(2024\)](#); [Tesouro Nacional \(2018\)](#); (Yescombe, 2011).

<sup>15</sup> A dedução dos juros da dívida na base de cálculo do imposto de renda reduz o custo efetivo do financiamento.

<sup>16</sup> Em linha com projeto recente de referência ([HRMS, 2025](#)).

<sup>17</sup> Fonte: Sharpe (1964).

$$K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + CRP \quad (4)$$

Em que:

- $K_e$ : Custo do capital próprio (*Cost of Equity*), ou retorno exigido pelos acionistas;
- $R_f$ : Taxa livre de risco nominal (EUA) (US\$);
- $\beta$ : Beta alavancado do setor;
- $(R_m - R_f)$ : Prêmio de risco de *Equity*, ou retorno esperado acima da taxa livre de risco para investir no mercado de ações (EUA);
- $R_m$ : Retorno médio esperado do mercado de ações (EUA) (US\$); e
- CRP: Prêmio de Risco País (US\$).

Para a taxa livre de risco nominal ( $R_f$ ), foi utilizado o retorno médio (*yield*) dos últimos 10 anos (2015 a 2024) dos títulos do Tesouro norte-americano (*Treasury Bond*) com 10 anos de vencimento (*T-Bond 10Y*)<sup>18</sup> do governo americano, que resultou na taxa de 0,57%. O retorno médio do mercado ( $R_m$ ) foi determinado com base no desempenho do índice S&P 500<sup>19</sup> ao longo dos últimos 10 anos (2015 a 2024)<sup>20</sup>, resultando na taxa de 10,50% ao ano. Desta forma, o prêmio de risco de mercado ( $R_m - R_f$ ) foi então calculado em 9,92%.

O Prêmio de Risco País (*CRP*) tomou como base o *spread* entre os títulos de dívida externa emitidos pelo governo brasileiro e *T-Bond* americano nos últimos 10 anos (2015 a 2024)<sup>21</sup> e foi calculado em 3,92%.

Para conversão pelo câmbio, o cálculo do diferencial de inflação se deu pela diferença entre o IPCA alvo (3,6%), determinado pelo Banco Central do Brasil<sup>22</sup>, e o índice de preços ao consumidor subjacente americano (2,29%) do *Core Consumer Price Index* (CPI)<sup>23</sup>.

Na definição do Beta Alavancado ( $\beta$ ), foram inicialmente obtidos os betas desalavancados dos setores de serviços de engenharia/construção, entretenimento e incorporação imobiliária (*Real Estate*) nos Estados Unidos<sup>24</sup>. Esses valores foram, então, ponderados com base no escopo e na relevância dos serviços e investimentos previstos para execução pela Concessionária, resultando em um *Blended Unlevered Beta* de 0,95. Após a determinação do beta desalavancado ponderado efetivo, este foi realavancado com base na estrutura de capital previamente definida e ajustado pela taxa efetiva de imposto de renda brasileira (34%)<sup>25</sup>,

<sup>18</sup> Fonte: <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10>.

<sup>19</sup> S&P 500: Índice que acompanha o desempenho das 500 maiores empresas listadas nos EUA.

<sup>20</sup> Fonte: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pdfiles/papers/riskprem.pdf>.

<sup>21</sup> Fonte: Bloomberg (2025).

<sup>22</sup> Fonte: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>.

<sup>23</sup> Fonte: <https://fred.stlouisfed.org/series/EXPINF10YR>.

<sup>24</sup> Dados obtidos através da página Damodaran Online, acessado em 30/11/2025.

<sup>25</sup> Combinação das alíquotas aplicáveis ao IRPJ (15% de alíquota base e 10% de adicional sobre o lucro que exceder R\$ 240.000,00 anuais) e à CSLL (9%), conforme o regime tributário do Lucro Real, totalizando 34%.

resultando em um beta alavancado de 1,89, seguindo a equação a seguir.

$$\beta_A = \beta_D \times \left[ 1 + (1 - T) \times \left( \frac{D}{E} \right) \right] \quad (5)$$

Em que:

- $\beta_A$ : Beta alavancado;
- $\beta_D$ : Beta desalavancado;
- T: Taxa efetiva de imposto;
- E: Valor do capital próprio (*Equity*); e
- D: Valor da dívida (*Debt*).

Substituindo os elementos na Equação 2 e, em seguida, na Equação 1, se obteve o custo de capital próprio nominal ( $K_e$ ) de 24,80% e *WACC Nominal* de 14,81%. Eliminando o efeito inflacionário, a taxa de desconto estimada como referência para o cálculo da Contraprestação Pública Máxima foi de 10,82%, correspondente ao *WACC Real*. A tabela a seguir apresenta as premissas consideradas em cada etapa do cálculo.

TABELA 7 – CÁLCULO DO WACC E CAPM

1 Capital Asset Pricing Model		
Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US\$)	0,57%	10Y Tbond de 2024-2025
Levered Beta (β) - Brazil	1,89	Levered Beta
US ERP	9,92%	
CDS 10 anos (US\$)	2,68%	Brazil 10-year CDS Spreads - Bloomberg 12 months
Mvol = DesvPad/BOV / DesvPadDI	1,46	
Prêmio de Risco Brasil: (Rp)	3,92%	
FX Risk - BZ/US Inflation Differential	1,28%	FOMC's CORE CPI minus BCB IPCA Target
<b>Ke US (nominal)</b>	<b>23,22%</b>	
US Inflation target CPI	2,29%	
BR Inflation target IPCA	3,60%	
<b>2 Ke US (real)</b>	<b>20,46%</b>	
<b>Ke nominal BR</b>	<b>24,80%</b>	
Custo da Dívida		
Custo Financeiro BNDES (dez2025)	7,00%	BNDES
Taxa BNDES	5,00%	BNDES
<b>KD BRL nominal (pre-tax)</b>	<b>12,35%</b>	
Imposto de renda (IR)	34,00%	Brazil's Tax Rate
<b>Kd after tax (BRL nominal)</b>	<b>8,15%</b>	
<b>Kd after tax (BRL real)</b>	<b>4,39%</b>	
Estrutura de Capital		
(A) Participação de Capital Próprio (WE)	40%	
(B) Participação de Capital de Terceiro (WD)	60%	
<b>WACC Nominal</b>	<b>14,81%</b>	
Brazil Inflation Target - IPCA	3,60%	
<b>WACC Real</b>	<b>10,82%</b>	

1 Beta			
30%	Unlevered Beta (β) - Asset Beta	1,21	Engineering/Construction
30%	Unlevered Beta (β) - Asset Beta	0,83	Entertainment
40%	Unlevered Beta (β) - Asset Beta	0,84	Real Estate (Development)
	Unlevered Beta (β) - Effective	0,95	
	Brazil's effective tax rate	34,00%	Brazil's Tax Rate
	Expected D/E ratio	150%	
	<b>Levered Beta (β)</b>	<b>1,89</b>	

2 Equity Market Risk Premium (EMRP)			
	Retorno de Mercado	10,50%	S&P 10Y Return - 2015-2024 FRED
	Taxa Livre de Risco Estrutural (EUA) (US\$)	0,57%	T-Bond 10Y - Bloomberg 2015-2024
	<b>US EMRP</b>	<b>9,92%</b>	

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

### III.2. RECEITAS

O modelo contempla a exploração de receitas da concessão e operação das três unidades de parques: Parque da Cidade, Parque das Mangueiras e Parque das Águas. A receita operacional total estimada para o Concessionário para explorar receitas ao longo do período da concessão somou R\$ 335.719.330,56, distribuída entre diversas fontes, que variam conforme a locação e a infraestrutura disponível em cada parque.

O modelo partiu da premissa de que o conjunto de atividades comerciais relacionadas à oferta de alimentação e serviços comerciais partirá do desenvolvimento de terceiros, em função de suas especificidades. Assim, a os espaços serão alugados para operadores privados, que pagarão aluguel e condomínio à Concessionária. Os preços da ABL seguem pesquisas realizadas em sites públicos para o município de Porto Velho<sup>26</sup>.

A receita operacional total estimada reúne um conjunto de iniciativas, que envolvem a locação de espaços, estacionamento, mobilidade ativa, eventos e publicidade. A receita com quiosques deriva da locação de áreas comerciais (ABL – Área Bruta Locável) destinadas a cafés, lanchonetes e usos variados. O cálculo é feito com base na ABL disponível (em m<sup>2</sup>) e em um preço por m<sup>2</sup> definido como premissa. No Parque da Cidade, a ABL de café/lanchonete é de 150 m<sup>2</sup> e a de quiosques variados, de 672 m<sup>2</sup>, a um preço de R\$ 81/m<sup>2</sup>. Os Parques das Mangueiras e das Águas possuem ABLs de 538 m<sup>2</sup> e 470,7 m<sup>2</sup>, a preços de R\$ 70/m<sup>2</sup> e R\$ 75/m<sup>2</sup>, respectivamente. A receita total consolidada de quiosques nos três parques alcança cerca de R\$ 41.360.994,00 para todo o horizonte contratual.

A receita originada por estacionamentos é calculada com base na quantidade de vagas disponíveis em cada Parque, da rotatividade de veículos diária e uma tarifa média cobrada para cada usuário. A receita de estacionamento, presente apenas no Parque da Cidade, é calculada a partir do número de vagas disponíveis, da taxa de ocupação (75%) e do ticket médio (R\$ 14 por utilização). O modelo considera três pátios distintos: Pátio do Centro de Eventos (90 vagas), Pátio Existente (145 vagas) e Expansão do Pátio (106 vagas). O total de receita de estacionamento soma aproximadamente R\$ 25.152.876,00 ao longo da concessão. A receita de mobilidade ativa contempla a locação de bicicletas e patinetes elétricos, calculada com base no público anual estimado, na taxa de captação (percentual de visitantes que utilizam o serviço) e no ticket médio por utilização. As bicicletas possuem ticket médio de R\$ 13, enquanto os patinetes, R\$ 9. A taxa de captação varia entre 7% e 10%, conforme o parque. Essa fonte de receita está presente nos três parques, totalizando

---

<sup>26</sup> Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-cristovao-porto-velho-com-garagem-41m2-venda-R500000-id-2856251314/?source=ranking%2Crp>; [https://www.zapimoveis.com.br/aluguel/conjunto-comercial-sala/ro+porto-velho/?onde=%2CRond%C3%B4nia%2CPorto+Velho%2C%2C%2C%2Ccity%2CBR%3ERondonia%3ENULL%3EPorto+Velho%2C-8.763558%2C-63.89717%2C&tipos=sala\\_comercial](https://www.zapimoveis.com.br/aluguel/conjunto-comercial-sala/ro+porto-velho/?onde=%2CRond%C3%B4nia%2CPorto+Velho%2C%2C%2C%2Ccity%2CBR%3ERondonia%3ENULL%3EPorto+Velho%2C-8.763558%2C-63.89717%2C&tipos=sala_comercial)

aproximadamente R\$ 14.536.962,00. Cada parque oferece um conjunto de atividades de aventura adaptado ao seu perfil:

- **Parque da Cidade:** arvorismo (ticket médio R\$ 50, captação 7%) e tirolesa (ticket médio R\$ 27, captação 10%);
- **Parque das Mangueiras:** arvorismo (ticket médio R\$ 50, captação 7%) e tirolesa (ticket médio R\$ 27, captação 10%);
- **Parque das Águas:** arvorismo, tirolesa, rapel e escalada (ticket médio de R\$ 50 para arvorismo, rapel e escalada, R\$ 27 para tirolesa).

