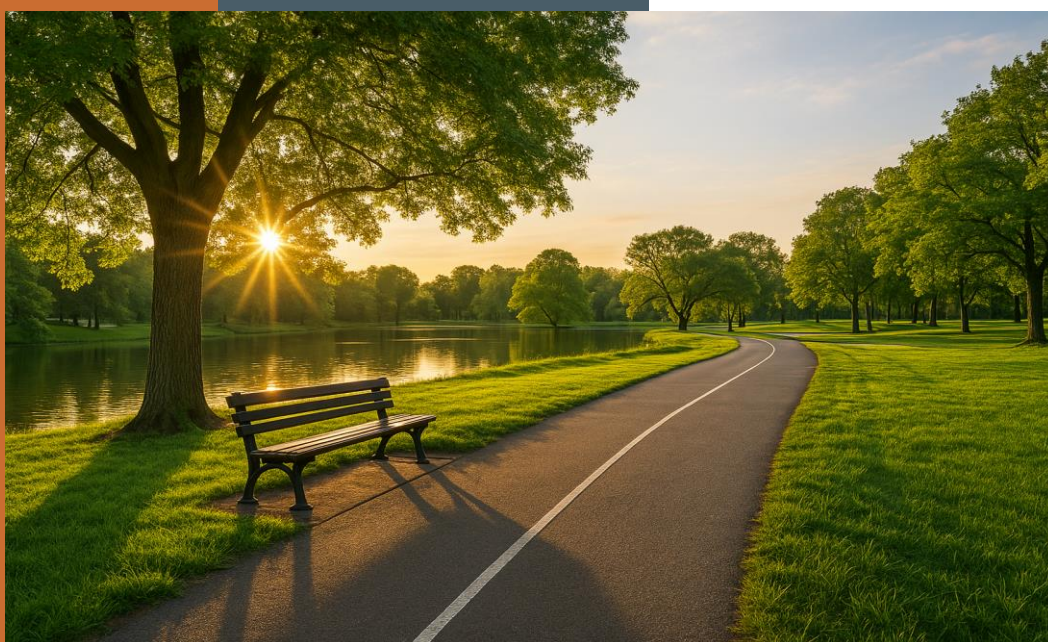


**CONSÓRCIO PEZCO-APPARECIDO-PSP-HUB**  
**P7 – DOCUMENTOS JURÍDICO-**  
**CONTRATUAIS**  
**ANEXO A DO CONTRATO – TERMO DE**  
**REFERÊNCIA**



**PROJETO PREFEITURA DE PORTO VELHO-RO PARQUES**

ESTUDOS PARA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, DE PARQUES URBANOS NA CIDADE DE PORTO VELHO – RONDÔNIA, OBJETIVANDO A CONSERVAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO PARQUE DA CIDADE, PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS E PARQUE DAS ÁGUAS.

DATA ENVIO: SÃO PAULO, 07 DE ABRIL DE 2026



**PREFEITURA DE**  
**PORTO VELHO**

**CONCORRÊNCIA Nº [\*] /[\*]/202[\*]**

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE APOIO À VISITAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE, PARQUE JARDIM DAS MANGUEIRAS E PARQUE DAS ÁGUAS, BEM COMO A EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA, NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO – RO

**ANEXO A – TERMO DE REFERÊNCIA**

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO.....	6
1. INTRODUÇÃO.....	6
2. OBJETO.....	6
3. ESCLARECIMENTOS.....	7
4. JUSTIFICATIVA.....	7
5. BENEFÍCIOS ESPERADOS.....	8
CAPÍTULO II – CARACTERIZAÇÃO.....	8
6. MASTERPLAN .....	8
7. PARCELAMENTO DO SOLO.....	15
8. PROJETO REFERENCIAL – PARQUES .....	20
9. PROJETO REFERENCIAL – ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	33
10. DIRETRIZES ESG E DE ACESSIBILIDADE.....	50
11. TERRITÓRIO .....	56
11.1. INSERÇÃO URBANA E PADRÕES DE OCUPAÇÃO DO ENTORNO .....	56
11.2. UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E REGRAMENTO URBANÍSTICO .....	61
11.3. TERRITÓRIOS E ZONAS DO PLANO DIRETOR VIGENTE.....	65
11.4. PERFIL DOS USUÁRIOS E IDENTIFICAÇÃO DOS STAKEHOLDERS.....	70
CAPÍTULO III – DIRETRIZES DA CONCESSÃO.....	76
12. DIRETRIZES GERAIS.....	76
13. LEGISLAÇÃO, NORMAS E REGULAMENTOS APLICÁVEIS .....	78
14. DIRETRIZES ESPECÍFICAS .....	79
15. POLÍTICA DE INGRESSO, VISITAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL .....	80
16. EXPLORAÇÃO PUBLICITÁRIA E DIREITOS DE NOMEAÇÃO.....	81
CAPÍTULO IV – INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.....	83
17. DIRETRIZES GERAIS.....	83
18. FASEAMENTO DOS INVESTIMENTOS E CONDICIONANTES DE IMPLANTAÇÃO .....	84
19. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - GERAL .....	85
19.1. DIRETRIZES GERAIS DE SANEAMENTO, DRENAGEM E RECUPERAÇÃO HÍDRICO-AMBIENTAL.....	85
19.2. PAISAGISMO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL .....	86
19.3. URBANIZAÇÃO, PLANOS DE PISO E PASSEIOS .....	87
19.4. ILUMINAÇÃO .....	87
19.5. SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL .....	88
19.6. MOBILIÁRIO URBANO.....	89
19.7. CERCAMENTO, GRADIS, PORTÕES E CONTROLE DE ACESSO .....	90
19.8. REDE DE CICLOVIAS .....	91

20. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS – PARQUE DA CIDADE.....	92
20.1. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.....	92
20.2. DESAPROPRIAÇÕES .....	93
20.3. EDIFICAÇÕES E ESTRUTURAS .....	93
20.4. URBANIZAÇÃO, PLANOS DE PISO, PERCURSOS, CICLOVIA E PASSEIOS.....	93
20.5. URBANIZAÇÃO – PARCELAMENTO COMPLEMENTAR.....	94
20.6. EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS E DE LAZER .....	95
20.7. ESTACIONAMENTOS E ORDENAMENTO DO TRÁFEGO INTERNO .....	96
20.8. DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE COMPATIBILIZAÇÃO HÍDRICO-AMBIENTAL DO PARQUE DA CIDADE .....	96
21. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS – PARQUE DAS ÁGUAS .....	97
21.1. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.....	97
21.2. CONDICIONANTES FUNDIÁRIAS, SOCIOAMBIENTAIS E HABITACIONAIS .....	97
21.3. INTERFACE COM REASSENTAMENTO E PROTEÇÃO SOCIAL .....	98
21.4. EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS E DE LAZER .....	99
21.5. EDIFICAÇÕES.....	99
21.5.1. DEMOLIÇÃO .....	99
21.5.2. NOVAS EDIFICAÇÕES.....	100
21.6. DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE RECUPERAÇÃO HÍDRICO-AMBIENTAL DO PARQUE DAS ÁGUAS .....	100
22. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS – PARQUE DAS MANGUEIRAS .....	101
22.1. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.....	101
22.2. DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE PROTEÇÃO HÍDRICO-AMBIENTAL DO PARQUE DAS MANGUEIRAS .....	102
22.3. INFRAESTRUTURA HÍDRICA E CONTENÇÃO .....	103
22.3.1. LAGOA DE DETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS.....	103
22.3.2. ESTABILIZAÇÃO DE TALUDES – GABIÕES.....	103
22.4. EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS E DE LAZER .....	104
22.5. EDIFICAÇÕES.....	104
22.5.1. DEMOLIÇÕES.....	104
23. DOCUMENTOS TÉCNICOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA .....	105
23.1. ASPECTOS GERAIS .....	105
23.2. ESTUDO PRELIMINAR.....	107
23.3. PROJETO BÁSICO .....	108
23.4. PROJETO EXECUTIVO .....	108
23.5. DOCUMENTAÇÃO DO PROJETO COMO CONSTRUÍDO (AS BUILT).....	109
CAPÍTULO V – SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS.....	110
24. DIRETRIZES GERAIS.....	110
25. SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS.....	111

25.1. ROL DE SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS.....	111
26.1 INÍCIO DA OPERAÇÃO .....	111
26.2. PLANO DE OPERAÇÃO.....	112
26.3. LIMPEZA, CONTROLE DE PRAGAS E GESTÃO DE RESÍDUOS.....	114
26.4. CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA INFRAESTRUTURA, TRILHAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS .....	115
26.5. MANEJO DE ÁREAS VERDES, FAUNA E CORPOS HÍDRICOS.....	117
26.6. VIGILÂNCIA, CFTV E ATENDIMENTO A EMERGÊNCIAS.....	118
26.7. FORNECIMENTO DE UTILIDADES.....	120
26.8. INFRAESTRUTURA DE APOIO À VISITAÇÃO .....	121
26.9. CENTRO DE VISITANTES .....	121
26.10. EDUCAÇÃO AMBIENTAL .....	122
26.11. MANEJO DOS IMPACTOS DE VISITAÇÃO .....	123
26.12. ENCARGOS DE GESTÃO E COMUNICAÇÃO.....	124
26.13. COMUNICAÇÃO E MARKETING .....	127
26.14. ENCARGOS DE TRANSPARÊNCIA E PRESTAÇÃO DE CONTAS.....	128
26.15. PLANO DE EVENTOS E IMPACTO AMBIENTAL.....	130
CAPÍTULO VI – PRAZOS .....	131
27. PRAZOS DE ENTREGA DE PLANOS E PROJETOS.....	131
27.1. TABELA DE PRAZOS.....	131
27.2. PRAZOS DE ENTREGA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.....	131
27.3. PLANO DE AÇÃO INICIAL .....	132

## CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente ANEXO A – Termo de Referência – define as diretrizes e encargos de prestação dos serviços de uso público voltados para a visitação dos PARQUES, a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

1.2. Os encargos da CONCESSIONÁRIA se dividem em:

- i. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, dispostos no CAPÍTULO III;
- ii. SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, dispostos no CAPÍTULO IV;
- iii. ENCARGOS DE GESTÃO, nos termos do CONTRATO; e

1.2.1. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS correspondem aos encargos de projeto, licenciamento, obra, implantação de instalações e equipamentos necessários para a adequação dos PARQUES às especificações estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

1.2.2. Os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS correspondem aos encargos de operação, incluindo zeladoria, manutenção, conservação e administração dos PARQUES.

1.2.3. Os ENCARGOS DE GESTÃO são caracterizados por pagamentos devidos pela CONCESSIONÁRIA destinados ao custeio da gestão do CONTRATO, recolhidos diretamente em favor da ENTIDADE GESTORA no exercício de suas atribuições contratuais e institucionais.

### 2. OBJETO

2.1. O objeto da presente LICITAÇÃO é a parceria público-privada, na modalidade concessão administrativa, para a prestação dos serviços públicos de apoio à visitação, gestão, operação, manutenção e conservação do Parque da Cidade, Parque Jardim das Mangueiras e Parque das Águas, bem como a execução de obras e serviços de engenharia, no Município de Porto Velho – RO, devidamente descritos, caracterizados e especificados neste ANEXO A – TERMO DE REFERÊNCIA, no CONTRATO e seus ANEXOS, na forma da lei e das normas regulamentares.

### 3. ESCLARECIMENTOS

3.1. O presente ANEXO A – Termo de Referência – define as diretrizes e encargos de prestação dos serviços de uso público voltados para a visitação dos PARQUES, a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

3.2. Os encargos da CONCESSIONÁRIA se dividem em:

- iv. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, dispostos no CAPÍTULO III;
- v. SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, dispostos no CAPÍTULO IV;
- vi. ENCARGOS DE GESTÃO, nos termos do CONTRATO; e

3.2.1. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS correspondem aos encargos de projeto, licenciamento, obra, implantação de instalações e equipamentos necessários para a adequação dos PARQUES às especificações estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

3.2.2. Os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS correspondem aos encargos de operação, incluindo zeladoria, manutenção, conservação e administração dos PARQUES.

3.2.3. Os ENCARGOS DE GESTÃO são caracterizados por pagamentos devidos pela CONCESSIONÁRIA destinados ao custeio da gestão do CONTRATO, recolhidos diretamente em favor da ENTIDADE GESTORA no exercício de suas atribuições contratuais e institucionais.

#### 4. JUSTIFICATIVA

4.1. Os PARQUES objeto desta Concessão configuram parques urbanos e, no que couber, áreas integrantes do Sistema Municipal de Áreas de Interesse Ambiental do Município de Porto Velho, com funções simultâneas de: (i) lazer, esporte, cultura e convivência; (ii) qualificação da paisagem e do ambiente urbano; e (iii) prestação de serviços ecossistêmicos (redução de ilhas de calor, melhoria microclimática e hídrica, incremento de arborização e conectividade verde).

4.2. Entre os perímetros, há áreas com enquadramento de Unidade de Conservação municipal, notadamente o Parque das Águas – Trecho 1 e o Parque das Mangueiras, devendo ser observados os respectivos atos de criação, limites e regramentos aplicáveis.

#### 5. BENEFÍCIOS ESPERADOS

5.1. Os resultados pretendidos com a presente concessão de serviços público de apoio à visitação encontram-se principalmente focados na ampliação e qualificação do uso. Desta forma, podemos citar que este projeto tem como objetivos principais:

- i. Melhoria e ampliação da infraestrutura dos PARQUES e da experiência dos visitantes;
- ii. Desoneração do município com assunção de encargos e contrapartidas pela CONCESSIONÁRIA, como a transferência da responsabilidade da manutenção e limpeza para a CONCESSIONÁRIA;
- iii. Desenvolvimento de atividades sociais, econômicas e ambientais em parques como forma de valorização destes espaços através da geração de recursos e do aumento do interesse da população na preservação e ampliação dessas áreas;
- iv. Diversificar a oferta de equipamentos e serviços oferecidos aos visitantes;
- v. Contribuir para a longevidade e viabilidade da conservação e manutenção dos parques com impacto positivo tanto econômico quanto social para a cidade e seus habitantes.