O cálculo da receita para atividades de aventura é feito com base em uma tarifa cobrada por usuário. O valor da tarifa utilizada tem como base a análise de *benchmarking* de outros parques públicos<sup>27</sup>. A receita consolidada das atividades de aventura alcança cerca de R\$ 45.634.083,60. Já a receita de eventos foi modelada com base no número de eventos por ano, no ticket médio por evento e na capacidade dos espaços:

- **Parque da Cidade** conta com a Esplanada de Eventos (ticket médio de R\$ 25 mil, 36 eventos/ano) e o Centro de Eventos (ticket médio de R\$ 40 mil, 24 eventos/ano);
- **Parque das Mangueiras** contempla Eventos Esportivos (ticket médio de R\$ 15 mil, 24 eventos/ano) e Eventos Variados de Pequeno Porte (ticket médio de R\$ 15 mil, 48 eventos/ano);
- **Parque das Águas** inclui Eventos Infantis/Aniversários (ticket médio de R\$ 8 mil, 96 eventos/ano) e Eventos Variados de Pequeno Porte (ticket médio de R\$ 15 mil, 48 eventos/ano).

O total de receita de eventos nos três parques soma aproximadamente R\$ 99.045.600,00 para todo o horizonte contratual.

A receita de publicidade e patrocínio é calculada com base em um ticket médio anual de R\$ 40 por m<sup>2</sup> de área do parque. O montante total varia conforme a metragem de cada unidade (62.115 m<sup>2</sup> no Parque da Cidade, 19.007 m<sup>2</sup> no Parque das Mangueiras e 28.520 m<sup>2</sup> no Parque das Águas), resultando em uma receita consolidada de cerca de R\$ 156.028.755,96.

O modelo adota uma curva de *ramp-up* que reflete a entrada gradual das receitas conforme o avanço das obras e o início da operação de cada **parque**. O critério geral é:

- Ano 1 de operação: 50% da receita (fase de construção/implantação);
- Ano 2 de operação: 70% da receita potencial; e

<sup>27</sup> Fontes: <https://visit.recife.br/o-que-fazer/atracoes/feiras-e-eventos/centro-de-convencoes-de-pernambuco>; <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2018/03/26/centro-de-convencoes-passa-por-licitacao-nesta-terca-feira-27/>; <https://www.festadauva.com.br/>

- A partir do Ano 3: 100% da receita potencial (operação plena).

Essa diferenciação reflete o tempo necessário para a consolidação, captação de público e amadurecimento das operações de cada segmento.

TABELA 8 – CONSOLIDAÇÃO DAS RECEITAS OPERACIONAIS DOS PARQUES POR 30 ANOS

Parque	Receita Total (R\$ mil)
Parque da Cidade	199.524
Parque das Mangueiras	67.111
Parque das Águas	69.084
<b>Total Concessionário</b>	<b>335.719</b>

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

Além das receitas operacionais auferidas pelo Concessionário, o modelo apresenta a composição total das receitas sob a ótica IFRS (normas internacionais de contabilidade) em planilha, que contempla:

- Receita de Construção: R\$ 202.690.188,54, referente ao reconhecimento de receita durante a fase de implantação dos ativos;
- Receita Financeira: R\$ 455.847.907,93, resultante do ativo financeiro de concessão (contraprestação pecuniária ajustada pela TIR), reconhecida ao longo do prazo concessório;
- Receita Imobiliária: R\$ 356.915.510,00– relacionada à lucratividade estimada para as potenciais operações imobiliárias vinculadas à parte do terreno desapropriado<sup>28</sup>;
- Receitas Acessórias: não apresentam valores no cenário base modelado.

A receita total consolidada sob IFRS alcança aproximadamente R\$ 1.015.453.606,47 ao longo de 30 anos de concessão, refletindo o ciclo completo do projeto desde a construção até o final da concessão.

Cabe destacar, no entanto, que as receitas operacionais estimadas para a exploração comercial dos parques (locações, publicidade, eventos, entre outros) não foram suficientes para cobrir todos os custos, despesas e fornecer remuneração adequada ao Concessionário, considerando o nível de risco do projeto. Por esta razão, foram ainda estimadas Receitas da PPP, a título de Contraprestações Públicas, para que a Concessão Administrativa alcançasse a sustentabilidade financeira ao longo do prazo contratual. O valor estimado das Contraprestações Públicas ao longo de 30 anos de projeto totaliza R\$ 322.818.765,91, correspondendo a uma Contraprestação Pública Máxima (CPM) anual de R\$ 10.760.625,48 ou R\$ 896.718,79 por mês. A Contraprestação Pública é definida em Minuta de Contrato e seus anexos e calculada para cobrir todos os custos e despesas da Concessionária.

<sup>28</sup> Tais receitas imobiliárias são decorrentes das estimativas de desenvolvimento de um projeto associado de incorporação imobiliária em área a ser desapropriada no Parque da Cidade e cujas premissas podem ser observadas no ANEXO I do presente estudo.

### III.3. CONDIÇÃO FISCAL E GARANTIAS

Para a Concessão proposta, os mecanismos de garantia do poder concedente disponíveis (voltados ao pagamento de Contraprestações e demais obrigações pecuniárias do contrato) precisam ser avaliados conforme leis estaduais, arranjos contratuais de contas vinculadas (*escrow*) e contas-garantia (CG) administradas por agente fiduciário (instituição financeira com mandato/poderes definidos em contrato), em conjunto com o potencial uso de recursos provenientes do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) ou Fundo de Participação dos Estados e do Distrito Federal (FPE)<sup>29</sup>.

Para estruturação do mecanismo de garantia é necessário avaliar a situação fiscal do município de Porto Velho – RO. Neste sentido, a condição fiscal do município de Porto Velho foi avaliada em relação aos resultados apresentados no Relatório de Demonstrativo das Parcerias Público-Privada do RREO no ANEXO 1330, que demonstra a Receita Corrente Líquida (RCL) de Porto Velho em 2025 como sendo de R\$ 2,45 bilhões, mantendo o mesmo valor para o horizonte de tempo até 2030. O relatório demonstra que existe um comprometimento atual com uma PPP no município para gestão de Resíduos Sólidos Urbanos que soma R\$ 109,35 milhões (4,46% da RCL em 2026), com gastos anuais projetados com a mesma até 2030.

No entanto, esta PPP foi encerrada pela DECISÃO Nº 001/2025/GAB-PREF/PMPV31, por ato do gabinete do Prefeito que trata de “rescisão contratual” e consigna a “ANULAÇÃO DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 019/PGM/2024”. No corpo do documento, o Município contextualiza a contratação no âmbito de parceria Público-Privada para serviços relacionados a resíduos sólidos urbanos e vincula a medida ao instrumento contratual celebrado com a SPE Ecorondônia Ambiental S/A. Assim, a decisão formaliza, na esfera administrativa, a extinção do vínculo por meio da anulação do contrato. Neste sentido, é possível avaliar que esta Concessão Administrativa não compromete recursos da Prefeitura e abre espaço fiscal para absorver uma nova PPP.

Tendo em vista que para o projeto em questão de Parques estão sendo previstas Contraprestações anuais que totalizam R\$ 10,76 milhões, o comprometimento equivale a 0,44% da RCL do município e, portanto, dentro do limite de 5% fiscal para PPPs.

Por outro lado, com base nos dados obtidos diretamente da página do Tesouro Transparente e nas publicações dos Boletins de Finanças dos Entes Subnacionais, o Município de Porto Velho apresenta CAPAG

---

<sup>29</sup> Um desenho que costuma maximizar a bancabilidade e que tem sido utilizado em outras Concessões contempla: (1) fluxo principal em Conta Vinculada (*escrow*) com regras automáticas + (2) Conta Garantia (CG) para cobrir um número de meses que traga o mínimo de segurança à Concessionária.

<sup>30</sup> Fonte: <https://consultapublica.portovelho.ro.gov.br/uploads/rreo/2025/14/1758818741anexo-xiii-demonstrativo-ppp.pdf>.

<sup>31</sup> Fonte: <https://www.portovelho.ro.gov.br/uploads/editor/files/DECIS%C3%83O%20N%C2%BA%20001.pdf>.

C. Esta avaliação decorre principalmente do indicador de poupança corrente, com as Despesas Correntes atingindo 95,60% da Receita Corrente Ajustada, percentual que ultrapassa automaticamente o limiar de 95% estabelecido pela metodologia vigente. A avaliação da CAPAG32 é composta por três subindicadores, Endividamento (DC/RCL), Poupança Corrente (Despesas Correntes/RCA) e Liquidez Relativa (Caixa Líquido/RCL), e a nota final resulta da pior classificação entre os três. Os indicadores detalhados de Porto Velho no último ciclo são: Dívida Consolidada correspondente a 26,71% da RCL (situação controlada, classificável como A); Despesas Correntes em 95,60% da Receita Corrente Ajustada (acima do limiar de C); Disponibilidade de Caixa Bruta somada às obrigações financeiras equivalente a 5,26% da RCL; e Despesa com Pessoal em 48,79% da RCL. O município tem baixa dívida consolidada, mas suas despesas de custeio podem ser integralmente absorvidas pelo fluxo de receitas, deixando margem para investimento e para o serviço de novos compromissos financeiros.

Tendo em vista os aspectos fiscais relatados, entende-se que o mecanismo de garantia precisaria ser estruturado de tal forma a maximizar a bancabilidade do projeto e como PPP. Para tanto propõe-se contemplar:

- 1) Fluxo principal em Conta Vinculada (*escrow*) com regras automáticas;
- 2) Conta Garantia (CG) para cobrir ao menos um número de meses de Contraprestações, que traga o mínimo de segurança à Concessionária<sup>33</sup>.

Esse mecanismo demonstra ser endereçável, tendo em vista outras estruturas que já seguiram na mesma linha no Brasil, permitindo a operacionalização por instrumento contratual de 1 (uma) ou mais contas correntes vinculadas e recursos financeiros mensais destinados ao Município, oriundos do Fundo de Participação dos Municípios (FPM), que já prevê contas vinculadas por contrato e administração por agente fiduciário, além de admitir saldo mínimo.