5.1.1. Este conjunto de resultados reforça o compromisso do projeto com as políticas públicas municipais de desenvolvimento urbano sustentável, inclusão social, e eficiência na gestão de serviços e espaços públicos.

## CAPÍTULO II – CARACTERIZAÇÃO

### 6. MASTERPLAN

Este capítulo se destina a apresentar a caracterização dos PARQUES contidos no OBJETO 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.

Conforme apresentado na **Figura 1**, o perímetro de projeto referente ao **Parque da Cidade** soma **176.961,30 m<sup>2</sup>** e engloba duas áreas: o Parque da Cidade atual e a área de expansão.

O **perímetro do Parque da Cidade**, com 64.224 m<sup>2</sup>, envolve o parque com uso já consolidado, de abrangência regional e que ancora importantes eventos relevantes para o município ao longo do ano. Conforme pode ser observado na **Figura 1**, foi integrada a esse perímetro uma área localizada no oeste do Parque, entre a Rua Bela e o limite físico atual. Trata-se de área pública, de titularidade municipal, e integralmente incluída na Área de Preservação Permanente (APP) de 30 metros referente ao canal do Igarapé Botinha. Conforme apresentado nas próximas seções, essa área deverá ser integrada ao novo Parque da Cidade.

Já a área de expansão corresponde à gleba de **112.737,30 m<sup>2</sup>**. Trata-se de um dos maiores vazios inseridos no tecido urbano de Porto Velho, com alto potencial de ocupação. Vislumbra-se que esse perímetro possa contemplar novas áreas e programas para o Parque da Cidade, de maneira a acomodar a alta demanda de usuários identificada nos estudos. Paralelamente, poderá também contemplar outros usos – moradia, comércio, serviços e equipamentos – que poderão dinamizar ainda mais as atividades do parque existente e bairros do entorno imediato.

O levantamento fundiário realizado pelo município, demonstrou que a gleba é formada por cinco matrículas:

- Lote nº 10 – Matrícula nº 52.259, com 92.454,14 m<sup>2</sup>, de titularidade privada.
- Lote nº 23 – Matrícula nº 55.066, com 9.324,32 m<sup>2</sup>, de titularidade privada;
- Lote nº 24 – Matrícula nº 52.257, com 1.098,63 m<sup>2</sup>, de titularidade municipal;
- Lote nº 25 – Matrícula nº 52.258, com 2.936,16 m<sup>2</sup>, de titularidade municipal;
- Lote nº 26 – Matrícula nº 77.004, com 13.765,22 m<sup>2</sup>, de titularidade privada;

Ressalta-se, ainda, que no caso do Lote nº 10, foi considerada de interesse público apenas a porção contida nos limites entre a Rua Civilização, Av. Pinheiro Machado e Rua Bela, correspondente a **85.612,97 m<sup>2</sup>**.

Desta maneira, dado que os Lotes nº 23 e 24 são de titularidade municipal, a área de interesse público, de titularidade privada, a ser integrada ao projeto do Parque da Cidade será equivalente a **108.702,51 m<sup>2</sup>**.

Por sua vez, o **Parque das Águas**, a ser implantado, conta com dois perímetros articulados e localizados em quadras adjacentes, denominados de **Parque das Águas – Trecho 1** e **Parque das Águas – Trecho 2**.

A **Figura 2** apresenta o perímetro referente ao **Parque das Águas – Trecho 1**, com **57.659,35 m<sup>2</sup>**. O perímetro engloba a ARIE (Área de Relevante Interesse Ecológico) Parque das Águas Marechal Rondon e incorpora imóveis

adjacentes e ocupações em área pública. Conforme levantamento do município, a Quadra 105 (Setor 12) é formada por seis lotes:

- Lote nº 105 – Matrícula nº 25.152, com 8.520,00 m<sup>2</sup>, de titularidade privada;
- Lote nº 570 – Matrícula nº 24.441, com 18.241,50 m<sup>2</sup>, de titularidade privada;
- Lote nº 430 – Matrícula nº 41.721, com 496,26 m<sup>2</sup>, de titularidade privada;
- Lote nº 480 – Matrícula nº 41.722, com 507,95 m<sup>2</sup>, de titularidade privada;
- Lote nº 538 – Matrícula nº 25.391, com 2.150,00 m<sup>2</sup>, de titularidade privada;
- Lote nº 812 – Matrícula nº 33.399, com 4.800,00 m<sup>2</sup>, de titularidade privada.

Todo o restante da quadra é de titularidade municipal e conta com ocupações irregulares, com diferentes níveis de precariedade, desde assentamentos precários, até área de esportes apropriada pelo Lote nº 570. Outras duas áreas contam, ainda, com equipamentos de assistência social, que serão removidos e replantados no perímetro, integrando o novo projeto.

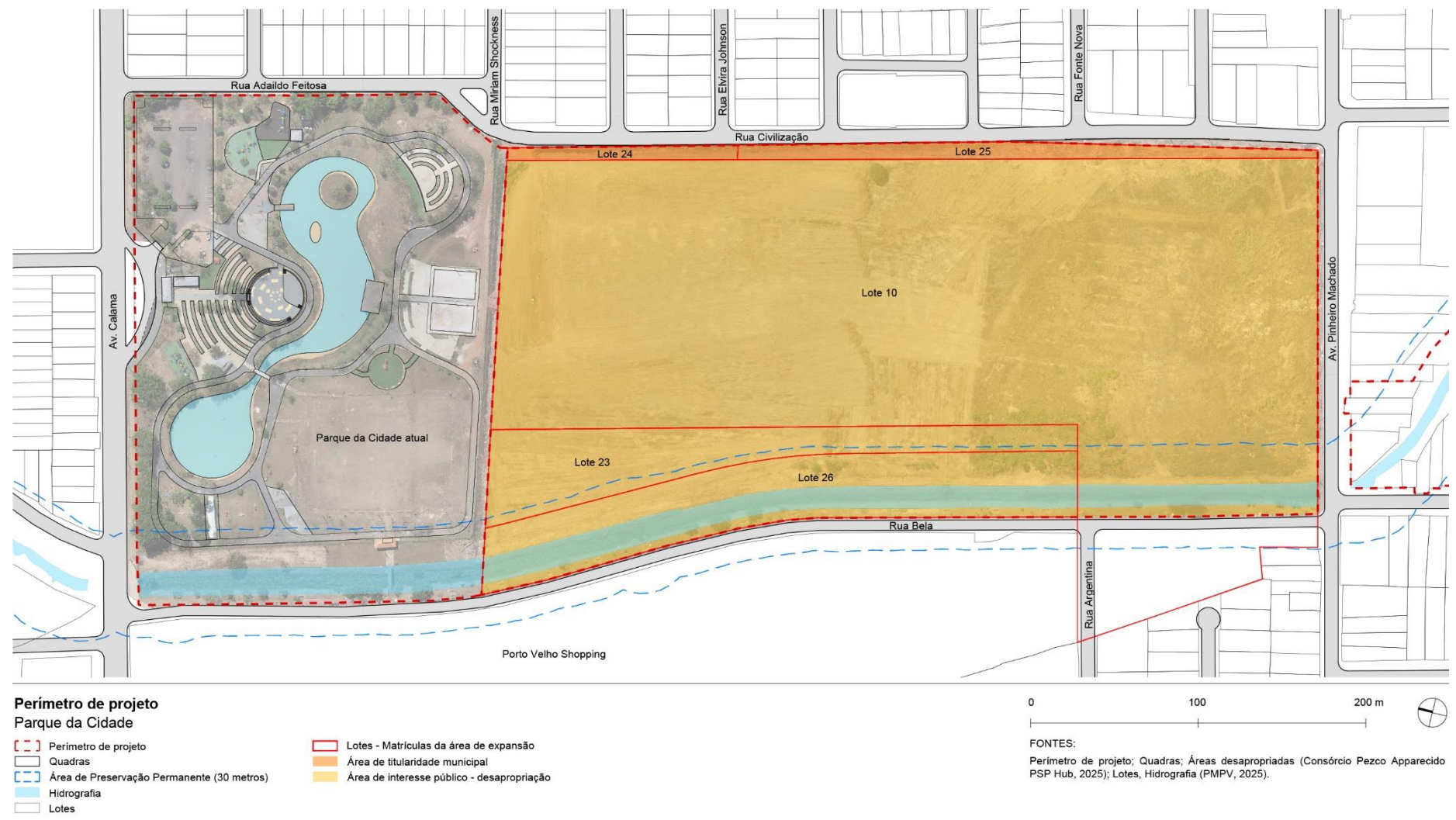
A **Figura 3** apresenta o perímetro referente ao **Parque das Águas – Trecho 2**, com **17.402,07 m<sup>2</sup>**. Trata-se de uma conexão estratégica entre a área de expansão do Parque da Cidade e o Parque das Águas – Trecho 1. A implantação do Parque das Águas, neste perímetro, permite recuperar a Área de Preservação Permanente (APP), garantir a despoluição dos cursos hídricos e consolidar um corredor verde entre o Parque das Águas e o Parque da Cidade.

O perímetro teve como referência os lotes existentes atingidos pela APP de 15 metros do Igarapé Botinha que atravessa a quadra, entre as Avenidas José Vieira Caúla e Pinheiro Machado. A área a ser desapropriada corresponde a 8.922,97 m<sup>2</sup> e inclui 19 lotes integrais (7.674,95m<sup>2</sup>) e 12 fragmentos de lote (1.248,02 m<sup>2</sup>), majoritariamente destinados a quintais.

O perímetro também prevê a remoção de ocupações irregulares localizadas na APP. Tanto no Trecho 1, quando no Trecho 2 do Parque das Águas, tais ocupações demandam ações de reassentamento a serem promovidas pelo município. A integração entre a implantação dos parques e questões habitacionais, com garantia de moradia digna para famílias atingidas, ainda que desafiadora, pode se tornar um referencial para Porto Velho e cidades de todo país, demonstrando a real capacidade de transformação dessas áreas e de preservação dos cursos hídricos em regiões com alta urbanização.

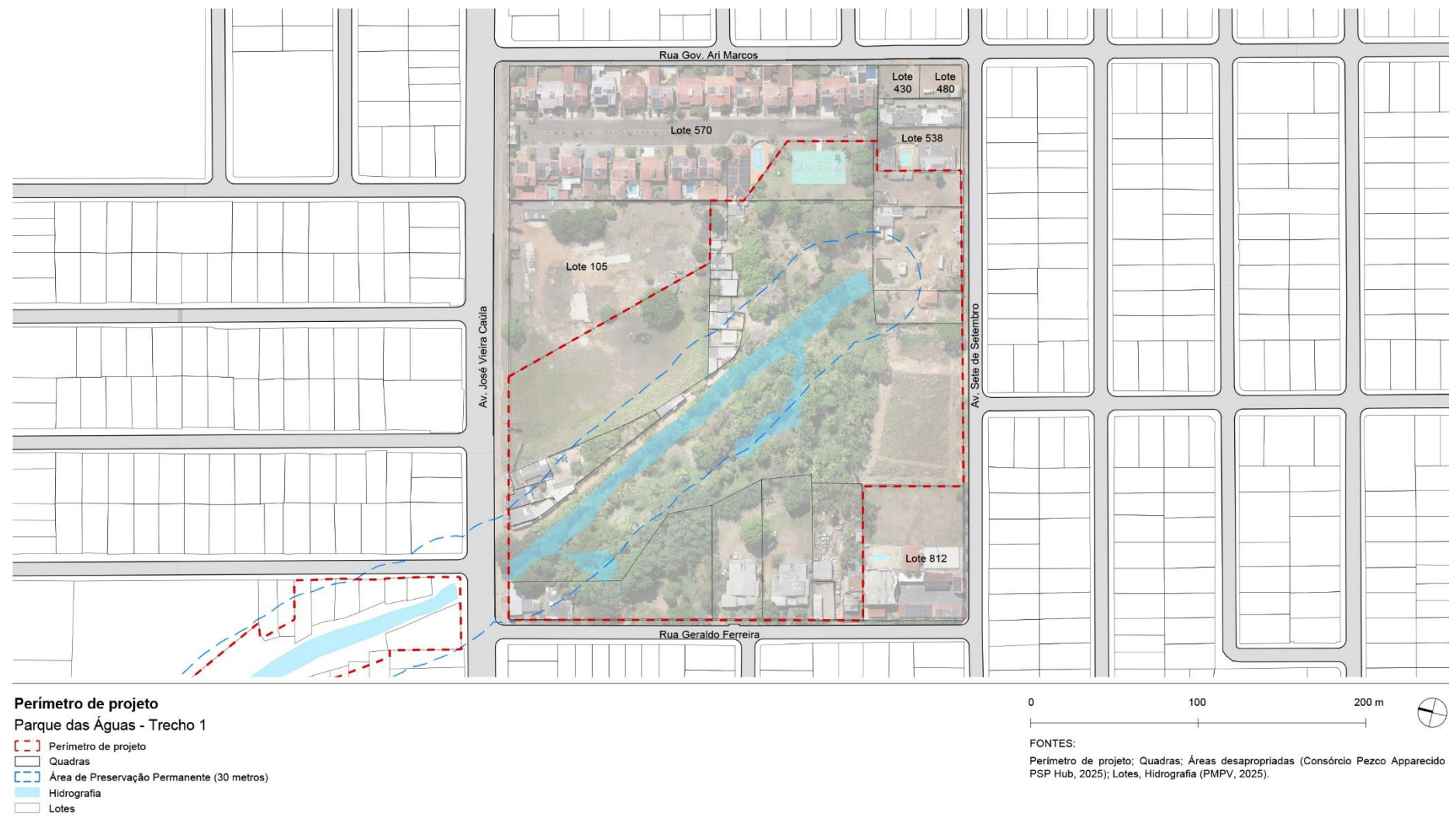
Finalmente, a **Figura 4** apresenta o **Parque das Mangueiras**, com área igual a 71.325,43 m<sup>2</sup>, classificado pelo município como Área de Preservação Ambiental (APA) Parque das Mangueiras. Trata-se de um parque também com uso consolidado, inteiramente delimitado por vias oficiais, ou seja, sem interferências em termos de titularidade ou ocupações informais.

FIGURA 1 – PERÍMETRO DO PROJETO – PARQUE DA CIDADE



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 2 – PERÍMETRO DO PROJETO – PARQUE DAS ÁGUAS – TRECHO 1



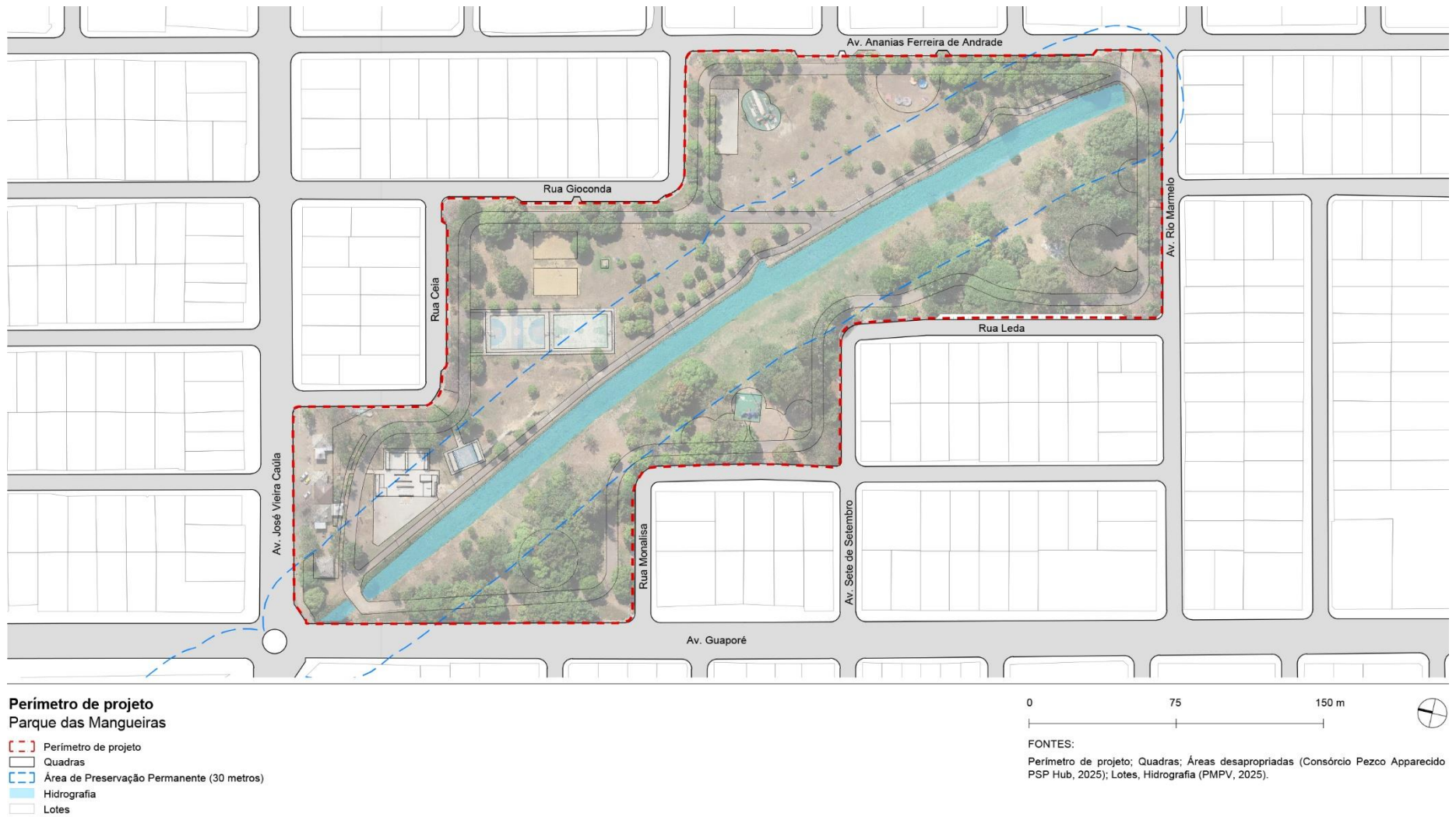
FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025

FIGURA 3 – PERÍMETRO DO PROJETO – PARQUE DAS ÁGUAS – TRECHO 2



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 4 – PERÍMETRO DO PROJETO – PARQUE DAS MANGUEIRAS



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

As informações contidas neste CAPÍTULO I são apenas referenciais e não vinculantes.

Cabe à LICITANTE o levantamento das informações e documentos, inclusive realização de visitas técnicas, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias para elaboração de sua PROPOSTA ECONÔMICA.

## 7. PARCELAMENTO DO SOLO

O projeto referencial de parcelamento do solo teve como objeto a gleba correspondente à área de expansão do Parque da Cidade, com área de 112.737,30 m<sup>2</sup>.

Parte-se da premissa que todas as matrículas – de titularidade pública e aquelas alvo de desapropriação – serão unificadas, dando origem a uma única gleba, que será parcelada. Esse procedimento visa garantir um projeto único para a área, evitando a fragmentação da intervenção em diferentes matrículas, bem como a produção de uma porção única e contínua de área verde, que será integrada ao Parque da Cidade.

Os parâmetros urbanísticos que nortearam o projeto de parcelamento do solo respeitaram o regramento municipal, em especial a Lei nº 97 de 28 de dezembro de 1999, que trata do parcelamento do solo (ver Produto 3, seção II.2.B).

O projeto teve como estrutura básica a construção de um **eixo verde longitudinal**, responsável por conectar o atual Parque da Cidade e o futuro Parque das Águas. Partiu-se do pressuposto que o Igarapé Botinha e sua Área de Preservação Permanente (APP) não deveriam ser interrompidos por sistema viário, garantindo plena fruição do pedestre e do ciclista em uma ampla superfície verde. Desta maneira, as áreas dedicadas à implantação de novos usos foram concentradas na Rua Civilização e na Avenida Pinheiro Machado, estabelecendo a continuidade do tecido urbano a partir da extensão do viário das quadras adjacentes (ver diagrama na **Figura 5**).

Duas vias externas foram estendidas para o interior da gleba – a Rua Fonte Nova e a Rua Elvira Johnson – as quais se conectam em uma via interna, paralela à Rua da Civilização e articulada à Avenida Pinheiro Machado. O sistema viário proposto considerou a implantação de **vias locais de distribuição** ampliadas em relação ao mínimo exigido pelo município (mínimo de 12 metros), com calha equivalente à 16 metros, de forma a atender a previsão de implantação de condomínios verticais nos lotes. Essas vias contemplam calçadas de 3,75 metros, bem como leito carroçável de 8,50 metros, possibilitando a implantação de duas faixas de tráfego e vagas de estacionamento em um dos lados da via.

Para garantir a fluidez do tráfego de automóveis e ampliar a movimentação de pedestres, foi previsto o alargamento da Rua Civilização entre a Avenida Pinheiro Machado e a Rua Miriam Shockness, que passará a contar com calçadas de 3,75 metros e leito carroçável com 9,50 metros, possibilitando a implantação de duas faixas de tráfego e vagas em ambos os lados da via. Esse novo gabarito enquadra a Rua Civilização como uma **via coletora de penetração**, conforme parâmetros do zoneamento vigente.

Embora o viário tenha superado o perfil mínimo exigido, o projeto buscou reduzir a extensão de vias, de maneira a garantir maior área útil para a expansão do parque. Conforme indicado no quadro de áreas a seguir (Quadro 1), o sistema viário atinge apenas 12,67% da área líquida da gleba<sup>1</sup>, sendo que a diferença em relação mínimo de 20% exigido pelo zoneamento é incorporada às áreas verdes, conforme também previsto no regramento municipal.

O novo sistema viário proposto dá origem a duas quadras que respeitam os limites máximos de extensão exigidos pelo município. As quadras foram subdivididas em 5 lotes, com área média de 8.490 m<sup>2</sup> cada, destinados a implantação de novos empreendimentos imobiliários a serem explorados pelo concessionário. A opção por grandes lotes deriva das características da produção imobiliária recente em Porto Velho, com predomínio de condomínios residenciais verticais.

Ressalta-se que o desenho do parcelamento e a modelagem dos estudos de massa partem desse cenário, mas não impedem que as quadras e lotes observem outras divisões possíveis, com lotes maiores ou menores, a depender do plano de negócios da futura concessionária.

Finalmente, a área institucional garante o percentual mínimo exigido pelo zoneamento, sendo implantada na nova esquina formada pela Rua da Civilização e a via projetada. A área foi posicionada nas proximidades do Parque da Cidade atual e deverá recepcionar um **Centro de Eventos**, a ser implantado e explorado pela futura concessionária, reforçando a vocação já identificada para o Parque da Cidade. Sua localização no projeto de parcelamento permite o acesso pela Rua da Civilização, com implantação de estacionamentos e a abertura para o parque, como será explorado no projeto referencial.

A área verde derivada do parcelamento do solo corresponde a cerca de 28 mil m<sup>2</sup> e equivale a 30,75% da área líquida da gleba, superando em três vezes o mínimo de 10% exigido por lei. Se somada à APP, o projeto será capaz de produzir 49.589,23 m<sup>2</sup> de área de parque, o que significa uma **ampliação de cerca de 90% da área do atual Parque da Cidade**.

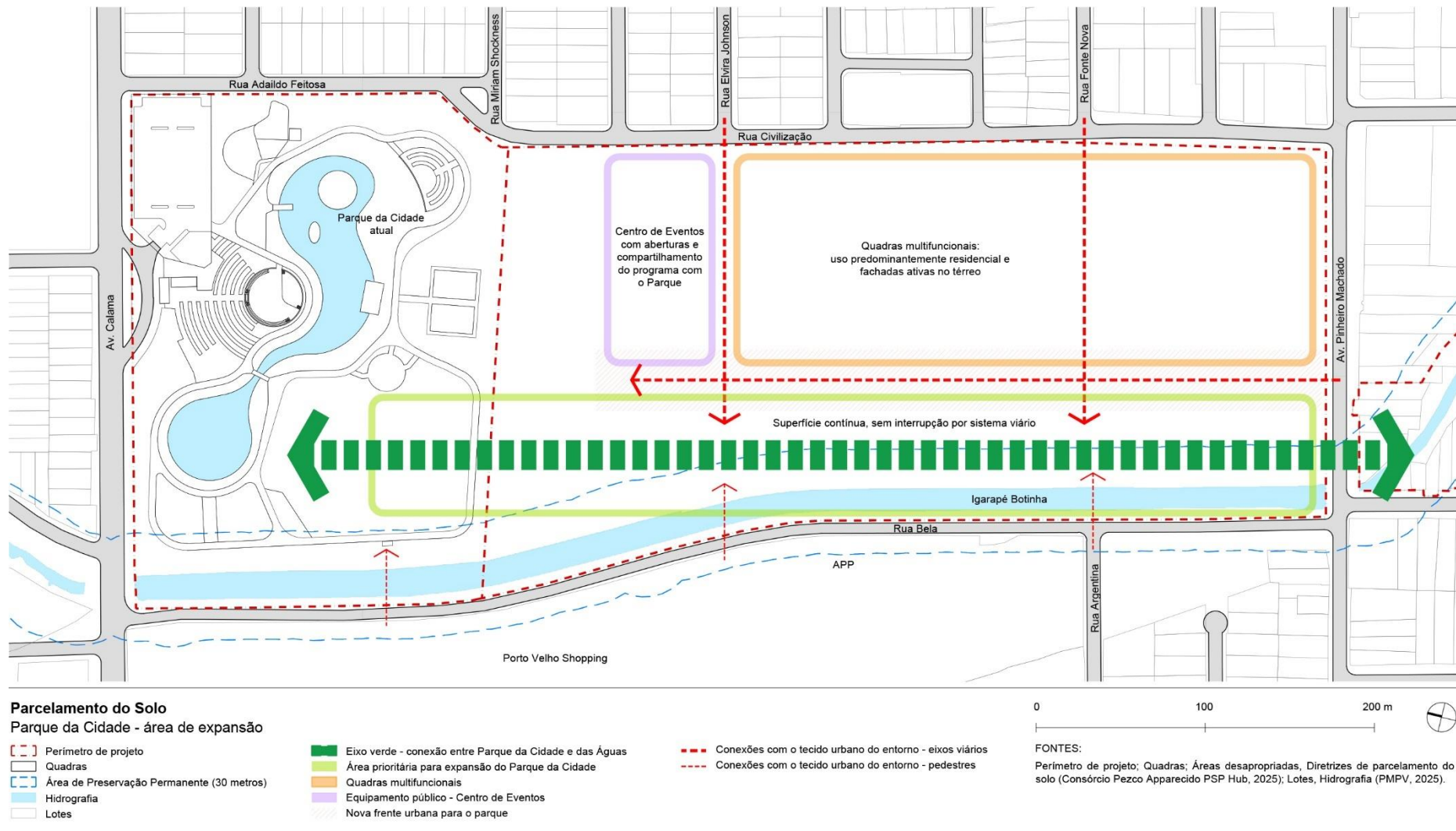
Embora o projeto referencial possa ser adaptado pelo futuro proponente, como o percentual de área verde e o total de área pública superam os percentuais mínimos exigidos por lei (total de 40%, frente a 53,44% no projeto), recomenda-se que **as regras da concessão exijam a destinação de ao menos 30% de área verde e de pelo menos 50% de área pública total, além da garantia de conexão entre o Parque da Cidade e o Parque das Águas**. Tais exigências visam a garantia da qualidade do projeto e da inserção urbana do novo parque.