Ao observar estes aspectos e por oferecer maior segurança e credibilidade ao projeto em estudo, propõe-se a criação de um mecanismo introduzindo o modelo de uma Conta Vinculada (*Escrow Account*) e uma Conta Garantia (CG), as quais devem ser administradas por um agente fiduciário. A figura a seguir ilustra como poderá ser o fluxo dos pagamentos, desde a: [1] ordem por parte do Município de Porto Velho para composição da CG, ao [2] pagamento efetivo da Contraprestação (CP), passando pela conta vinculada, [3] pagamento da CP à SPE, [4] acesso da SPE à CG em caso de inadimplência, até a [5] administração da CG por parte do agente fiduciário no sentido de montar e gerenciar os fluxos de pagamento, bem como o nível da própria CG nos mesmos patamares iniciais.

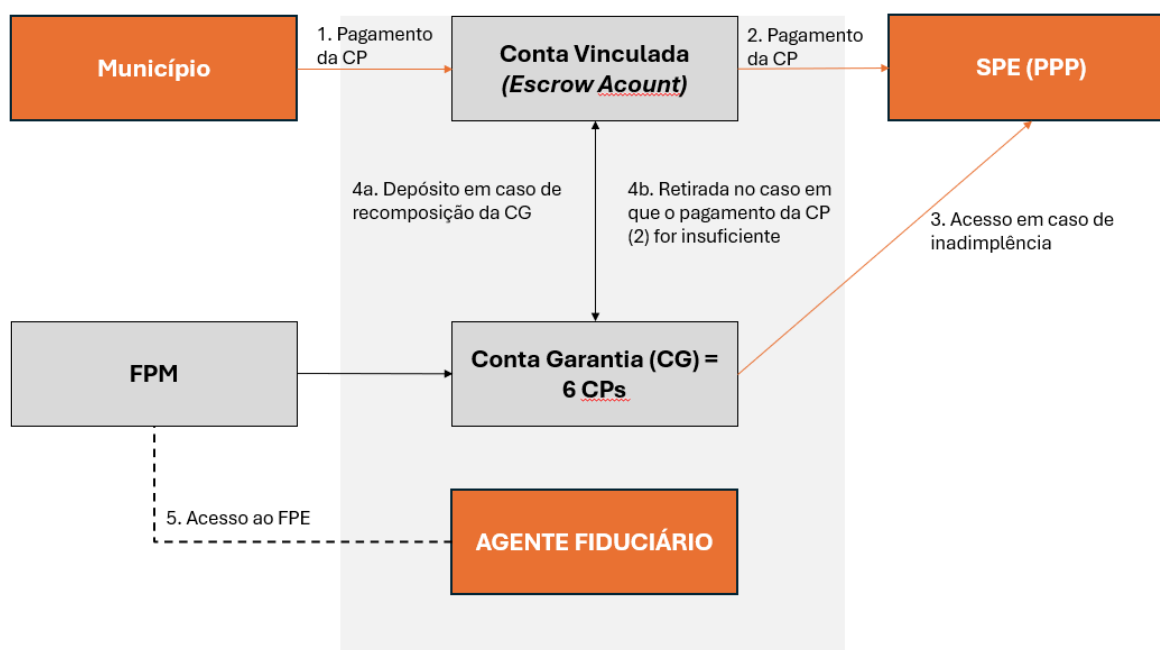
---

<sup>32</sup> Fonte: <https://www.tesourotransparente.gov.br/temas/estados-e-municipios/capacidade-de-pagamento-capag>.

<sup>33</sup> Para o Hospital Regional do Mato Grosso do Sul (HRMS) foi adotado um mínimo de 1 Contraprestação e para o Hospital da Mulher e Maternidade Dona Regina foi adotado para o modelo 4 Contraprestações para a Conta Garantia.

Para este projeto, propõe-se que a Conta Garantia seja composta de 6 Contraprestações (CPs), tendo em vista que o Município de Porto Velho apresenta Capacidade de Pagamento (CAPAG) C. Adicionalmente, saldo do FPM por ano gira em torno de R\$ 410,434 milhões, segundo informado pela Prefeitura. O Fundo de Participação dos Estados (FPE), tiveram alta de 11,89% entre 2024 e 2025, com acréscimo de R\$462 milhões.

FIGURA 1 – FLUXO DE PAGAMENTOS E GARANTIA



Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

#### III.4. INDICADORES DE VIABILIDADE

O modelo de concessão dos três parques (Parque da Cidade, Parque das Mangueiras e Parque das Águas) apresenta resultados que sustentam a viabilidade econômico-financeira do projeto. A análise dos fluxos de caixa desalavancados do projeto considera todas as fontes de receita da operação, as receitas oriundas da Parceria Público-Privada (contraprestação pecuniária) e as receitas imobiliárias vinculadas ao empreendimento associado. No total, as receitas da concessão somam aproximadamente R\$ 1.015.453,61 ao longo do horizonte projetado, sendo, aproximadamente, R\$ 335.719.330,56 provenientes da operação direta dos parques (quiosques, estacionamento, mobilidade ativa, atividades de aventura, eventos e publicidade), R\$ 322.818.765,91 oriundos da receita de PPP (Contraprestações) e R\$ 356.915.510,00 da componente imobiliária.

<sup>34</sup>Fonte: <https://www.tesourotransparente.gov.br/temas/estados-e-municipios/transferencias-a-estados-e-municipios>

Pela ótica dos dispêndios, as despesas operacionais (OPEX) totalizam, aproximadamente, R\$ 636.405.538,61, os investimentos em construção (CAPEX) somam R\$ 149.014.160,93 e os reinvestimentos ao longo da concessão alcançam R\$ 53.676.027,61. Os impostos diretos e indiretos pagos em base desalavancada representam R\$ 142.720.762,53. Dessa forma, o fluxo de caixa livre acumulado do projeto resulta em um saldo positivo de aproximadamente R\$ 130.496.867,69, demonstrando a capacidade de geração de valor do empreendimento ao longo de sua vida útil.

A taxa interna de retorno (TIR) do projeto foi apurada em 10,82% ao ano em termos reais, convergindo com a taxa de desconto adotada (WACC real de 10,82% a.a.), o que se reflete em um Valor Presente Líquido (VPL) igual a zero, o que indica que o projeto remunera exatamente o custo de oportunidade do capital investido nas premissas consideradas.

O *payback* simples do projeto é alcançado em 10,1 anos, enquanto o *payback* descontado ocorre em 13,7 anos, evidenciando que o investimento se paga dentro do prazo da concessão. Os aportes de capital próprio a serem realizados pelos acionistas da SPE totalizam R\$ 96.859.750,90, acrescidos de R\$ 25.712.882,14 em aportes adicionais, com previsão de redução integral do capital ao final da concessão, indicando a plena devolução do capital investido.

Em síntese, o projeto demonstra equilíbrio econômico-financeiro adequado, com retorno alinhado ao custo de capital, *payback* compatível com o prazo da concessão e estrutura de receitas diversificada entre operação própria, contraprestação pública e receita imobiliária, fatores que mitigam riscos e conferem robustez ao modelo de negócio proposto.

### III.5. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E CENÁRIOS

Para avaliar o impacto de mudanças em variáveis-chave nos principais resultados do projeto, foram realizadas análises de sensibilidade integradas a cenários, considerando os dispêndios previstos com Opex para esta concessão.

Nesse contexto, foram avaliados cenários de contraprestação a partir de variações de -30% (otimista) e +30% (pessimista) no Capex e no Opex. Os resultados, apresentados na tabela a seguir, indicam que variações no Opex geram impactos mais significativos na Contraprestação Máxima (CPM) do que variações no Capex.

TABELA 9 – CENÁRIOS DE CONTRAPRESTAÇÃO EM FUNÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPEX

CP	und	Otimista	Cenário Base	Pessimista
		-30%		+30%
Receita Mensal	R\$ mil	567	1.245	1.245
Receita Anual Máxima	R\$ mil	6.804	10.761	14.935

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

TABELA 10 – CENÁRIOS DE CONTRAPRESTAÇÃO EM FUNÇÃO DE ALTERAÇÕES NO OPEX

CP	und	Otimista	Cenário Base	Pessimista
		-30%		+30%
Receita Mensal	R\$ mil	323	897	1.480
Receita Anual Máxima	R\$ mil	3.872	10.761	17.755

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

### III.6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Nesta seção são apresentadas as principais demonstrações financeiras que compõem o modelo econômico-financeiro do projeto. Essas demonstrações oferecem uma visão detalhada dos resultados, fluxos de caixa e da posição patrimonial projetados ao longo do período de concessão, o que possibilita uma análise completa e integrada da viabilidade econômico-financeira do projeto.

FIGURA 2 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – ANOS 1 A 15

End of period		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Receita Efetiva	335.719	133	2.212	3.675	4.911	5.117	6.059	6.624	8.524	9.393	11.674	12.680	13.649	13.820	13.820	13.820
Receita PPP	322.819	8.967	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761
Receitas Acessórias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Bruta</b>	<b>658.538</b>	<b>9.101</b>	<b>12.973</b>	<b>14.435</b>	<b>15.672</b>	<b>15.877</b>	<b>16.819</b>	<b>17.384</b>	<b>19.284</b>	<b>20.153</b>	<b>22.435</b>	<b>23.441</b>	<b>24.410</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>
OPEX	(636.406)	(21.465)	(20.023)	(20.205)	(20.363)	(20.389)	(20.509)	(20.580)	(20.817)	(20.925)	(21.172)	(21.276)	(21.373)	(21.390)	(21.390)	(21.390)
Receita Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>22.133</b>	<b>(12.364)</b>	<b>(7.050)</b>	<b>(5.769)</b>	<b>(4.691)</b>	<b>(4.512)</b>	<b>(3.689)</b>	<b>(3.196)</b>	<b>(1.533)</b>	<b>(772)</b>	<b>1.262</b>	<b>2.165</b>	<b>3.037</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>
Ajustes de Capital de Giro Líquido	0	150	(163)	(73)	(9)	1.460	(1.613)	36	1.395	(1.573)	(64)	2.129	(2.288)	64	2.163	(2.275)
PIS/Cofins + ISS - Tributos Indiretos	(53.896)	(514)	(733)	(816)	(885)	(897)	(950)	(982)	(1.668)	(1.743)	(1.941)	(2.028)	(2.111)	(2.126)	(2.126)	(2.126)
IR/CSLL - Impostos Diretos	(88.825)	-	-	(177)	(883)	(17.393)	(85)	(753)	(17.516)	(285)	(1.320)	(20.710)	(993)	(1.594)	(22.699)	(499)
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>(120.588)</b>	<b>(12.728)</b>	<b>(7.946)</b>	<b>(6.834)</b>	<b>(6.468)</b>	<b>(21.342)</b>	<b>(6.338)</b>	<b>(4.894)</b>	<b>(19.321)</b>	<b>(4.373)</b>	<b>(2.062)</b>	<b>(18.443)</b>	<b>(2.356)</b>	<b>(465)</b>	<b>(19.470)</b>	<b>(1.709)</b>
Capex - Construção	(149.014)	(19.292)	(20.538)	(32.633)	(23.273)	(18.968)	(21.381)	(11.385)	(1.546)	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reinvestimentos	(53.676)	-	-	-	-	(428)	(572)	(854)	(1.074)	(1.262)	(1.415)	(1.318)	(1.293)	(2.239)	(2.428)	(2.710)
Aporte Imobiliário	356.916	-	-	1.785	5.354	82.091	1.785	5.354	82.091	1.785	5.354	82.091	1.785	5.354	82.091	-
Aporte de Capital Próprio - Fontes	96.860	96.860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívida - Desembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Disp. p/ Serviço da Dívida</b>	<b>130.497</b>	<b>64.840</b>	<b>(28.484)</b>	<b>(37.682)</b>	<b>(24.387)</b>	<b>41.353</b>	<b>(26.506)</b>	<b>(11.780)</b>	<b>60.150</b>	<b>(3.851)</b>	<b>1.876</b>	<b>62.330</b>	<b>(1.865)</b>	<b>2.650</b>	<b>60.193</b>	<b>(4.418)</b>
Dívida - Principal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívida - Juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívida - Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity Drawdowns - Constituição do DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição do DSRA: Proveniente dos Fluxos de Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liberação do DSRA: Excedente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Disp. p/ Equity</b>	<b>130.497</b>	<b>64.840</b>	<b>(28.484)</b>	<b>(37.682)</b>	<b>(24.387)</b>	<b>41.353</b>	<b>(26.506)</b>	<b>(11.780)</b>	<b>60.150</b>	<b>(3.851)</b>	<b>1.876</b>	<b>62.330</b>	<b>(1.865)</b>	<b>2.650</b>	<b>60.193</b>	<b>(4.418)</b>
Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity buybacks	(122.573)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chamadas Adicionais de Capital Próprio	25.713	-	-	1.326	24.387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Líquido</b>	<b>33.637</b>	<b>64.840</b>	<b>(28.484)</b>	<b>(36.357)</b>	<b>-</b>	<b>41.353</b>	<b>(26.506)</b>	<b>(11.780)</b>	<b>60.150</b>	<b>(3.851)</b>	<b>1.876</b>	<b>62.330</b>	<b>(1.865)</b>	<b>2.650</b>	<b>60.193</b>	<b>(4.418)</b>

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

FIGURA 3 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – ANOS 16 A 30

End of period	28/fev/27	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Receita Efetiva	335.719	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	13.820	2.303
Receita PPP	322.819	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	10.761	1.793
Receitas Acessórias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Bruta</b>	<b>658.538</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>24.581</b>	<b>4.097</b>
OPEX	(636.406)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(2.298)
Receita Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>22.133</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>3.191</b>	<b>1.799</b>
Ajustes de Capital de Giro Líquido	0	(4)	(3)	(3)	(2)	(3)	(2)	(2)	(1)	0	0	-	-	0	-	0	678
PIS/Cofins + ISS - Tributos Indiretos	(53.896)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(2.126)	(354)
IR/CSLL - Impostos Diretos	(88.825)	(395)	(361)	(331)	(306)	(282)	(256)	(233)	(217)	(217)	(217)	(217)	(217)	(217)	(217)	(217)	(22)
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>(120.588)</b>	<b>666</b>	<b>702</b>	<b>731</b>	<b>757</b>	<b>781</b>	<b>807</b>	<b>830</b>	<b>847</b>	<b>849</b>	<b>849</b>	<b>849</b>	<b>849</b>	<b>849</b>	<b>849</b>	<b>849</b>	<b>2.100</b>
Capex - Construção	(149.014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reinvestimentos	(53.676)	(2.484)	(2.428)	(2.428)	(2.428)	(2.790)	(2.500)	(2.428)	(2.428)	(2.428)	(2.710)	(2.484)	(2.428)	(2.428)	(2.428)	(2.790)	(477)
Aporte Imobiliário	356.916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte de Capital Próprio - Fontes	96.860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívida - Desembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Disp. p/ Serviço da Dívida</b>	<b>130.497</b>	<b>(1.818)</b>	<b>(1.726)</b>	<b>(1.697)</b>	<b>(1.671)</b>	<b>(2.009)</b>	<b>(1.693)</b>	<b>(1.598)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.861)</b>	<b>(1.636)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.941)</b>	<b>1.623</b>
Dívida - Principal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívida - Juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívida - Fees	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity Drawdowns - Constituição do DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição do DSRA: Proveniente dos Fluxos de Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liberação do DSRA: Excedente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Disp. p/ Equity</b>	<b>130.497</b>	<b>(1.818)</b>	<b>(1.726)</b>	<b>(1.697)</b>	<b>(1.671)</b>	<b>(2.009)</b>	<b>(1.693)</b>	<b>(1.598)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.861)</b>	<b>(1.636)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.941)</b>	<b>1.623</b>
Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity buybacks	(122.573)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(122.573)
Chamadas Adicionais de Capital Próprio	25.713	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Líquido</b>	<b>130.497</b>	<b>(1.818)</b>	<b>(1.726)</b>	<b>(1.697)</b>	<b>(1.671)</b>	<b>(2.009)</b>	<b>(1.693)</b>	<b>(1.598)</b>	<b>(1.580)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.861)</b>	<b>(1.636)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.941)</b>	<b>(120.949)</b>

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

FIGURA 4 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – ANOS 1 A 15

End of period	28/fev/27	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Receita de Construção	202.690	19.292	20.538	32.633	23.273	19.396	21.953	12.239	2.619	1.262	1.415	1.318	1.293	2.239	2.428	2.710
Receita de Operação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	455.848	715	2.863	5.554	9.679	12.513	15.728	19.120	20.831	21.303	21.618	21.617	21.435	21.143	20.941	20.724
Receita Imobiliário	356.916															
Receitas Acessórias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.015.454</b>	<b>20.007</b>	<b>23.401</b>	<b>39.971</b>	<b>38.305</b>	<b>113.999</b>	<b>39.465</b>	<b>36.713</b>	<b>105.541</b>	<b>24.350</b>	<b>28.387</b>	<b>105.025</b>	<b>24.513</b>	<b>28.736</b>	<b>105.459</b>	<b>23.434</b>
PIS	(4.280)	(59)	(84)	(94)	(102)	(103)	(109)	(113)	(125)	(131)	(146)	(152)	(159)	(160)	(160)	(160)
COFINS	(19.756)	(273)	(389)	(433)	(470)	(476)	(505)	(522)	(579)	(605)	(673)	(703)	(732)	(737)	(737)	(737)
ISS	(29.859)	(182)	(259)	(289)	(313)	(318)	(336)	(348)	(964)	(1.008)	(1.122)	(1.172)	(1.220)	(1.229)	(1.229)	(1.229)
PIS/COFINS tax credit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>961.558</b>	<b>19.493</b>	<b>22.668</b>	<b>39.156</b>	<b>37.420</b>	<b>113.102</b>	<b>38.515</b>	<b>35.731</b>	<b>103.873</b>	<b>22.607</b>	<b>26.446</b>	<b>102.998</b>	<b>22.401</b>	<b>26.610</b>	<b>103.333</b>	<b>21.308</b>
Opex ex-D&A	(636.406)	(21.465)	(20.023)	(20.205)	(20.363)	(20.389)	(20.509)	(20.580)	(20.817)	(20.925)	(21.172)	(21.276)	(21.373)	(21.390)	(21.390)	(21.390)
Custo de Construção	(202.690)	(19.292)	(20.538)	(32.633)	(23.273)	(19.396)	(21.953)	(12.239)	(2.619)	(1.262)	(1.415)	(1.318)	(1.293)	(2.239)	(2.428)	(2.710)
Outorga																
<b>EBITDA</b>	<b>122.462</b>	<b>(21.264)</b>	<b>(17.893)</b>	<b>(13.682)</b>	<b>(6.216)</b>	<b>73.317</b>	<b>(3.946)</b>	<b>2.912</b>	<b>80.437</b>	<b>420</b>	<b>3.859</b>	<b>80.404</b>	<b>(265)</b>	<b>2.981</b>	<b>79.516</b>	<b>(2.792)</b>
Despesa Financeira - Juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira - Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBT</b>	<b>122.462</b>	<b>(21.264)</b>	<b>(17.893)</b>	<b>(13.682)</b>	<b>(6.216)</b>	<b>73.317</b>	<b>(3.946)</b>	<b>2.912</b>	<b>80.437</b>	<b>420</b>	<b>3.859</b>	<b>80.404</b>	<b>(265)</b>	<b>2.981</b>	<b>79.516</b>	<b>(2.792)</b>
IRPJ	(30.616)	5.316	4.473	3.420	1.554	(18.329)	986	(728)	(20.109)	(105)	(965)	(20.101)	66	(745)	(19.879)	698
CSLL	(11.022)	1.914	1.610	1.231	559	(6.599)	355	(262)	(7.239)	(38)	(347)	(7.236)	24	(268)	(7.156)	251
<b>Lucro Líquido</b>	<b>80.825</b>	<b>(14.034)</b>	<b>(11.809)</b>	<b>(9.030)</b>	<b>(4.102)</b>	<b>48.389</b>	<b>(2.604)</b>	<b>1.922</b>	<b>53.088</b>	<b>277</b>	<b>2.547</b>	<b>53.066</b>	<b>(175)</b>	<b>1.968</b>	<b>52.481</b>	<b>(1.842)</b>

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

FIGURA 5 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – ANOS 16 A 30

End of period	28/fev/27	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Receita de Construção	202.690	2.484	2.428	2.428	2.428	2.790	2.500	2.428	2.428	2.428	2.710	2.484	2.428	2.428	2.428	2.790	477
Receita de Operação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	455.848	20.490	20.166	19.778	19.314	18.785	18.185	17.411	16.485	15.378	14.074	12.540	10.664	8.420	5.737	2.555	80
Receita Imobiliário	356.916																
Receitas Acessórias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.015.454</b>	<b>22.974</b>	<b>22.594</b>	<b>22.206</b>	<b>21.742</b>	<b>21.575</b>	<b>20.685</b>	<b>19.839</b>	<b>18.913</b>	<b>17.805</b>	<b>16.784</b>	<b>15.025</b>	<b>13.092</b>	<b>10.847</b>	<b>8.164</b>	<b>5.345</b>	<b>557</b>
PIS	(4.280)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(160)	(27)
COFINS	(19.756)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(737)	(123)
ISS	(29.859)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(1.229)	(205)
PIS/COFINS tax credit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>961.558</b>	<b>20.848</b>	<b>20.468</b>	<b>20.080</b>	<b>19.616</b>	<b>19.449</b>	<b>18.559</b>	<b>17.713</b>	<b>16.786</b>	<b>15.679</b>	<b>14.657</b>	<b>12.898</b>	<b>10.965</b>	<b>8.721</b>	<b>6.038</b>	<b>3.219</b>	<b>202</b>
Opex ex-D&A	(636.406)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(21.390)	(2.298)
Custo de Construção	(202.690)	(2.484)	(2.428)	(2.428)	(2.428)	(2.790)	(2.500)	(2.428)	(2.428)	(2.428)	(2.710)	(2.484)	(2.428)	(2.428)	(2.428)	(2.790)	(477)
Outorga																	
<b>EBITDA</b>	<b>122.462</b>	<b>(3.026)</b>	<b>(3.349)</b>	<b>(3.737)</b>	<b>(4.201)</b>	<b>(4.731)</b>	<b>(5.331)</b>	<b>(6.104)</b>	<b>(7.031)</b>	<b>(8.138)</b>	<b>(9.442)</b>	<b>(10.975)</b>	<b>(12.852)</b>	<b>(15.096)</b>	<b>(17.779)</b>	<b>(20.961)</b>	<b>(2.573)</b>
Despesa Financeira - Juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira - Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBT</b>	<b>122.462</b>	<b>(3.026)</b>	<b>(3.349)</b>	<b>(3.737)</b>	<b>(4.201)</b>	<b>(4.731)</b>	<b>(5.331)</b>	<b>(6.104)</b>	<b>(7.031)</b>	<b>(8.138)</b>	<b>(9.442)</b>	<b>(10.975)</b>	<b>(12.852)</b>	<b>(15.096)</b>	<b>(17.779)</b>	<b>(20.961)</b>	<b>(2.573)</b>
IRPJ	(30.616)	756	837	934	1.050	1.183	1.333	1.526	1.758	2.035	2.360	2.744	3.213	3.774	4.445	5.240	643
CSLL	(11.022)	272	301	336	378	426	480	549	633	732	850	988	1.157	1.359	1.600	1.886	232
<b>Lucro Líquido</b>	<b>80.825</b>	<b>(1.997)</b>	<b>(2.211)</b>	<b>(2.467)</b>	<b>(2.773)</b>	<b>(3.122)</b>	<b>(3.518)</b>	<b>(4.029)</b>	<b>(4.640)</b>	<b>(5.371)</b>	<b>(6.232)</b>	<b>(7.244)</b>	<b>(8.482)</b>	<b>(9.963)</b>	<b>(11.734)</b>	<b>(13.834)</b>	<b>(1.698)</b>