A seguir, são apresentadas as premissas do projeto (**Figura 5**), a planta geral do parcelamento do solo referencial (**Figura 6**) e o respectivo quadro de áreas (**Quadro 1**).

---

<sup>1</sup> Os percentuais de destinação de área pública consideram a área líquida da gleba que desconta Áreas de Preservação Permanente (APP).

FIGURA 5 – PARCELAMENTO DO SOLO – PREMISSAS



FORNE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 6 – PARCELAMENTO DO SOLO – PROJETO REFERENCIAL



**Parcelamento do Solo**  
Parque da Cidade - área de expansão

- [ - - - ] Perímetro de projeto
- [ ] Quadras
- [ - - - ] Área de Preservação Permanente (30 metros)
- [ - - - ] Hidrografia
- [ ] Lotes

- Parcelamento do solo:
- [ ] Lotes
  - [ ] Área Verde
  - [ ] Área de Preservação Permanente
  - [ ] Área Institucional

- [ ] Sistema Viário - Leito Carroçável
- [ ] Sistema Viário - Passeios
- [ ] Eixo - vias



FONTES:  
Perímetro de projeto; Quadras; Áreas desapropriadas (Consórcio Pezco Aparecido PSP Hub, 2025); Lotes, Hidrografia (PMPV, 2025).

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

QUADRO 1 - QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO DO SOLO

ITEM – PARCELAMENTO DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	% SEM APP	% GERAL
<b>Lotes</b>	<b>42.457,97</b>	<b>46,56%</b>	<b>37,66%</b>
Lote 1	8.858,35	9,71%	7,86%
Lote 2	8.542,57	9,37%	7,58%
Lote 3	8.405,91	9,22%	7,46%
Lote 4	8.349,56	9,16%	7,41%
Lote 5	8.301,58	9,10%	7,36%
<b>Área de destinação pública</b>	<b>48.727,36</b>	<b>53,44%</b>	<b>43,22%</b>
Sistema viário	11.557,01	12,67%	10,25%
Leito carroçável	5.628,65	6,17%	4,99%
Passeios	5.928,36	6,50%	5,26%
Área institucional	9.133,09	10,02%	8,10%
Área verde	28.037,26	30,75%	24,87%
<b>Área Líquida da Gleba</b>	<b>91.185,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>80,88%</b>
Área de Preservação Permanente (APP)	21.551,97	-	19,12%
<b>Total</b>	<b>112.737,30</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>
Fonte: Elaborado pela consultoria, 2025.			

## 8. PROJETO REFERENCIAL – PARQUES

O projeto referencial para os três parques teve como ponto de partida **a conexão e a continuidade espacial e ambiental dos perímetros**. Como já proposto no Produto 3, o projeto buscou compreender o conjunto de parques de forma integrada – em rede –, de maneira a consolidar um **circuito de áreas verdes** em uma região consolidada e de fácil acesso, convertendo a futura concessão em um projeto piloto referencial para Porto Velho.

Essa integração física e ambiental busca valorizar os cursos hídricos que atravessam os três parques. Os córregos e igarapés dos perímetros correspondem aos pontos de maior penetração dos tributários que formam a bacia hidrográfica Belmont na área urbanizada de Porto Velho. Por essa razão, a **restauração ambiental desses canais e nascentes representa um salto expressivo na forma de se abordar os cursos d'água inseridos no ambiente urbano**.

O projeto estabeleceu **conexões verdes entre os diferentes perímetros**. A expansão do Parque da Cidade e sua articulação com o Parque das Águas, conectando os fragmentos de vegetação, permitiu **a criação de corredores verdes intraurbanos**, que não apenas atuarão no conforto ambiental dos pedestres e ciclistas, mas terão uma função ecológica relevante, ao permitir o fluxo da fauna e da flora. Trata-se de uma solução baseada na natureza comprometida com o incremento da biodiversidade nos centros urbanos.

Essa conexão verde foi reforçada com por uma ciclovia que parte da Avenida Calama, atravessa o Parque da Cidade e sua área de expansão, se conecta e atravessa o perímetro do Parque das Águas – Trecho 2, até se conectar com a ciclovia existente na Avenida José Vieira Caúla, no Parque das Águas – Trecho 1. O projeto prevê a qualificação e arborização viária junto à ciclovia existente na Avenida José Vieira Caúla, até sua conexão com o Parque das Mangueiras, local no qual foi também prevista expansão interna da ciclovia.

Quanto às **vocações**, os projetos buscaram dar vazão aos conceitos e indicações definidos no Produto 2 para cada parque. No **Parque da Cidade**, a diversificação de atividades no entorno e os novos usos agregados pelos empreendimentos imobiliários reforçam seu papel de âncora e polo atrator de eventos de âmbito municipal e regional. O futuro **Parque das Águas** tem como característica principal sua vocação ambiental, qualificando as nascentes do Igarapé Botinha e assegurando a preservação da APA existente. Já o **Parque das Mangueiras** tem uma inserção típica da escala de bairro, desenhando boas relações com as vias locais que o delimita. A atração, nesse último caso, deve ocorrer “de dentro para fora”, ou seja, potencializada pelas atividades esportivas ofertadas e incrementadas em seu interior, em diálogo com os demais equipamentos esportivos nas proximidades.

A seguir, é feito um breve relato do projeto de cada parque. Os projetos referenciais estão dispostos nas **Figuras 7 a 11** e ampliados nas **Folhas 1 a 5**, anexas a este relatório.



## 8.A. Parque da Cidade

Os principais usos atuais do Parque da Cidade correspondem às atividades de lazer, esporte, eventos, alimentação e permanência prolongada. Trata-se de um parque bem localizado e com fácil acesso a ativos urbanos estratégicos, como o Porto Velho Shopping e vias estruturais do entorno.

O papel estratégico do Parque da Cidade é se firmar como **polo regional de lazer e eventos**, considerando a expansão planejada. Diante disso, o projeto prevê melhorias na infraestrutura e na arborização no perímetro existente e a ampliação do parque nas áreas verdes oriundas da destinação pública do parcelamento do solo da gleba lindeira.

A principal diretriz do projeto é a **construção do eixo verde paralelo ao igarapé Botinha**, com adensamento da arborização ciliar e previsão de implantação de uma ciclovia em toda a extensão do parque, possibilitando a conexão com demais áreas verdes do entorno.

Outra diretriz relevante consistiu em romper os limites do atual Parque da Cidade, por meio da remoção do gradil que o separa da gleba vizinha, bem como promover um **desenho de percursos para o pedestre que se conecte e dê continuidade aos caminhos e planos de piso existentes**.

O projeto prevê uma setorização geral do parque, considerando a expansão de usos existentes e a inserção de usos de apoio. Desta maneira, junto às atuais quadras de vôlei de areia, foi delimitado um **setor esportivo**, com a reforma das quadras de areia existentes, implantação de uma quadra nova, além da implantação de três quadras poliesportivas e duas quadras específicas para futsal. Neste mesmo setor, foram previstas mesas fixas para tênis de mesa e três estações multifuncionais de ginástica.

Paralelo ao igarapé Botinha, além do eixo verde, também foi prevista a implantação de uma **esplanada de eventos**, que ocupa a área atualmente destinada a um campo de futebol, já utilizado como área de eventos, estendendo-se até o Centro de Eventos, na área institucional. A esplanada de eventos conta com cerca de 11.500 m<sup>2</sup> de área livre e terá um caráter multifuncional, podendo ser utilizada para feiras, shows e espetáculos diversos, eventos esportivos e ocupações efêmeras ou provisórias.

O **Centro de Eventos**, por sua vez, conta com 5.200 m<sup>2</sup> de área construída e ocupa a área institucional. Sua construção será um encargo da futura concessionária, que poderá explorar o uso no decorrer da concessão dos parques. O equipamento deverá retornar ao município ao final da concessão, convertendo-se em um ativo estratégico para ampliar a área disponível para feiras e eventos de médio e grande porte em Porto Velho. Ademais, a possibilidade de conexão do Centro de Eventos com a esplanada, reforça o uso múltiplo e potencializa as atividades do Parque da Cidade.

Ainda na área institucional, o Centro de Eventos deverá contar com 90 vagas em um pátio com acesso direto pela Rua Civilização. Tais vagas são contíguas ao pátio do estacionamento do parque, com mais 106 vagas, com o mesmo acesso. Ambos poderão ser utilizados de forma combinada ou separada, a depender das estratégias de operação do parque. Ressalta-se que o pátio de estacionamento atual deverá ser reformado, sendo que seu

layout foi ajustado no projeto, com a possibilidade de oferta de outras 145 vagas para veículos particulares<sup>2</sup>. Recomenda-se que em todos os pátios de estacionamento sejam utilizados pisos drenantes.

Foram previstas três **estruturas de apoio**, com oferta de comércio (bares, restaurantes, lanchonetes e sanitários). Tais estruturas, que se multiplicam nos três parques – conferindo unidade ao conjunto –, foram concebidas como estruturas modulares (vãos de 8 x 4 metros), que alternam módulos com espaços ocupados pelo programa, com áreas avarandadas que poderão ser ocupadas com mesas e áreas de alimentação. Para garantir sombreamento e conforto ambiental, foi prevista uma grande cobertura metálica sobre os módulos, uma marquise que forma as varandas e protege os usuários do calor e chuvas intensas de Porto Velho. A implantação dessas estruturas garante a alternância entre espaços abertos e fechados, permitindo ampla fruição do pedestre pelos edifícios e o parque.

As estruturas de apoio foram instaladas em três pontos do Parque da Cidade: **(i)** na interface entre a lagoa e o início da esplanada de eventos; **(ii)** junto à Avenida Pinheiro Machado, conformando uma nova frente urbana; e **(iii)** junto à via projetada, paralela aos lotes condominiais. Nesse último caso, o passeio da via projetada foi **desenhado como um calçadão**, que concentra essas áreas de apoio e estações multifuncionais de ginástica. O calçadão e as atividades nele desenvolvidas devem dialogar com os usos comerciais e acessos dos condomínios, valorizando os novos empreendimentos que, em contrapartida, animam a rua.

Destaca-se também a fruição transversal do parque, garantida por caminhos de pedestre que dão continuidade ao viário do entorno. Tais percursos coincidem com **três novas passarelas sobre o igarapé**, conectando o parque à Rua Bela, sendo que uma das passarelas deve substituir a existente, que apresenta limitação estrutural de carga.

Por fim, o programa do atual Parque da Cidade foi mantido, com previsão de melhorias nos pisos e caminhos de pedestre, calçadas do entorno, manejo arbóreo e adensamento paisagístico nos canteiros. Foi também prevista a reforma e ampliação da área administrativa atual (somando 177,5 m<sup>2</sup>), a reforma da lanchonete e sanitários atuais (89,6 m<sup>2</sup>) e a implantação de sanitário, fraldário e quiosque já prevista pela gestão do parque (285,0 m<sup>2</sup>). Esses projetos foram desenvolvidos pela prefeitura e poderão ser aproveitados pela concessionária.

---

<sup>2</sup> A estratégia aqui adotada, foi não dedicar muitas áreas do parque para estacionamento, uma vez que o Porto Velho Shopping já oferta volume significativo de vagas.



## 8.B Parque das Águas – Trechos 1 e 2

O Parque das Águas, ainda não implantado, tem como foco a **preservação ambiental e usos educativos, com objetivo de se tornar referência em sustentabilidade urbana**. Trata-se de uma área que envolve as nascentes do igarapé Botinha e que hoje apresenta uma série de ocupações irregulares e descarte de efluentes em suas margens. A despoluição das águas do igarapé é fundamental e beneficiará tanto o Parque das Águas, quanto o Parque da Cidade.

O desenho de ambos os trechos que formam o parque buscou definir trilhas e passeios voltados à educação ambiental e a contemplação da vegetação existente, com espécies nativas, que deverão ser preservadas e adensadas.

O **Trecho 1**, entre as Avenidas José Vieira Caúla e Sete de Setembro, priorizou a implantação de novos programas junto às vias adjacentes. No interior do parque, apenas trilhas devem atravessar as áreas úmidas e a vegetação existente e prevista, com **passarelas de pedestre** sobre os cursos d'água.

Duas **estruturas modulares de apoio** foram previstas em cada uma das avenidas, formando novas frentes urbanas, sendo que a estrutura posicionada na Avenida Sete de Setembro demarca o acesso no eixo da Rua Abnatal Bentes de Lima. De forma similar ao Parque da Cidade, essas estruturas contam com lanchonetes, bares, restaurantes e sanitários.

Outra estrutura de apoio se localiza na esquina hoje ocupada pela sede dos escoteiros, que será removida. O novo edifício, cujo projeto já foi desenvolvido pelo município, engloba o **Escritório Gerencial**, área voltada ao monitoramento das queimadas e ao desmatamento, atuando como polo de controle do uso e da proteção da cobertura vegetal. O edifício, que soma cerca de 279,0 m<sup>2</sup>, também conta com centro de ensino e conscientização ambiental (contemplando auditório, sala de reunião, biblioteca e sanitários).

Além da trilha ecológica, croquis iniciais do projeto realizados pela prefeitura definiram alguns programas que foram incorporados ao parque. É o caso do **Jardim Sensorial**, espaço projetado para estimular os sentidos por meio de elementos naturais que proporcionam experiências imersivas e educativas, promovendo a conexão com a natureza e o bem-estar. Essa imersão deve ocorrer mediante utilização de plantas com diferentes texturas, cores, aromas e sabores, além de elementos que produzam sons, como água corrente ou plantas que se movem com o vento. Além do estímulo sensorial, os jardins sensoriais podem ser espaços de aprendizado, onde as pessoas podem conhecer as propriedades das plantas, seus usos medicinais e a importância da conservação ambiental.