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

FIGURA 6 - BALANÇO PATRIMONIAL – ANOS 1 A 15

End of period	28/fev/27	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Caixa e equivalentes		64.840	36.357	-	-	41.353	14.847	3.067	63.217	59.366	61.242	123.572	121.708	124.358	184.551	180.133
Contas a receber		881	1.079	1.181	1.280	1.280	1.372	1.408	1.585	1.633	1.844	1.900	1.982	1.982	1.982	1.982
Conta reserva		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ativo circulante</b>		<b>65.721</b>	<b>37.436</b>	<b>1.181</b>	<b>1.280</b>	<b>42.633</b>	<b>16.218</b>	<b>4.475</b>	<b>64.802</b>	<b>60.999</b>	<b>63.087</b>	<b>125.472</b>	<b>123.690</b>	<b>126.340</b>	<b>186.533</b>	<b>182.115</b>
Ativo financeiro		10.906	21.334	45.086	62.365	78.397	99.259	113.234	117.400	119.812	120.410	119.904	118.222	117.023	115.811	114.664
Impostos diferidos		7.230	13.313	18.142	21.138	13.603	15.030	14.793	4.960	5.102	5.111	-	-	147	-	-
Crédito de PIS/COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ativo não circulante</b>		<b>18.136</b>	<b>34.648</b>	<b>63.227</b>	<b>83.503</b>	<b>92.000</b>	<b>114.289</b>	<b>128.026</b>	<b>122.360</b>	<b>124.914</b>	<b>125.521</b>	<b>119.904</b>	<b>118.222</b>	<b>117.170</b>	<b>115.811</b>	<b>114.664</b>
<b>Ativo total</b>		<b>83.857</b>	<b>72.083</b>	<b>64.408</b>	<b>84.784</b>	<b>134.633</b>	<b>130.507</b>	<b>132.501</b>	<b>187.161</b>	<b>185.914</b>	<b>188.608</b>	<b>245.376</b>	<b>241.912</b>	<b>243.511</b>	<b>302.345</b>	<b>296.779</b>
Fornecedores		192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192
Salários a pagar		789	814	826	839	839	851	855	877	883	906	912	920	920	920	920
Impostos a pagar		50	61	77	155	1.615	82	150	1.700	170	294	2.473	259	324	2.487	212
Dívida ST		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passivo circulante</b>		<b>1.031</b>	<b>1.067</b>	<b>1.096</b>	<b>1.186</b>	<b>2.646</b>	<b>1.125</b>	<b>1.198</b>	<b>2.769</b>	<b>1.245</b>	<b>1.392</b>	<b>3.577</b>	<b>1.371</b>	<b>1.436</b>	<b>3.599</b>	<b>1.324</b>
Dívida LT		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos diferidos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.517	434	-	4.190	2.742
<b>Passivo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.517</b>	<b>434</b>	<b>-</b>	<b>4.190</b>	<b>2.742</b>
Capital social		96.860	96.860	98.185	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucros e prejuízos acumulados		(14.034)	(25.843)	(34.873)	(38.975)	9.414	6.809	8.731	61.819	62.096	64.643	117.709	117.535	119.502	171.983	170.140
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>82.826</b>	<b>71.016</b>	<b>63.312</b>	<b>83.597</b>	<b>131.986</b>	<b>129.382</b>	<b>131.304</b>	<b>184.392</b>	<b>184.669</b>	<b>187.216</b>	<b>240.282</b>	<b>240.107</b>	<b>242.075</b>	<b>294.556</b>	<b>292.713</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>		<b>83.857</b>	<b>72.083</b>	<b>64.408</b>	<b>84.784</b>	<b>134.633</b>	<b>130.507</b>	<b>132.501</b>	<b>187.161</b>	<b>185.914</b>	<b>188.608</b>	<b>245.376</b>	<b>241.912</b>	<b>243.511</b>	<b>302.345</b>	<b>296.779</b>

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

FIGURA 7 - BALANÇO PATRIMONIAL – ANOS 16 A 30

End of period	28/fev/27	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Caixa e equivalentes		178.315	176.588	174.892	173.221	171.212	169.519	167.921	166.341	164.762	162.901	161.265	159.686	158.107	156.528	154.948	33.637
Contas a receber		1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	-
Conta reserva		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ativo circulante</b>		<b>180.297</b>	<b>178.571</b>	<b>176.874</b>	<b>175.203</b>	<b>173.194</b>	<b>171.501</b>	<b>169.904</b>	<b>168.323</b>	<b>166.744</b>	<b>164.883</b>	<b>163.247</b>	<b>161.668</b>	<b>160.089</b>	<b>158.510</b>	<b>156.569</b>	<b>33.637</b>
Ativo financeiro		113.057	111.070	108.695	105.857	102.851	98.955	94.213	88.544	81.769	73.972	64.415	52.926	39.193	22.776	3.540	(0)
Impostos diferidos		-	181	1.783	3.518	5.408	7.477	9.785	12.393	15.376	18.803	22.751	27.337	32.687	38.948	46.291	0
Crédito de PIS/COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ativo não circulante</b>		<b>113.057</b>	<b>111.252</b>	<b>110.479</b>	<b>109.375</b>	<b>108.259</b>	<b>106.431</b>	<b>103.998</b>	<b>100.937</b>	<b>97.145</b>	<b>92.775</b>	<b>87.167</b>	<b>80.264</b>	<b>71.879</b>	<b>61.724</b>	<b>49.832</b>	<b>(0)</b>
<b>Ativo total</b>		<b>293.354</b>	<b>289.822</b>	<b>287.353</b>	<b>284.578</b>	<b>281.453</b>	<b>277.932</b>	<b>273.901</b>	<b>269.260</b>	<b>263.889</b>	<b>257.658</b>	<b>250.414</b>	<b>241.932</b>	<b>231.968</b>	<b>220.234</b>	<b>206.400</b>	<b>33.637</b>
Fornecedores		192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	-
Salários a pagar		920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	-
Impostos a pagar		208	205	202	200	197	195	193	192	192	192	192	192	192	192	192	-
Dívida ST		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passivo circulante</b>		<b>1.320</b>	<b>1.317</b>	<b>1.314</b>	<b>1.312</b>	<b>1.310</b>	<b>1.307</b>	<b>1.305</b>	<b>1.304</b>	<b>1.304</b>	<b>1.304</b>	<b>1.304</b>	<b>1.304</b>	<b>1.304</b>	<b>1.304</b>	<b>1.304</b>	<b>-</b>
Dívida LT		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos diferidos		1.318	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passivo não circulante</b>		<b>1.318</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Capital social		122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	122.573	-
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucros e prejuízos acumulados		168.143	165.933	163.466	160.693	157.571	154.052	150.024	145.383	140.012	133.781	126.537	118.055	108.091	96.357	82.523	33.637
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>290.716</b>	<b>288.505</b>	<b>286.039</b>	<b>283.266</b>	<b>280.144</b>	<b>276.625</b>	<b>272.596</b>	<b>267.956</b>	<b>262.585</b>	<b>256.353</b>	<b>249.110</b>	<b>240.627</b>	<b>230.664</b>	<b>218.930</b>	<b>205.096</b>	<b>33.637</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>		<b>293.354</b>	<b>289.822</b>	<b>287.353</b>	<b>284.578</b>	<b>281.453</b>	<b>277.932</b>	<b>273.901</b>	<b>269.260</b>	<b>263.889</b>	<b>257.658</b>	<b>250.414</b>	<b>241.932</b>	<b>231.968</b>	<b>220.234</b>	<b>206.400</b>	<b>33.637</b>

Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.