Outros elementos e diretrizes incorporadas foram a **recuperação de áreas degradadas**, por meio da restauração da vegetação nativa e a implantação de um **bosque amazônico**, um espaço que combina a exuberância da floresta amazônica com a beleza e diversidade de espécies florais exóticas, buscando criar um ambiente que celebre tanto a flora nativa, quanto a introdução de espécies de outras regiões, resultando em um espaço visualmente impactante e rico em biodiversidade.

Na porção leste do parque, fora dos limites da APP, foram implantadas quadras poliesportivas e postos fixos de tênis de mesa. Nessa área, e em outras porções das trilhas, foram previstos playgrounds infantis e estações multifuncionais de ginástica. Ressalta-se que uma das quadras poliesportivas corresponde a quadra retomada do Lote nº 570.

Os dois edifícios públicos municipais voltados à assistência social, hoje existentes na Rua Geraldo Ferreira, deverão ser demolidos e serem substituídos por uma **Praça de equipamentos**, que deverá modernizar e ampliar a área dedicada aos **Centros de Referência Especializado de Assistência Social** existente, perfazendo uma área igual a 1.321,7 m<sup>2</sup>. Junto a esse equipamento, foi previsto estacionamento público de apoio, com 34 vagas. O projeto para a Praça de equipamentos deverá ser desenvolvimento em diálogo com o órgão municipal competente.

Por sua vez, o **Trecho 2**, entre as Avenidas José Vieira Caúla e Pinheiro Machado, tem seu perímetro dedicado à **recuperação ambiental da Área de Preservação Permanente (APP)**, sem a previsão de programas ou usos associados. A área deverá contemplar desenho de ciclovia e percursos de pedestre que garantam a conexão entre o Parque da Cidade e o Parque das Águas – Trecho 1, bem como o fácil acesso às vias do entorno.

A implantação do Trecho 2 também previu um *cul-de-sac* no final da Rua Agenor Martins de Carvalho, cujo entorno recebeu melhorias nas calçadas, de maneira a conformar um porto importante de acesso ao parque. Bicicletários foram previstos tanto neste ponto, quanto dos dois extremos desse perímetro.

FIGURA 9 – IMPLANTAÇÃO – PARQUE DAS ÁGUAS – TRECHO 1



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025. VER FOLHA 4 ANEXA.

FIGURA 10 – IMPLANTAÇÃO – PARQUE DAS ÁGUAS – TRECHO 2



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025. VER FOLHA 3 ANEXA.

### 8.C. Parque das Mangueiras

O Parque das Mangueiras tem usos e atividades já consolidados, **voltadas ao esporte urbano, alimentação, uso juvenil e ecológico**. Seu papel estratégico, indicado no Produto 2, é o de ser um **ativador comunitário e esportivo**, considerando sua boa inserção nos bairros vizinhos.

Para tanto, o projeto previu a ampliação das atividades esportivas, fortalecendo a principal característica do parque, mas também previu novos usos de permanência – como quiosques para churrasqueiras – de modo a ativar áreas menos dinâmicas.

O projeto teve como principais diretrizes: **(i)** o adensamento de usos, **(ii)** o fortalecimento e a dinamização do percurso perimetral interno ao parque, **(iii)** a criação de novas frentes urbanas para as vias do entorno, e **(iv)** o adensamento arbóreo e paisagístico.

No primeiro caso, foram definidos quatro grandes setores. O primeiro é o **setor esportivo** e recebeu ampliação significativa dos equipamentos e recuperação dos existentes: o circuito de skate teve uma ampliação de 120% da área, uma nova quadra poliesportiva foi implantada, bem como quatro novas quadras de vôlei de areia. No mesmo setor, foram também previstos **vestiários**, que deverão ser operados pela concessionária, fornecendo maior conforto aos usuários do parque. Tanto no setor esportivo, quanto em outras áreas do parque, foram implantadas estações multifuncionais de ginásticas e mesas fixas para tênis de mesa.

Outros dois setores são voltados à **permanência prolongada**. O primeiro deles, localizado na porção oeste, próximo à esquina das Ruas Leda e Rio Marmelo, conta com **16 módulos com áreas de lazer, com churrasqueiras**, organizados em 4 conjuntos. Os módulos foram implantados de forma a alternar espaços verdes e ocupados e garantir a permanência das árvores de médio e grande porte existentes. Ao redor desses módulos, são previstos passeios e calçadas com alargamentos que permitem a disposição de mesas e ombrelones, que também poderão ser utilizados como extensão das áreas de lazer.

O outro setor de permanência prolongada está localizado na margem oposta ao curso d'água, contando com outros 16 módulos com áreas de lazer e churrasqueiras. Além da alternância com espaços livres, também há previsão de implantação de **playgrounds infantis**, que servem de apoio às famílias.

Esse segundo setor articula-se com a nova frente urbana criada mediante a instalação da nova **estrutura de apoio** paralela à Rua Ananias Ferreira de Andrade. Similar aos demais parques, trata-se de uma estrutura com módulos para lanchonetes, restaurantes, bares e sanitários, definindo espaços avarandados que permitem a fruição do pedestre e demarcam um novo acesso ao parque. Ao lado dessa bateria de quiosques comerciais, foi prevista uma **praça para feiras e ocupações comerciais efêmeras**, com cerca de 520 m<sup>2</sup>, espaço que pode organizar um tipo de ocupação espontânea atualmente já existente.

A outra bateria de quiosques, formada também por estruturas modulares de apoio, substitui os quiosques existentes junto à Avenida José Vieira Caúla. A mesma construção deverá integrar novas áreas de sanitários e espaço administrativo para o Parque das Mangueiras.

Finalmente, o último setor corresponde à porção oeste do Parque das Mangueiras e deverá acomodar áreas para piquenique ao redor de playground infantil existente, e um deck elevado, que atravessa uma área densamente vegetada e que promove um percurso sobre uma bacia de detenção de águas pluviais.

O projeto também prevê a recuperação dos planos de piso e percursos existentes, criação de novos percursos, duas passarelas sob o Canal da Penal e o redesenho de todos os acessos ao parque.

**Ressalta-se que para os três parques foram dimensionadas estruturas de contenção em gabião, para estabilização das margens dos canais e cursos hídricos que atravessam os perímetros.**

FIGURA 11 – IMPLANTAÇÃO – PARQUE DAS MANGUEIRAS



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025. VER FOLHA 5 ANEXA.

## 9. PROJETO REFERENCIAL – ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O projeto referencial para os ativos imobiliários consiste na modelagem de **estudos de massa para os cinco lotes derivados do parcelamento do solo na gleba de expansão do Parque da Cidade** (ver seção II.2 anterior), de maneira a subsidiar os estudos de viabilidade e a modelagem econômico-financeira de todo o projeto.

O programa básico desenvolvido para os lotes foi o 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, Lei nº 97 de 28 de dezembro de 1999 (ver sistematização dos parâmetros no Produto 3, seção II.2.B). Como premissa, os parâmetros foram explorados de forma a esgotar o potencial construtivo, com garantia da qualidade da implantação das torres residenciais.

Outra premissa importante 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. Essa opção permite maior racionalidade e ganhos de escala na implantação de novos empreendimentos. Os tetos dos embasamentos contam com áreas condominiais abertas e fechadas, bem como unidades residenciais que se abrem para terraços privativos – as tipologias comumente denominadas como “Garden”.

Ainda que as torres de um mesmo lote compartilhem o embasamento, os edifícios apresentam acessos independentes de pedestres à via pública, bem como espaços condominiais fechados individualizados.

Os estacionamentos foram sempre implantados em dois pavimentos no embasamento, sendo o primeiro deles semienterrado, reduzindo movimento de terra. Vagas remanescentes foram implantadas em pátios de estacionamento no interior do lote. Ressalta-se que, em todos os lotes, as garagens nunca fazem interface direto para as vias públicas, exceto em pontos de acesso, garantindo sempre a presença de fachadas ativas, seja por meio da abertura de espaços comerciais, ou dos acessos de pedestres às torres residenciais.

A tipologia padrão para as residências foi a de apartamentos de 2 ou 3 dormitórios, com cerca de 92 m<sup>2</sup> de área privativa e 1 vaga de garagem. Ressalta-se que a decisão acerca do padrão tipológico será do concessionário, inclusive com a possibilidade de variação entre produtos nos diferentes lotes.

O espaçamento entre as torres residenciais previu distanciamento mínimo de 10 metros entre empenas cegas, ampliando as distâncias em áreas com abertura de fachadas residenciais. Em todos os lotes, foi priorizada a abertura das fachadas principais para as áreas verdes do entorno ou para o bairro. Quando a fachada foi voltada para o interior do lote, foi previsto afastamento de pelo menos 16 metros.

O conjunto de empreendimentos nos 5 lotes produziu o equivalente a **120.607,4 m<sup>2</sup> de área privativa**, com a implantação de **1.174 unidades residenciais e 9.313,2 m<sup>2</sup> de áreas comerciais e de serviços**, conforme quadro resumo a seguir.

## QUADRO 2 - RESULTADOS DO ESTUDO DE MASSA PARA OS 5 LOTES

<b>Área privativa (m<sup>2</sup>)</b>	120.607,4
<b>Área construída equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	164.833,3
<b>Nº unidades residenciais</b>	1.174
<b>Nº unidades comerciais</b>	33
<b>Área total unidades residenciais (m<sup>2</sup>)</b>	111.294,3
<b>Área total unidades comerciais (m<sup>2</sup>)</b>	9.313,2

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

Os resultados dos estudos de massa estão sistematizados a seguir, demonstrando o número de unidades e uso, as áreas totais e médias de cada unidade, áreas classificadas como privativa, construída, equivalente e computável, bem como os índices urbanísticos necessários para licenciamento futuro. O quadro de áreas é acompanhado de desenhos esquemáticos que embasaram os estudos de massa.

## Lote 1

QUADRO 3 - RESULTADOS DO ESTUDO DE MASSA – LOTE 1

<b>ÁREAS, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E INDICADORES</b>	
Terreno (m <sup>2</sup> )	8.858,4
Área privativa (m <sup>2</sup> )	24.659,6
Área construída (m <sup>2</sup> )	37.247,7
Área computável (m <sup>2</sup> )	31.004,2
Área equivalente (m <sup>2</sup> )	33.939,7
Área permeável (m <sup>2</sup> )	1.812,8
<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>	<b>3,5</b>
Taxa de Ocupação (TO) – tipo	28,0%
Taxa de Ocupação (TO) – embasamento	58,5%
Taxa Permeabilidade (TP)	20,5%
<b>Nº unidades residenciais</b>	<b>242</b>
<b>Nº unidades comerciais</b>	<b>5</b>
Nº de vagas (automóveis)	242
Nº pavimentos (torre mais alta)	12
Gabarito (m)	35,7
Área média - unidade residencial (m <sup>2</sup> )	92,3
<b>Área total unidades residenciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.983,0</b>
<b>Área total unidades comerciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.676,7</b>
Área computável/Área construída	83%
Área privativa/Área computável	80%

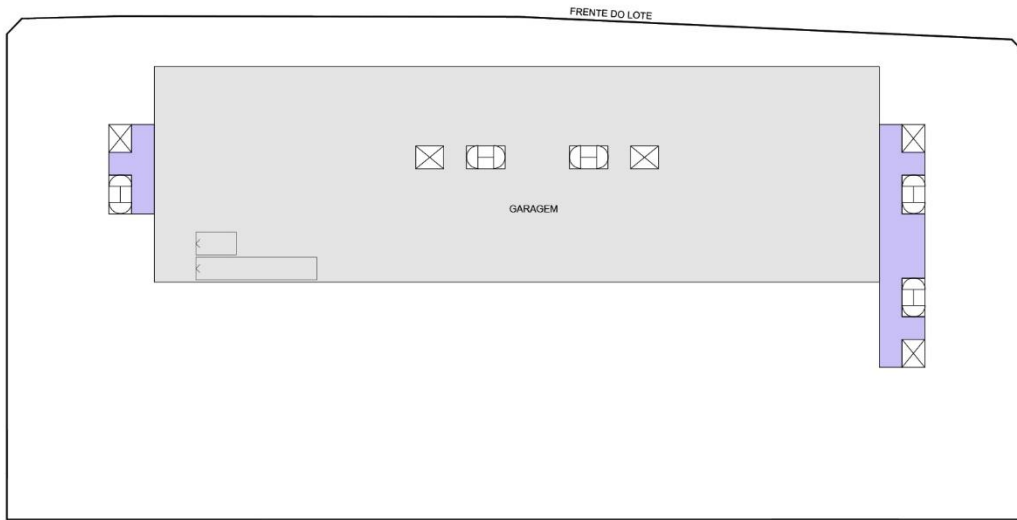
FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