#### IV. AVALIAÇÃO POR *VALUE FOR MONEY*

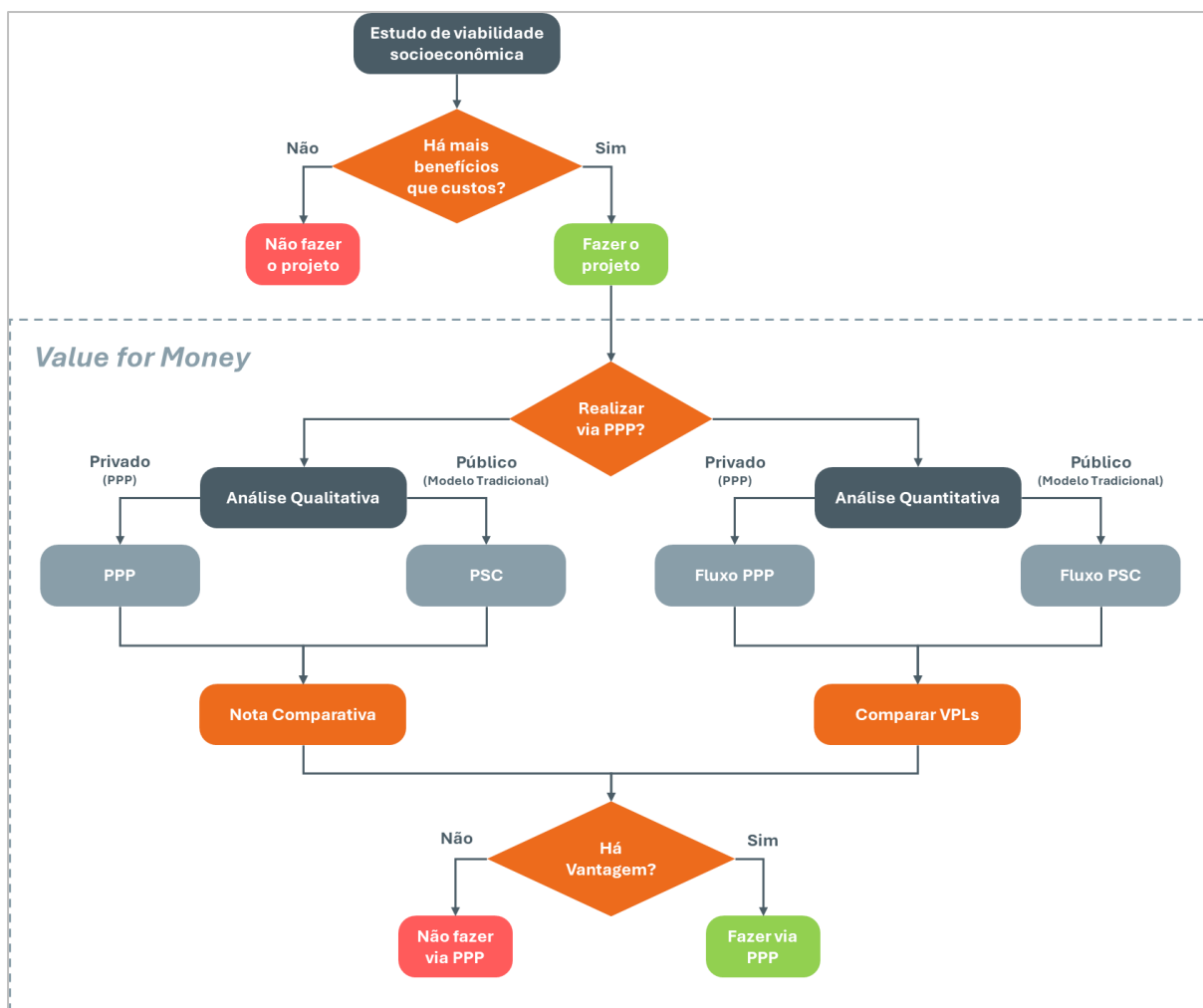
No contexto da prestação de serviços de interesse público, conforme determina a Lei das PPPs, a análise *Value for Money* (VfM) é fundamental para garantir que a escolha do modelo de execução, seja por meio de uma PPP ou pelo Estado seja a mais eficiente e vantajosa tanto para a administração pública quanto para a sociedade. Ademais, o princípio da motivação impõe que as decisões administrativas sejam devidamente justificadas e fundamentadas, o que implica que a administração deve demonstrar, de forma transparente e racional, que a opção selecionada atende melhor ao interesse público.

Nesse sentido, a análise VfM fornece os insumos técnicos e financeiros necessários para embasar a decisão, evidenciando, com base em dados objetivos, se o modelo de PPP proporciona os melhores resultados em termos de custo-benefício, gestão de riscos e eficiência operacional, em comparação com a execução direta pelo setor público. Portanto, nas seções seguintes, serão apresentados os resultados preliminares da análise de custo-benefício referente à operacionalização dos parques serem concedidos à iniciativa privada.

O *Value for Money* é uma metodologia utilizada para identificar e mensurar a vantajosidade de diferentes modelos de execução de projetos ou serviços públicos, com o objetivo de determinar qual opção oferece a melhor relação custo-benefício para o interesse coletivo. No caso em tela, buscou-se responder a seguinte questão: é mais vantajoso para o interesse público delegar o investimento e operação de Parques do Município de Porto Velho em Rondônia, por meio de uma Parceria Público-Privada ou executá-lo diretamente pela Administração Pública, com obra pública e operação no modelo tradicional de licitações?

Para essa avaliação, são considerados os custos e benefícios de ambas as alternativas, sob uma abordagem quantitativa, detalhada nas próximas seções. Portanto, para que haja *Value for Money* em um projeto de PPP, em relação ao modelo tradicional licitatório, deve existir uma diferença clara entre os custos líquidos, qualidade do projeto e benefícios para a sociedade civil.

FIGURA 8 - ROADMAP VALUE FOR MONEY



Fonte: Elaboração Própria

Conforme ilustrado no fluxograma, após a decisão de realizar o projeto, embasada por um estudo de viabilidade socioeconômica, aplica-se a metodologia de *Value for Money*, que combina duas abordagens simultâneas e complementares.

Na análise quantitativa, utiliza-se a ferramenta *Public Sector Comparator (PSC)*, ou Comparador do Setor Público, que oferece uma estimativa dos custos de referência caso o projeto fosse implementado diretamente pelo Estado ou por meio de contratação tradicional via licitação. O PSC permite uma comparação objetiva entre esses custos projetados e o fluxo financeiro estimado para uma contratação via PPP, auxiliando na escolha mais eficiente e vantajosa em termos de Valor Presente Líquido dos fluxos financeiros.

Ao final, os resultados da análise quantitativa são considerados e ponderados para determinar se há, ou não, vantagem em realizar o projeto por meio de uma PPP.

A análise quantitativa do *Value for Money* visa comparar o Valor Presente Líquido dos fluxos de caixa dos desembolsos incorridos pela Administração Pública na viabilização de um projeto específico em diferentes formatos de contratação<sup>35</sup>. No caso em tela, foram avaliados os fluxos financeiros das seguintes alternativas, na perspectiva do Governo:

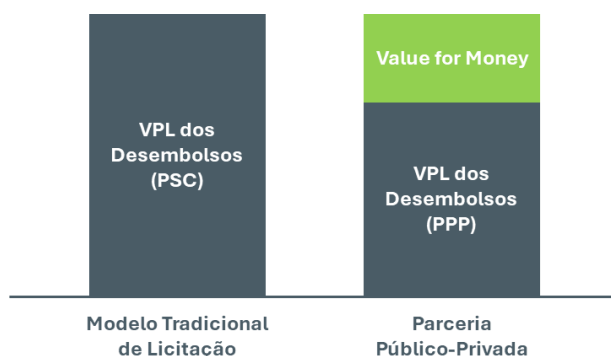
- **Modelo Tradicional de Licitação.**
- **Concessão Administrativa:** Tal modelo de Parceria Público-Privada permite ao ente público delegar a prestação de serviços públicos à iniciativa privada, promovendo a transferência de uma parcela significativa dos riscos ao Concessionário. Nesse arranjo, o parceiro privado fica responsável pelo financiamento, construção e execução do projeto e, em contrapartida, é remunerado pelo Concedente através de uma Contraprestação Pública. Em alguns projetos, é comum que o Concedente também realize aportes para financiar parte dos investimentos em Capex, o que contribui para a viabilidade financeira do empreendimento e auxilia na redução do montante da Contraprestação futura. Portanto, do ponto de vista do setor público, os desembolsos relacionados ao projeto são realizados por meio da Contraprestação e, quando aplicável, dos Aportes.

Nesse contexto, ao comparar os desembolsos realizados pelo ente público para viabilizar um projeto via PPP com o modelo tradicional de licitação, considera-se que há *Value for Money* quando o Valor Presente Líquido dos custos projetados para a PPP for inferior ao VPL do *Public Sector Comparator*. Isso significa que a delegação ao setor privado proporciona maior eficiência econômica ao longo do ciclo de vida do projeto, gerando um custo-benefício superior em comparação à execução direta pelo setor público.

---

<sup>35</sup> Tem como referência a metodologia do HM TREASURY (UK). [Value for Money Assessment Guidance](#). London: HM Treasury, 2006.

FIGURA 9 - ILUSTRAÇÃO DA ANÁLISE QUANTITATIVA DE VALUE FOR MONEY



Fonte: Elaboração Própria

Para estimar os desembolsos anuais necessários por parte do ente público no modelo tradicional de licitação, parte-se das estimativas de Capex e Opex calculadas pelas equipes de Engenharia e Serviços durante a fase de estruturação da PPP. Esses valores são utilizados como base para a adição dos seguintes componentes:

- Custos do Processo de Licitação:** A Lei 14.133/2021 estabelece que todo processo licitatório deve seguir uma série de fases formais. No modelo tradicional, as aquisições e serviços devem ser contratados por meio de licitações específicas, o que envolve procedimentos adicionais e maior demanda de recursos para atender ao rito legal. Como resultado, é necessário aplicar um percentual aos custos inicialmente estimados no estudo da PPP para refletir os gastos decorrentes dessas etapas extras. Baseado na metodologia de custeio variável dos custos do pregão eletrônico, conforme detalhado no artigo O Custo do Pregão Eletrônico e a Aplicação do Princípio da Economicidade – Caso Eletrosul (Silveira e Ducati, 2014<sup>36</sup>), foi acrescido um percentual de 4,19% sobre os valores de Capex e Opex para incorporar os custos licitatórios<sup>37</sup>.
- Sobrecusto de Capex e Opex:** Devido à burocracia, menor flexibilidade nas negociações e incentivos de eficiência limitados no setor público, é adequado aplicar um percentual adicional sobre os custos, despesas e investimentos, refletindo o sobrecusto que os entes públicos enfrentam na aquisição de bens e serviços em comparação aos valores praticados pelo setor privado. Nesse sentido, uma referência relevante para este valor é o estudo Lupa nas Compras Públicas (IBPT, 2015), que analisou mais de 3 milhões de notas fiscais emitidas por diversos entes públicos federais. O estudo concluiu que o sobrepreço médio nas aquisições públicas é de 17%, valor que foi adotado como premissa para o sobrecusto de Opex neste projeto. Para as estimativas de sobrecusto de Capex, outra referência

<sup>36</sup> Silveira, N. G.; Ducati, Erves. O Custo do Pregão Eletrônico e a Aplicação do Princípio da Economicidade—Caso Eletrosul. In: Congresso UFSC de Controladoria e Finanças Iniciação Científica em Contabilidade. 2014.

<sup>37</sup> Os custos do processo de licitação somados, podem atingir entre 5% e 7,5% do valor dos investimentos, pelas estimativas de Dudkin & Väililä (2005) e NAO (2010) respectivamente, que consideram ainda despesas com assessores financeiros, jurídicos e técnicos.

importante é o estudo de Flyvbjerg, Holm e Buhl (2003), que analisou dados históricos entre as décadas de 1930 e 2000 e encontrou uma média de 28% de sobrecusto em projetos de infraestrutura pública. Este valor foi adotado como premissa para o sobrecusto de Capex neste projeto.

- **Benefícios e Despesas Indiretas (BDI):** Por fim, é necessário aplicar ao orçamento inicial do Capex de obras o BDI, um índice utilizado para cobrir custos indiretos e garantir a lucratividade da empresa contratada. O BDI engloba uma série de despesas essenciais para a execução do projeto, que não estão diretamente relacionadas aos custos de materiais ou mão de obra. Entre os itens cobertos estão: seguros, garantias, impostos, despesas financeiras, lucro e riscos inerentes ao projeto. Ressaltamos que o BDI já está considerado nos valores de Capex estimados para o cenário PPP, seguindo as melhores práticas de orçamentação na estruturação de projetos. Por conta disso, para evitar duplicidade, não aplicamos nenhum percentual adicional de BDI ao Capex do PSC, considerando apenas o Capex, que já inclui BDI implícito, e os sobrecustos.