QUADRO 4 - DETALHAMENTO DAS ÁREAS – LOTE 1

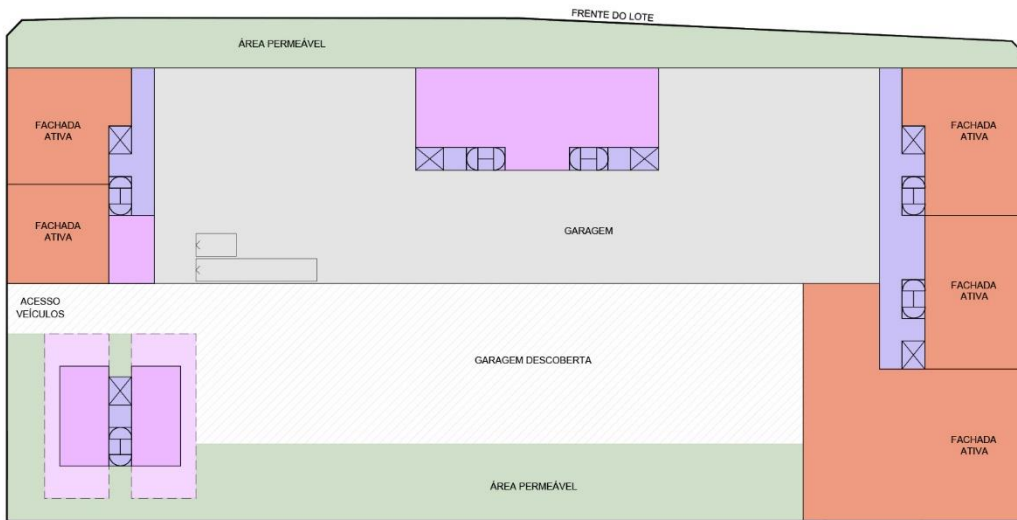
ITEM	COMPUTÁVEL (M <sup>2</sup> )	PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	CONSTRUÍDA (M <sup>2</sup> )	EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
Área residencial	22.339,0	22.983,0	22.983,0	22.757,6
Áreas comerciais	0,0	1.676,7	1.676,7	1.676,7
Área coletiva	8.665,2	0,0	12.588,0	9.505,5
Área de circulação	2.130,6	0,0	2.130,6	1.811,0
Garagem	4.972,0	0,0	4.972,0	3.729,0
Garagem - descoberta	0,0	0,0	1.866,8	1.213,4
Área comum - coberta	1.562,7	0,0	1.562,7	1.415,7
Área comum - descoberta	0,0	0,0	2.056,1	1.336,4
<b>Total</b>	<b>31.004,2</b>	<b>24.659,6</b>	<b>37.247,7</b>	<b>33.939,7</b>

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 12 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 1 – PLANTAS



LOTE 1  
SUBSOLO

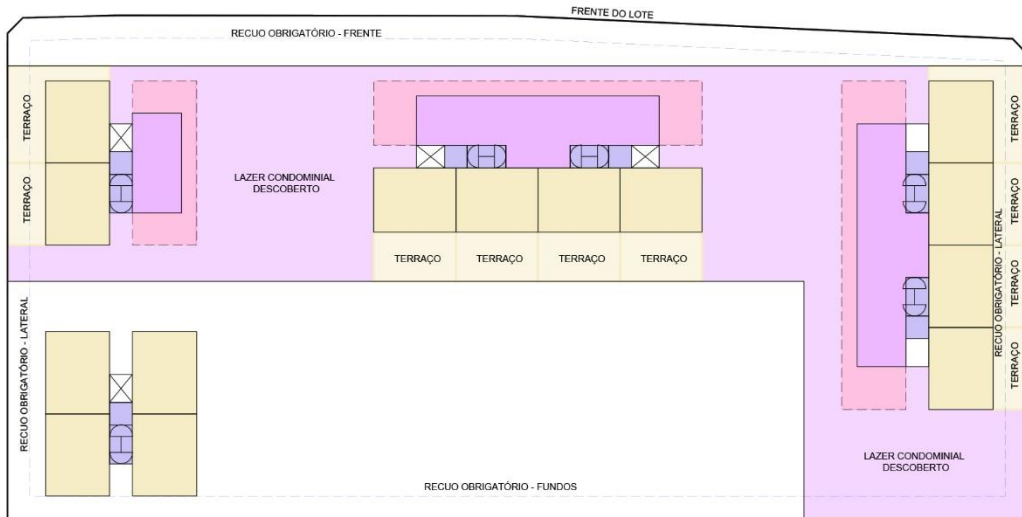


LOTE 1  
TÉRREO

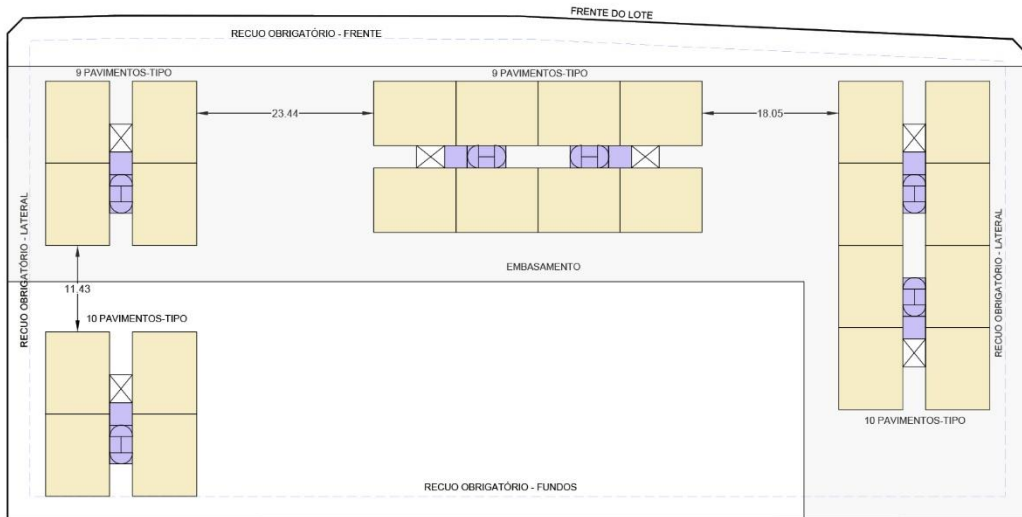


FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

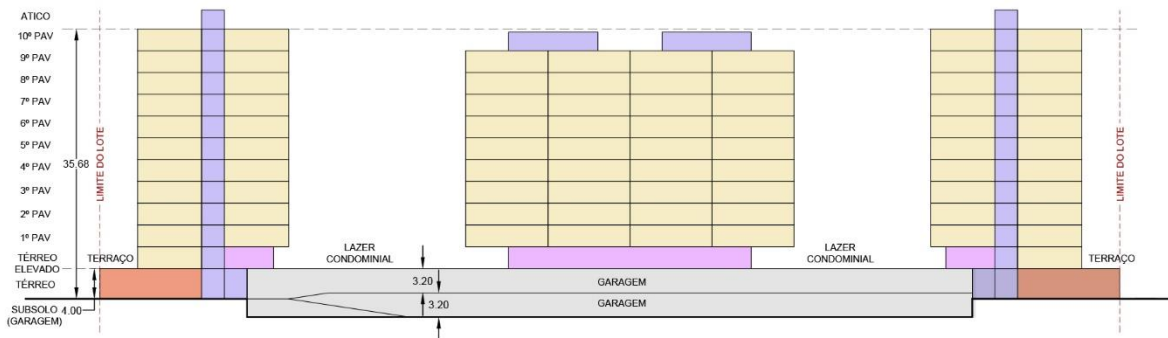
FIGURA 13 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 1 – PLANTAS E CORTE



LOTE 1  
TÉRREO ELEVADO



LOTE 1  
PAVIMENTO TIPO



LOTE 1  
CORTE LONGITUDINAL



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

## Lote 2

QUADRO 5 - RESULTADOS DO ESTUDO DE MASSA – LOTE 2

<b>ÁREAS, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E INDICADORES</b>	
Terreno (m <sup>2</sup> )	8.542,6
Área privativa (m <sup>2</sup> )	24.375,2
Área construída (m <sup>2</sup> )	36.184,4
Área computável (m <sup>2</sup> )	29.711,1
Área equivalente (m <sup>2</sup> )	32.986,6
Área permeável (m <sup>2</sup> )	1.624,9
<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>	<b>3,5</b>
Taxa de Ocupação (TO) – tipo	26,8%
Taxa de Ocupação (TO) – embasamento	57,6%
Taxa Permeabilidade (TP)	19,0%
<b>Nº unidades residenciais</b>	<b>232</b>
<b>Nº unidades comerciais</b>	<b>8</b>
Nº de vagas (automóveis)	232
Nº pavimentos (torre mais alta)	12
Gabarito (m)	35,7
Área média - unidade residencial (m <sup>2</sup> )	92,3
<b>Área total unidades residenciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.312,1</b>
<b>Área total unidades comerciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.063,1</b>
Área computável/Área construída	82%
Área privativa/Área computável	82%

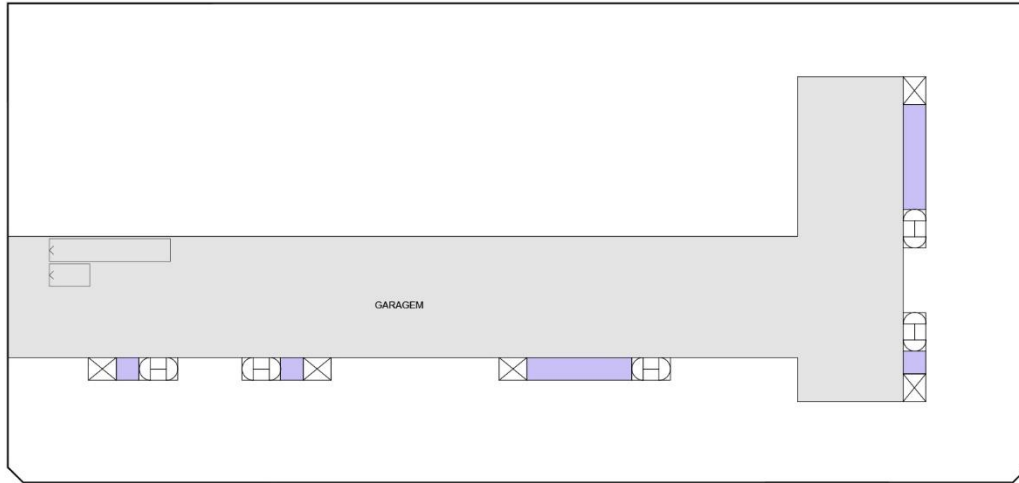
FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

QUADRO 6 - DETALHAMENTO DAS ÁREAS – LOTE 2

ITEM	COMPUTÁVEL (M <sup>2</sup> )	PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	CONSTRUÍDA (M <sup>2</sup> )	EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
Área residencial	21.415,9	22.312,1	22.312,1	21.998,4
Áreas comerciais	0,0	2.063,1	2.063,1	2.063,1
Área coletiva	8.295,2	0,0	11.809,2	8.925,0
Área de circulação	2.425,5	0,0	2.425,5	2.061,7
Garagem	4.500,1	0,0	4.500,1	3.375,1
Garagem - descoberta	0,0	0,0	1.997,8	1.298,5
Área comum - coberta	1.369,6	0,0	1.369,6	1.204,2
Área comum - descoberta	0,0	0,0	1.516,3	985,6
<b>Total</b>	<b>29.711,1</b>	<b>24.375,2</b>	<b>36.184,4</b>	<b>32.986,6</b>

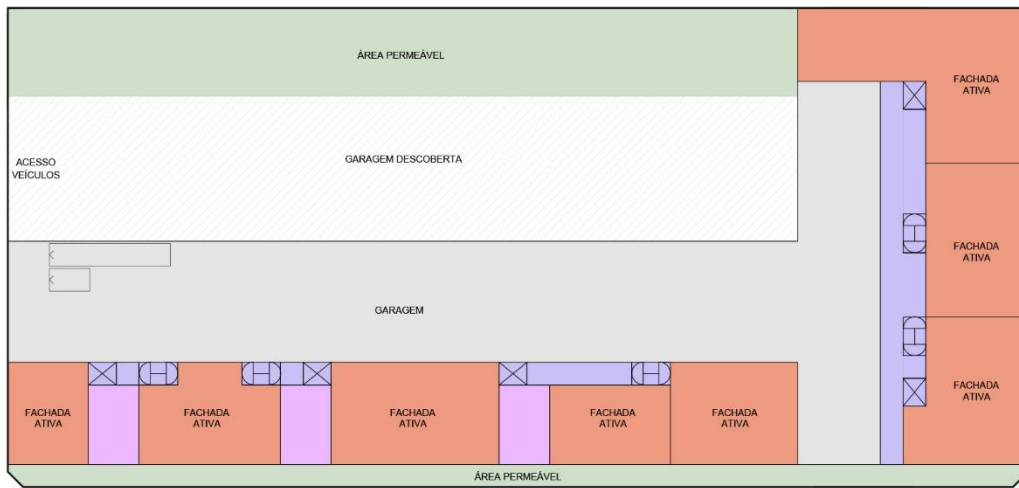
FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 14 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 2 – PLANTAS



LOTE 2  
SUBSOLO

FRENTE DO LOTE



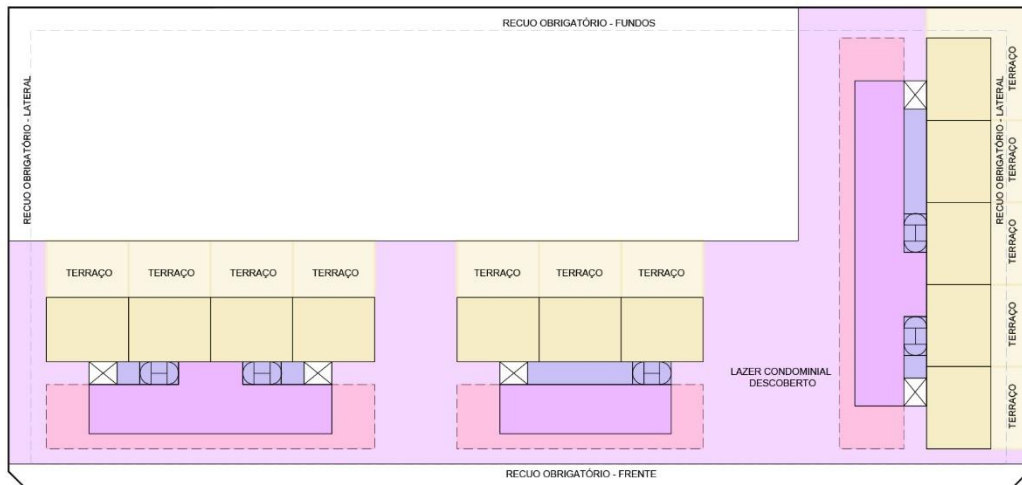
LOTE 2  
TÉRREO

FRENTE DO LOTE

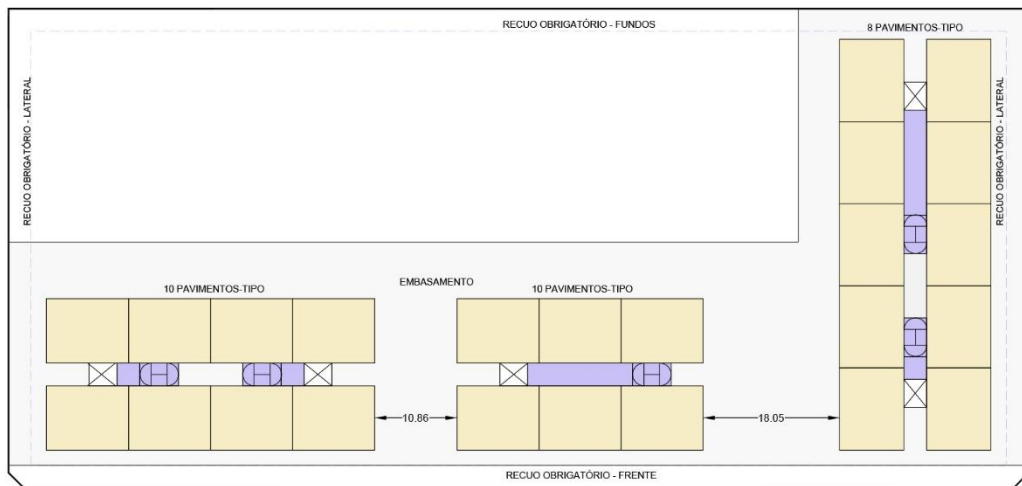
Limite do lote	Área comum - coberta (fechada)	Circulação	0                      25                      50 m
Recuos - pavimento tipo	Área comum - coberta (aberta)	Área permeável	
Unidades residenciais	Área comum - descoberta	Garagem	
Terraço residencial	Fachada ativa - comércio e serviços	Garagem - descoberta	

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

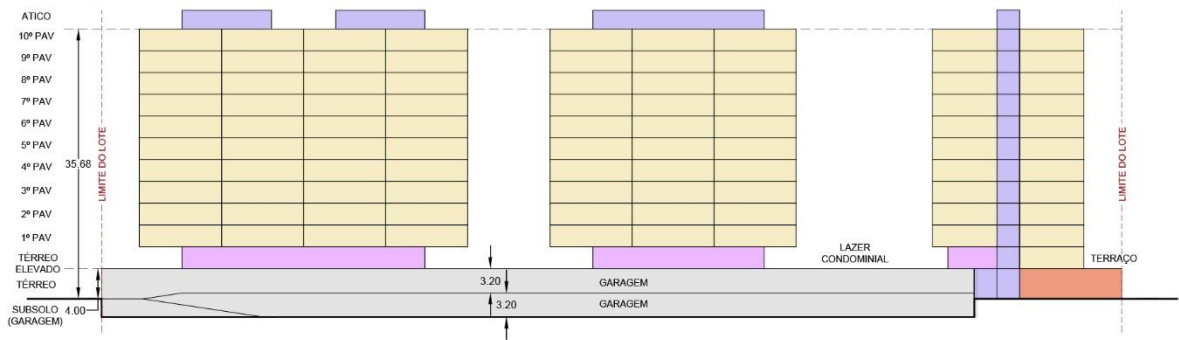
FIGURA 15 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 2 – PLANTAS E CORTE



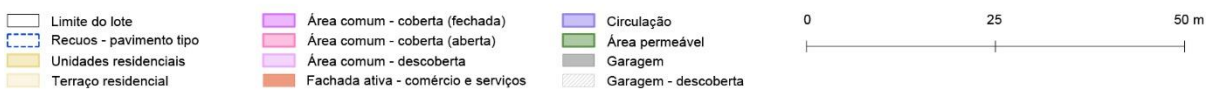
LOTE 2  
TÉRREO ELEVADO



LOTE 2  
PAVIMENTO TIPO



LOTE 2  
CORTE LONGITUDINAL



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

## Lote 3

QUADRO 7 - RESULTADOS DO ESTUDO DE MASSA – LOTE 3

<b>ÁREAS, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E INDICADORES</b>	
Terreno (m <sup>2</sup> )	8.405,9
Área privativa (m <sup>2</sup> )	24.540,2
Área construída (m <sup>2</sup> )	36.885,3
Área computável (m <sup>2</sup> )	29.285,3
Área equivalente (m <sup>2</sup> )	33.602,8
Área permeável (m <sup>2</sup> )	787,7
<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>	<b>3,5</b>
Taxa de Ocupação (TO) – tipo	29,8%
Taxa de Ocupação (TO) – embasamento	71,4%
Taxa Permeabilidade (TP)	9,4%
<b>Nº unidades residenciais</b>	<b>228</b>
<b>Nº unidades comerciais</b>	<b>7</b>
Nº de vagas (automóveis)	228
Nº pavimentos (torre mais alta)	12
Gabarito (m)	35,7
Área média - unidade residencial (m <sup>2</sup> )	92,3
<b>Área total unidades residenciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>21.689,8</b>
<b>Área total unidades comerciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.850,4</b>
Área computável/Área construída	79%
Área privativa/Área computável	84%

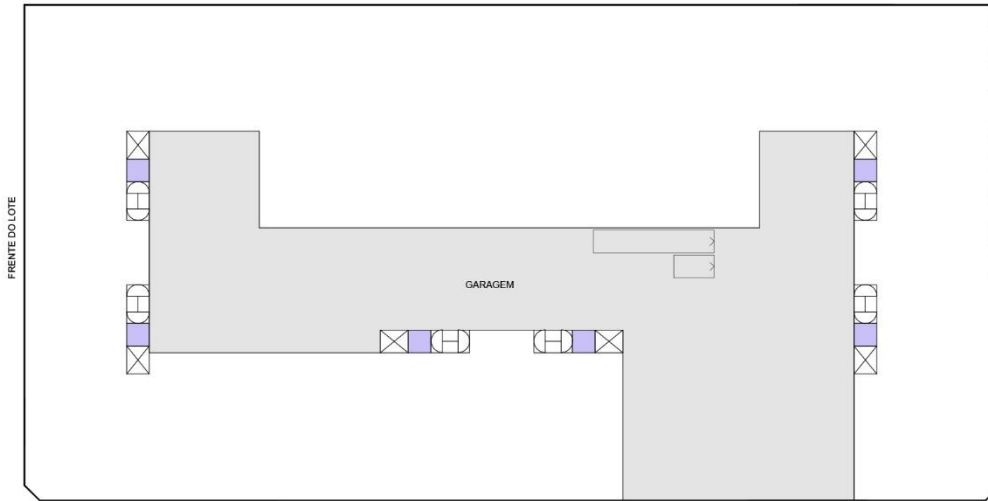
FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

QUADRO 8 - DETALHAMENTO DAS ÁREAS – LOTE 3

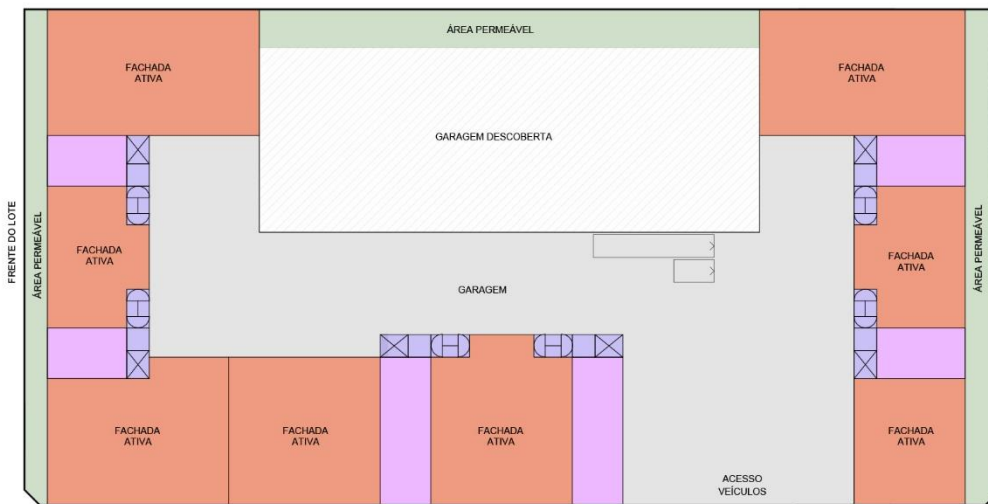
ITEM	COMPUTÁVEL (M <sup>2</sup> )	PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	CONSTRUÍDA (M <sup>2</sup> )	EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
Área residencial	21.046,7	21.689,8	21.689,8	21.464,7
Áreas comerciais	0,0	2.850,4	2.850,4	2.850,4
Área coletiva	8.238,7	0,0	12.345,1	9.287,7
Área de circulação	1.724,2	0,0	1.724,2	1.465,6
Garagem	4.771,4	0,0	4.771,4	3.578,5
Garagem - descoberta	0,0	0,0	1.612,7	1.048,2
Área comum - coberta	1.743,1	0,0	1.743,1	1.574,5
Área comum - descoberta	0,0	0,0	2.493,8	1.621,0
<b>Total</b>	<b>29.285,3</b>	<b>24.540,2</b>	<b>36.885,3</b>	<b>33.602,8</b>

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 16 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 3 – PLANTAS



LOTE 3  
SUBSOLO

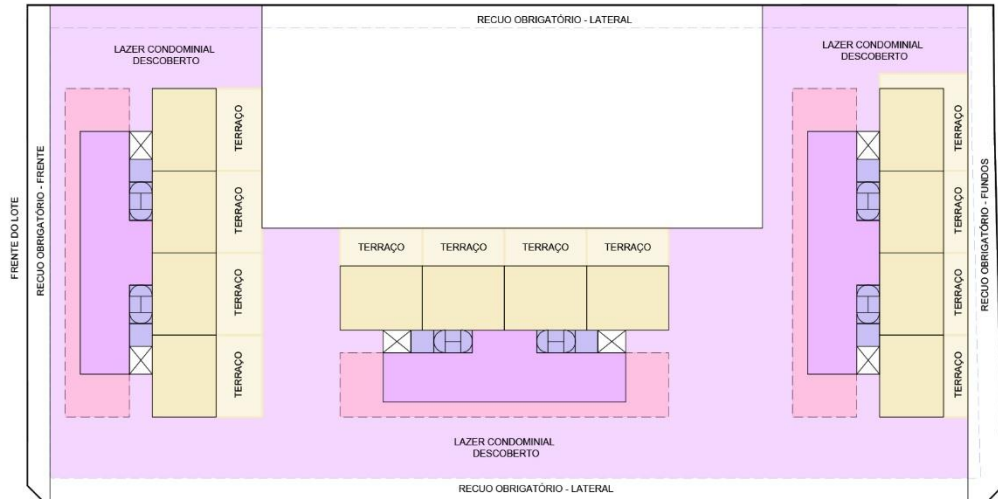


LOTE 3  
TÉRREO

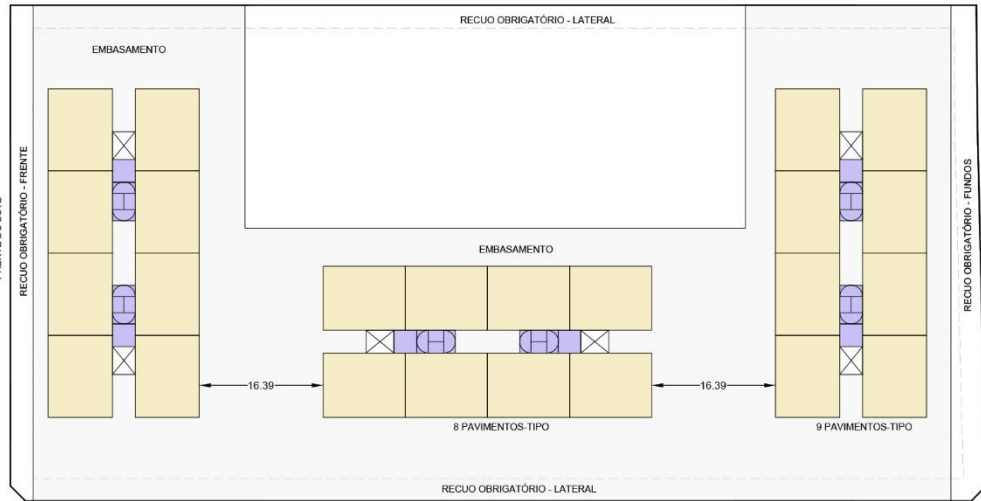


FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

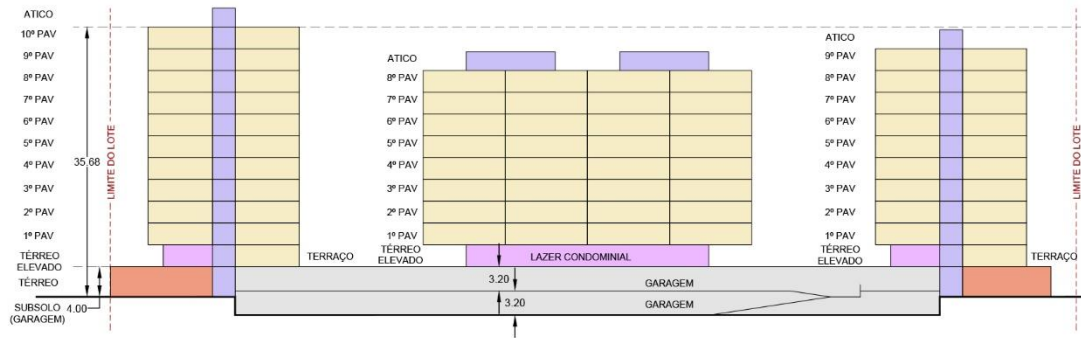
FIGURA 17 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 3 – PLANTAS E CORTE