Com as premissas de sobrecustos de Capex/Opex e custos licitatórios definidas, aplicou-se a seguinte fórmula para o cálculo do PSC (Equação a seguir), estimado anualmente.

$$PSC_t = CAPEX_t \times (1 + S_c + L) + OPEX_t \times (1 + S_o + L) \quad (9)$$

Em que:

- $PSC_t$ : fluxo representado pelo *Public Sector Comparator* no período  $t$ ;
- $CAPEX_t$ : investimento em obra estimado na estruturação da PPP, previsto no período  $t$ ;
- $OPEX_t$ : custos e despesas operacionais estimados na estruturação da PPP, previstos no período  $t$ ;
- $S_o$ : sobrecusto de aquisições públicas, aplicado sobre o Opex;
- $S_c$ : sobrecusto de projetos de infraestrutura pública, aplicado sobre o Capex; e
- $L$ : percentual relativo aos custos do processo licitatório.

Para projetar os desembolsos do ente público na execução do projeto por meio da PPP, foram considerados os valores previamente calculados da Contraprestação Pública Máxima. Além disso, foi realizado o ajuste de Neutralidade Competitiva<sup>38</sup>, deduzindo-se do valor da contraprestação paga pelo ente público os valores dos impostos diretos e indiretos recolhidos pela Concessionária, conforme calculado na planilha de modelagem referencial, já que esses tributos retornam à sociedade. Assim, a fórmula final para o cálculo do fluxo de

<sup>38</sup> Zwalf, Hodge e Alam (2017) mostram, a partir da análise de diretrizes de oito países do G20, que quase todos os países preveem algum tipo de ajuste de neutralidade competitiva em suas metodologias de avaliação de PPPs. Esta abordagem também encontra respaldo pela Smith et al (2023) e por Ismail (2012).

pagamentos da PPP, sob a perspectiva do Poder Concedente, é representada pela Equação a seguir, cujo resultado está ilustrado na figura a seguir.

$$PPP_t = CPM_t - I_t \quad (10)$$

- $PPP_t$ : desembolsos líquidos para pagamento da PPP no período t;
- $CPM_t$ : valor da Contraprestação Pública Máxima, paga no período t; e
- $I_t$ : impostos diretos e indiretos pagos pela Concessionária.

Os valores do ajuste de Neutralidade Competitiva correspondem ao somatório dos impostos diretos e indiretos, sendo eles: PIS/COFINS, ISS, IR e CSLL. Os valores de impostos diretos e indiretos a serem pagos pela Concessionária foram calculados em conformidade com as normas do *International Financial Report Standards (IFRS)*, especificamente seguindo as diretrizes estabelecidas no IFRIC 12, cuja aplicação no Brasil é interpretada pelo ICPC 01 (Interpretação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis), em harmonia com o IASB (*International Accounting Standards Board*), no que se refere ao tratamento contábil dos contratos de Concessão Administrativa. Os valores calculados dos impostos foram utilizados para subtrair os valores das Contraprestações Públicas Máximas.

Cabe destacar que a modelagem econômico-financeira e a análise de *Value for Money*, bem como o tratamento contábil adotado, decorrem de um modelo referencial, não contemplando hipóteses alternativas. Nesse sentido, cabe a cada licitante a avaliação dos riscos associados a eventuais abordagens distintas, que possam afetar a estruturação de sua proposta financeira.

Por fim, após a definição dos fluxos de ambas as alternativas, procedeu-se ao cálculo do Valor Presente Líquido (VPL), mediante seu desconto pelo Custo Médio Ponderado de Capital (WACC, na sigla em inglês) do projeto ou pela Taxa Livre de Risco (TLR), conforme ilustrado nas fórmulas a seguir.

$$VPL = \sum_{t=1}^n \frac{PSC_t}{(1 + WACC)^t} = 0$$

e

$$VPL = \sum_{t=1}^n \frac{PPP_t}{(1 + WACC)^t} = 0$$

Em que:

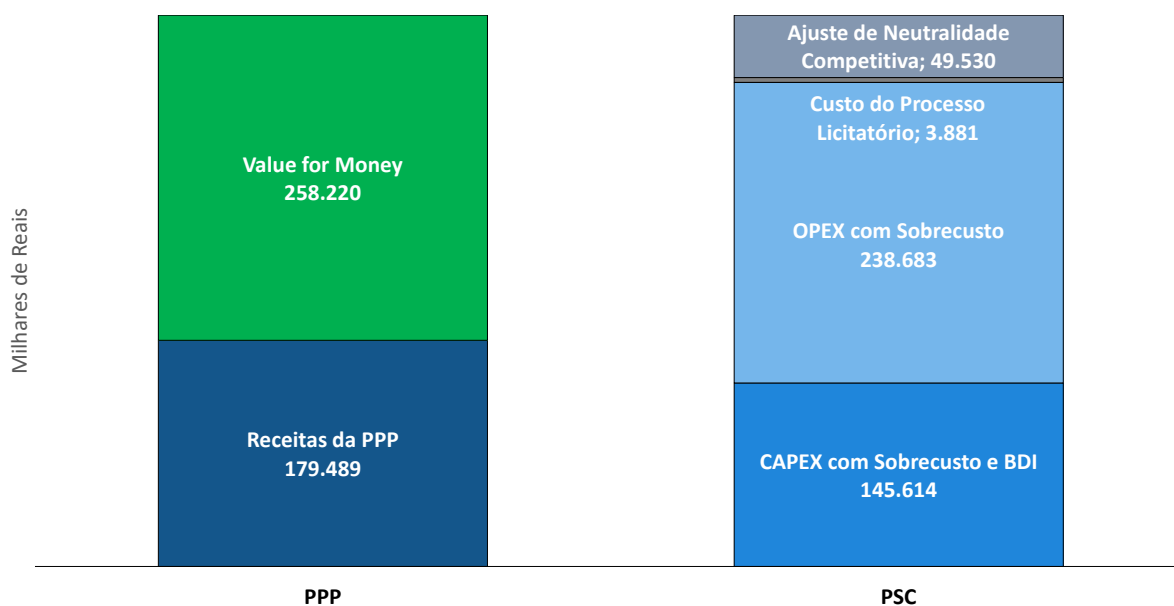
- $PPP_t$ : desembolsos líquidos para pagamento da PPP no período t;
- $PSC_t$ : fluxo representado pelo *Public Sector Comparator* no período t;

- *WACC* representa o Custo Médio Ponderado de Capital (*WACC*, na sigla em inglês), utilizado como taxa de desconto em ambos os fluxos; e
- *VPL* é o valor presente líquido dos fluxos projetados.

Com base nos cálculos realizados, considerando um *WACC* real de 10,82%, em conformidade com a taxa de desconto definida no plano de negócios referencial, o *VPL* das receitas necessárias à viabilização da PPP foi de aproximadamente R\$ 179.489.053,83, enquanto o *VPL* do *Public Sector Comparator* (*PSC*) totalizou R\$ 388.179.117,05.

Dessa forma, a execução do projeto por meio de PPP resulta em um *Value for Money* de R\$ 258.219.689,78, o que representa uma economia de cerca de 144% em relação ao modelo tradicional de licitação. Ressalta-se que, nesta avaliação, o total de receitas da PPP é composto pelas receitas de exploração comercial dos parques, pelas contraprestações públicas e pelas receitas imobiliárias. Os principais elementos considerados nos cálculos estão detalhados na figura a seguir.

FIGURA 10 - VPL DOS PRINCIPAIS ELEMENTOS DO CÁLCULO



Fonte: Elaboração Própria

## V. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório consolida a análise econômico-financeira da PPP para investimentos, gestão e operação dos parques do município de Porto Velho (RO). A modelagem foi estruturada a partir da definição de premissas técnicas, macroeconômicas, fiscais e financeiras aderentes à realidade do setor de parques, do mercado imobiliário e da região, em conformidade com os normativos aplicáveis e as melhores práticas contábeis, financeiras e de PPPs. Com base nessas premissas, foram projetados fluxos de caixa, demonstrações financeiras e indicadores de viabilidade. O modelo foi desenvolvido em planilhas abertas, auditáveis e rastreáveis, garantindo transparência na apuração dos cálculos, das fontes de dados e da lógica de definição da Contraprestação Pública Máxima.

Do ponto de vista das premissas, considerou-se um horizonte contratual de 30 anos, com início da operação a partir da assinatura do contrato e realização gradual dos investimentos nos parques, por meio de obras, reformas e equipagem. Os investimentos totais (Capex inicial e reinvestimentos) foram estimados em R\$ 149.014.160,93, com base em cronograma físico-financeiro detalhado. O Opex consolidado ao longo do período foi estimado em aproximadamente R\$ 636.405.538,61, incluindo manutenção especializada, serviços, seguros e demais custos operacionais necessários à continuidade e qualidade dos parques. Esses valores incorporam premissas de reinvestimento, depreciação fiscal, capital de giro, créditos de PIS/COFINS e tributação no regime de Lucro Real, refletindo a estrutura típica de uma SPE de infraestrutura.

A taxa de desconto real do projeto (WACC) foi estimada em 10,82% ao ano, utilizada como taxa mínima de atratividade e como referência para o cálculo da CPM. A Taxa Interna de Retorno (TIR) real desalavancada convergiu para o WACC, resultando em Valor Presente Líquido (VPL) igual a zero, o que caracteriza o equilíbrio econômico-financeiro do projeto.

Na modelagem referencial, a CPM foi estimada em R\$ 10.760.625,53 por ano, ou R\$ 896.718,79 ao mês, cuja remuneração foi distribuída em uma parcela associada ao Capex (18,97%) e outra vinculada ao Opex (81,03%). Os resultados econômico-financeiros indicam que a PPP é atrativa do ponto de vista privado, com *payback* em aproximadamente 10,1 anos e *payback* descontado em até 13,7 anos.

As análises de sensibilidade e de cenários reforçam a robustez da estrutura projetada. A variação de Capex e Opex entre -30% e +30% evidenciaram que, embora a TIR seja sensível às mudanças de custo, o projeto mantém faixas de retorno compatíveis com a atratividade esperada para PPPs de infraestrutura, particularmente em um ambiente de receita limitada e necessidade de contraprestação máxima.

Sob a ótica do Poder Concedente, a avaliação fiscal demonstra compatibilidade com a capacidade de pagamento do município de Porto Velho, considerando uma Receita Corrente Líquida (RCL) de aproximadamente R\$ 2,5 bilhões e comprometimento estimado de 0,44% da RCL com esta PPP,

significativamente inferior ao limite de 5% estabelecido pela Lei nº 11.079/2004. Esse resultado evidencia ampla margem fiscal remanescente e reforça a sustentabilidade do projeto, sem comprometer a contratação de futuras PPPs.

Por fim, o arranjo proposto de garantias, combinando contas vinculadas (*escrow*) e Conta Garantia, contribui para o aumento da segurança dos fluxos de pagamento e da bancabilidade do projeto, sem gerar pressões fiscais ou financeiras excessivas ao ente público.

Por fim, o projeto apresenta vantajosidade em relação à execução direta pelo Poder Concedente. O VPL das receitas necessárias à viabilização da PPP é 144% inferior ao VPL do *Public Sector Comparator* (PSC), evidenciando ganhos relevantes de eficiência. Dessa forma, a adoção do modelo de PPP resulta em *Value for Money* positivo, com redução significativa de custos em comparação ao modelo tradicional de licitação.

## REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, Manoel Henrique de; LEITE, Lígia Werneck Costa; CHAMBARELLI, Maria Amélia Pinheiro Pacheco. Parcerias público-privadas: uma classe de ativos para investimentos. Revista do BNDES, Rio de Janeiro, n. 44, p. 251–309, dez. 2015. Disponível em: <https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/handle/1408/7101>. Acesso em: 8 dez. 2025.

ASSAF NETO, Alexandre. Finanças corporativas e valor. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2014. Disponível em: <https://bookinfometadados.com.br/books/view/9788522490905>. Acesso em: 8 dez. 2025.

BRASIL. Ministério da Fazenda. Manual de orientação para cálculo do WACC. Brasília: Tesouro Nacional, 2023. Disponível em: <https://www.tesourotransparente.gov.br/publicacoes/manual-de-orientacao-para-calculo-do-wacc/2018/30>. Acesso em: 8 dez. 2025.

BRASIL. Ministério da Fazenda. Metodologia de cálculo do WACC 2018. Brasília: Ministério da Fazenda, 2018. Disponível em: <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/central-de-conteudo/publicacoes/guias-e-manuais-anteriores-a-2019/metodologia-de-calculo-do-wacc2018.pdf>. Acesso em: 8 dez. 2025.

BREALEY, Richard A.; MYERS, Stewart C.; ALLEN, Franklin. Principles of corporate finance. 13th ed. New York: McGraw-Hill Education, 2019. Disponível em: [https://books.google.com/books/about/Principles\\_of\\_Corporate\\_Finance.html?id=0280wAEACAAJ](https://books.google.com/books/about/Principles_of_Corporate_Finance.html?id=0280wAEACAAJ). Acesso em: 8 dez. 2025.

COPELAND, Tom; KOLLER, Tim; MURRIN, Jack. Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies. 3. ed. New York: John Wiley & Sons, 2000.

CPC\_01(R1). Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Pronunciamento técnico CPC 01 (R1). Disponível em: <http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=2>. Acesso: 10 Fev. 2022, 2010.

DAMODARAN, Aswath. Applied corporate finance: a user's manual. 4th ed. Hoboken: John Wiley & Sons, 2014. Disponível em: [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/ACF4E/appldCF4E.htm](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/ACF4E/appldCF4E.htm). Acesso em: 8 dez. 2025.

DAMODARAN, Aswath. Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset. 2. ed. New York: John Wiley & Sons, 2002.

DAMODARAN, Aswath. Valuation approaches and metrics: a survey of the theory and evidence. Now Publishers Inc, 2007.

GATTI, Stefano. Project finance in theory and practice: designing, structuring, and financing private and public projects. 4th ed. London: Academic Press, 2024. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/book/monograph/9780323983600/project-finance-in-theory-and-practice>. Acesso em: 8 dez. 2025.

GRIMSEY, Darrin; LEWIS, Mervyn. Public private partnerships: the worldwide revolution in infrastructure provision and project finance. Cheltenham: Edward Elgar, 2004. Disponível em: <https://archive.org/details/publicprivatepar0000grim>. Acesso em: 8 dez. 2025.

HUB, Global Infrastructure. Leading Practices in Governmental Processes Facilitating Infrastructure Project Preparation. Disponível em: file:///C:/Mission%20September%20October, v. 202019, Acesso em 10 Jan. 2022, 2018.

- LAMMERS, E. J., ADLER-MILSTEIN, J., & KOCHER, K. E. Does health information exchange reduce redundant imaging? Evidence from emergency departments. *Medical Care*, 52(3), 227-234. 2014.  
<https://doi.org/10.1097/MLR.0000000000000067>
- OLIVEIRA, André Fillippe Farias de. Regimes contratuais alternativos para concessões de infraestruturas: o caso do Arco Metropolitano do Recife. 2019. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco.
- PINHEIRO, Armando Castelar et al. Estruturação de Projetos de PPP e Concessão no Brasil: diagnóstico do modelo brasileiro e propostas de aperfeiçoamento. 2015.
- RADAR, P. P. P. Guia prático para estruturação de programas e projetos de PPP. São Paulo: LSE Enterprise, Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo, 2014.
- RIBEIRO, Mauricio Portugal. 10 anos da lei de PPP 20 anos da lei de concessões: Viabilizando a implantação e melhoria de infraestruturas para o desenvolvimento econômico-social. *Revolução eBook*, 2014.
- SHARPE, William F. Capital asset prices: a theory of market equilibrium under conditions of risk. *The Journal of Finance*, v. 19, n. 3, p. 425-442, 1964.
- SHINOHARA, Daniel Yoshio; SAVÓIA, José Roberto Ferreira. Parcerias público-privadas no Brasil. Barueri: Manole, 2008. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001687301>. Acesso em: 8 dez. 2025.
- SOUZA, Joana Siqueira de; KLIEMANN NETO, Francisco José. O impacto da incorporação da inflação na análise de projetos de investimentos. *Production*, v. 22, n. 4, p. 709-717, 2012.
- TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO (Brasil). Referencial de controle externo de concessões e parcerias público-privadas. Brasília: TCU, 2024. Disponível em: <https://portal.tcu.gov.br/publicacoes-institucionais/cartilha-manual-ou-tutorial/referencial-de-controle-externo-de-concessoes-e-parcerias-publico-privadas>. Acesso em: 8 dez. 2025.
- UNITED STATES. Federal Highway Administration. Financial structuring and assessment for public-private partnerships: a primer. Washington, DC: FHWA, 2013. Disponível em: [https://www.transportation.gov/buildamerica/sites/buildamerica.dot.gov/files/2019-08/p3\\_primer\\_financial\\_assessment\\_1213.pdf](https://www.transportation.gov/buildamerica/sites/buildamerica.dot.gov/files/2019-08/p3_primer_financial_assessment_1213.pdf). Acesso em: 8 dez. 2025.
- XU, Yelin et al. System Dynamics (SD)-based concession pricing model for PPP highway projects. *International Journal of Project Management*, v. 30, n. 2, p. 240-251, 2012.
- YESCOMBE, E. R. Public-private partnerships: principles of policy and finance. Oxford: Butterworth-Heinemann, 2007. Disponível em: [https://books.google.com/books/about/Public\\_Private\\_Partnerships.html?id=fyHWtz7OepsC](https://books.google.com/books/about/Public_Private_Partnerships.html?id=fyHWtz7OepsC). Acesso em: 8 dez. 2025.

## ANEXO I

## Cronograma do Capex

TABELA 11 – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DO CAPEX

Perfil da Construção - Obras	R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Projetos e Licenciamento	2874,78	25%	25%	25%	25%							
Ressarcimento de Estudos	3500	100%										
Parque da Cidade - Expansão Edifícios	9342,87	50%	50%									
Parque da Cidade - Expansão Equipamentos	1040,76					50%	50%					
Parque da Cidade - Expansão Paisagismo	6030,99					50%	50%					
Parque da Cidade - Expansão Mobiliário Urbano	2499,29					50%	50%					
Parque da Cidade - Expansão Iluminação e Sinalização	2346,82					50%	50%					
Parque da Cidade - Expansão Plano de Piso e Passeios	4072,94					50%	50%					
Parque da Cidade - Parque Existente Edifícios	9342,87					50%	50%					
Parque da Cidade - Parque Existente Melhoria na Infra	9342,87			33%	33%	33%						
Parque das Cidade - Urbanização (Parcelamento do Solo)	8404,48			33%	33%	33%						
Parque da Cidade - Desapropriação	42780	33%	33%	33%								
Parque da Cidade - Bicicletário	37,19		100%									
Parque da Cidade - Bicicleta	24,5803		100%									
Parque da Cidade - Suporte para Patinetes	37,19		100%									
Parque da Cidade - Patinete	41,2949		100%									
Parque da Cidade - Tirolesa	78,657		100%									
Parque da Cidade - Escalada	45,8988		100%									
Parque da Cidade - Rapel	45,8988		100%									
Parque da Cidade - Arvorismo	45,7231		100%									
Parque da Cidade - Totem	8,60311		100%									
Parque das Águas - Praça de Equipamentos	241,129						50%	50%				
Parque das Águas - Edifícios	9271,32						50%	50%				

Perfil da Construção - Obras	R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Parque das Águas - Equipamentos	241,129						50%	50%				
Parque das Águas - Paisagismo	3434,32						50%	50%				
Parque das Águas - Mobiliário Urbano	1056,36						50%	50%				
Parque das Águas - Iluminação e Sinalização	949,12						50%	50%				
Parque das Águas - Plano de Piso e Passeios	2989,11						50%	50%				
Parque das Águas - Demolições												
Parque das Águas - Desapropriações												
Parque das Águas - Reassentamento												
Parque das Águas - Bicicletário	37,19						50%	50%				
Parque das Águas - Bicicleta	24,5803						50%	50%				
Parque das Águas - Suporte para Patinetes	37,19						50%	50%				
Parque das Águas - Patinete	41,2949						50%	50%				
Parque das Águas - Tirolesa	78,657						50%	50%				
Parque das Águas - Escalada	45,8988						50%	50%				
Parque das Águas - Rapel	45,8988						50%	50%				
Parque das Águas - Arvorismo	45,7231						50%	50%				
Parque das Águas - Totem	8,60311						50%	50%				
Parque das Mangueiras - Módulos com Área de Lazer	2514,56			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Edifícios	2514,56			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Equipamentos	6364,72			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Paisagismo	10381,1			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Mobiliário Urbano	1623,38			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Iluminação e Sinalização	1621,9			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Plano de Piso e Passeios	3138,49			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Bicicletário	37,19			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Bicicleta	24,5803			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Suporte para Patinetes	37,19			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Patinete	41,2949			50%	50%							

Perfil da Construção - Obras	R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Parque das Mangueiras - Tirolesa	78,657			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Escalada	45,8988			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Rapel	45,8988			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Arvorismo	45,7231			50%	50%							
Parque das Mangueiras - Totem	8,60311			50%	50%							


Fonte: Modelagem Econômico-Financeira de Referência.









### CONTATO PEZCO ECONOMICS

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

 + 55 11 3582-5509

 [economics@pezco.com.br](mailto:economics@pezco.com.br)

 [www.pezco.com.br](http://www.pezco.com.br)