LOTE 3  
TÉRREO ELEVADO



LOTE 3  
PAVIMENTO TIPO



LOTE 3  
CORTE LONGITUDINAL



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

## Lote 4

QUADRO 9 - RESULTADOS DO ESTUDO DE MASSA – LOTE 4

<b>ÁREAS, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E INDICADORES</b>	
Terreno (m <sup>2</sup> )	8.349,6
Área privativa (m <sup>2</sup> )	22.638,3
Área construída (m <sup>2</sup> )	33.950,6
Área computável (m <sup>2</sup> )	29.179,1
Área equivalente (m <sup>2</sup> )	31.093,4
Área permeável (m <sup>2</sup> )	1.941,2
<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>	<b>3,5</b>
Taxa de Ocupação (TO) – tipo	29,4%
Taxa de Ocupação (TO) – embasamento	48,6%
Taxa Permeabilidade (TP)	23,2%
<b>Nº unidades residenciais</b>	<b>234</b>
<b>Nº unidades comerciais</b>	<b>5</b>
Nº de vagas (automóveis)	234
Nº pavimentos (torre mais alta)	12
Gabarito (m)	35,7
Área média - unidade residencial (m <sup>2</sup> )	92,3
<b>Área total unidades residenciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>21.865,8</b>
<b>Área total unidades comerciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>772,5</b>
Área computável/Área construída	86%
Área privativa/Área computável	78%

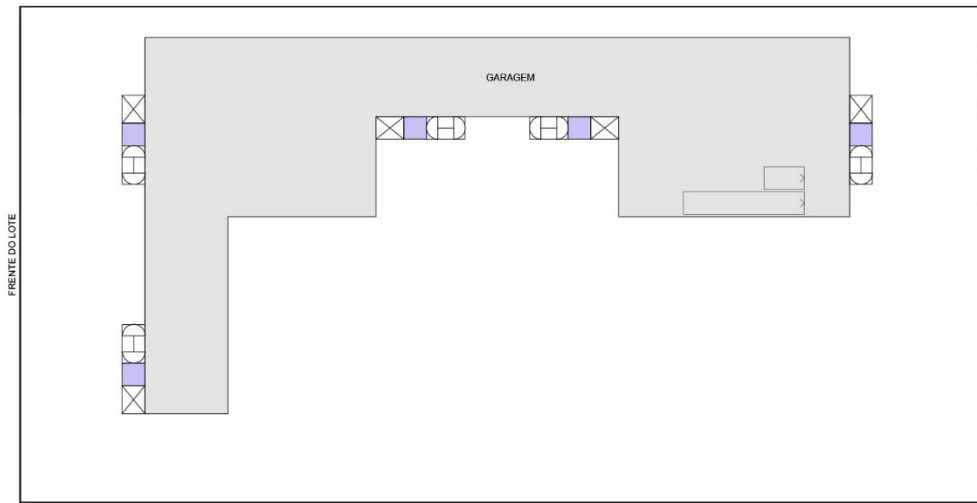
FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

QUADRO 10 - DETALHAMENTO DAS ÁREAS – LOTE 4

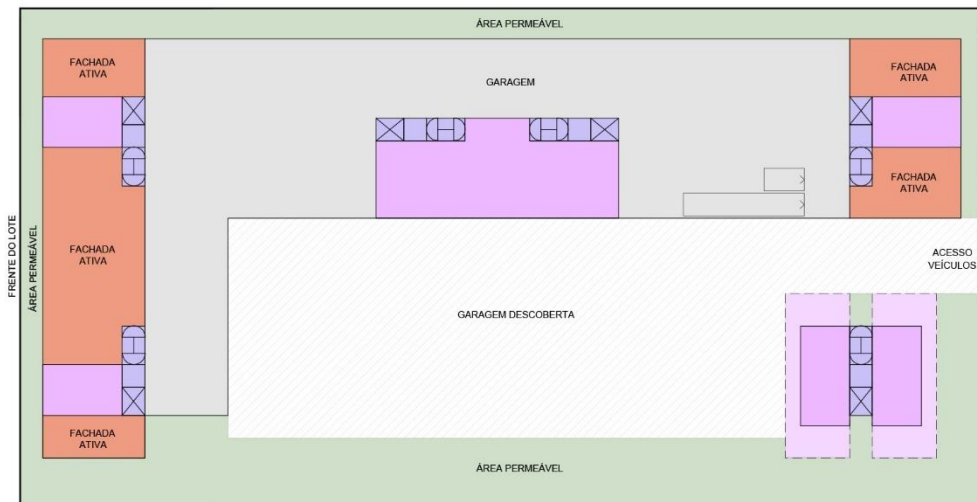
ITEM	COMPUTÁVEL (M <sup>2</sup> )	PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	CONSTRUÍDA (M <sup>2</sup> )	EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
Área residencial	21.600,5	21.865,8	21.865,8	21.773,0
Áreas comerciais	0,0	772,5	772,5	772,5
Área coletiva	7.578,6	0,0	11.312,2	8.548,0
Área de circulação	1.739,5	0,0	1.739,5	1.478,6
Garagem	4.146,3	0,0	4.146,3	3.109,7
Garagem - descoberta	0,0	0,0	2.408,9	1.565,8
Área comum - coberta	1.692,7	0,0	1.692,7	1.532,8
Área comum - descoberta	0,0	0,0	1.324,7	861,1
<b>Total</b>	<b>29.179,1</b>	<b>22.638,3</b>	<b>33.950,6</b>	<b>31.093,4</b>

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 18 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 4 – PLANTAS



LOTE 4  
SUBSOLO

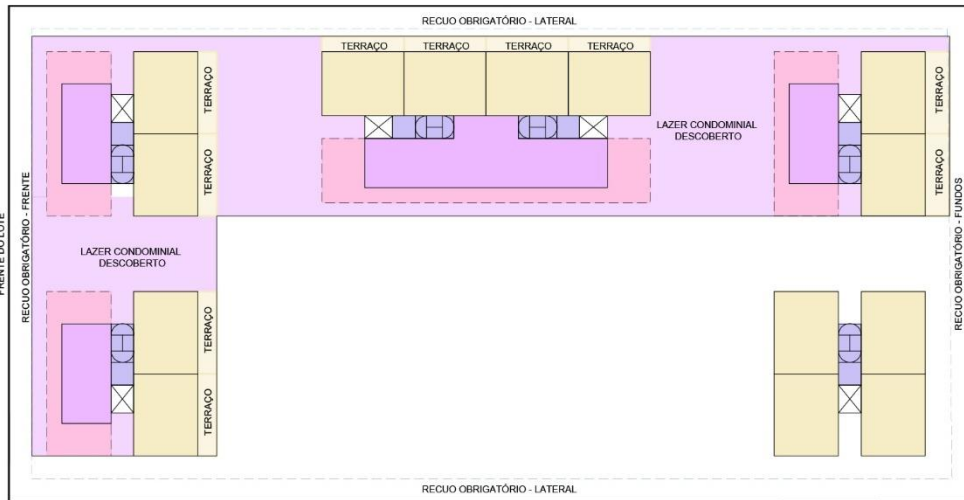


LOTE 4  
TÉRREO

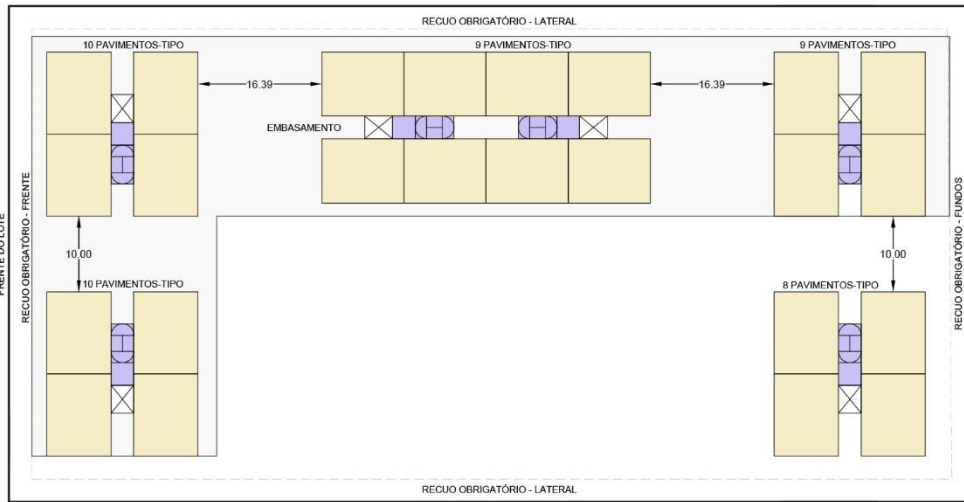
Limite do lote	Área comum - coberta (fechada)	Circulação	0                      25                      50 m
Recuos - pavimento tipo	Área comum - coberta (aberta)	Área permeável	
Unidades residenciais	Área comum - descoberta	Garagem	
Terraço residencial	Fachada ativa - comércio e serviços	Garagem - descoberta	

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

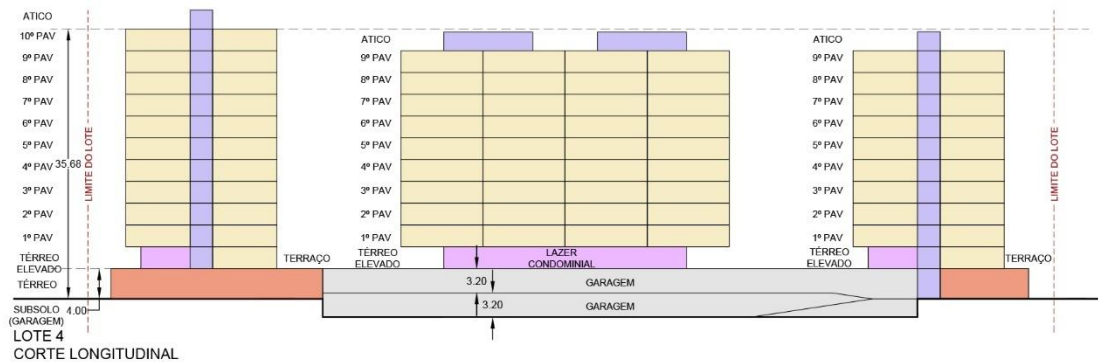
FIGURA 19 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 4 – PLANTAS E CORTE



LOTE 4  
TÉRREO ELEVADO



LOTE 4  
PAVIMENTO TIPO



LOTE 4  
CORTE LONGITUDINAL



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

## Lote 5

QUADRO 11 - RESULTADOS DO ESTUDO DE MASSA – LOTE 5

ÁREAS, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E INDICADORES	
Terreno (m <sup>2</sup> )	8.301,6
Área privativa (m <sup>2</sup> )	24.394,0
Área construída (m <sup>2</sup> )	36.488,2
Área computável (m <sup>2</sup> )	29.183,9
Área equivalente (m <sup>2</sup> )	33.210,7
Área permeável (m <sup>2</sup> )	651,0
<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>	<b>3,5</b>
Taxa de Ocupação (TO) – tipo	29,6%
Taxa de Ocupação (TO) – embasamento	59,0%
Taxa Permeabilidade (TP)	7,8%
<b>Nº unidades residenciais</b>	<b>238</b>
<b>Nº unidades comerciais</b>	<b>8</b>
Nº de vagas (automóveis)	238
Nº pavimentos (torre mais alta)	12
Gabarito (m)	35,7
Área média - unidade residencial (m <sup>2</sup> )	92,3
<b>Área total unidades residenciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.443,6</b>
<b>Área total unidades comerciais (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.950,4</b>
Área computável/Área construída	80%
Área privativa/Área computável	84%

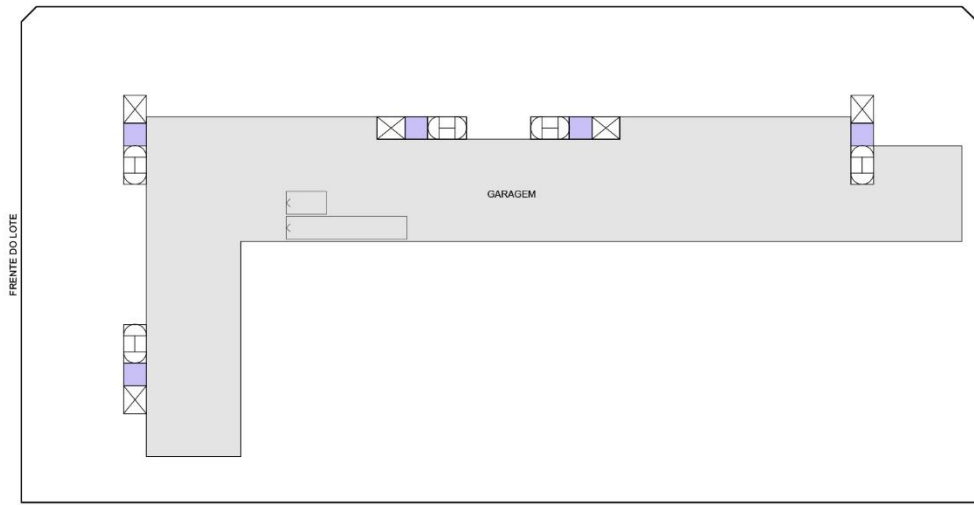
FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

QUADRO 12 - DETALHAMENTO DAS ÁREAS – LOTE 5

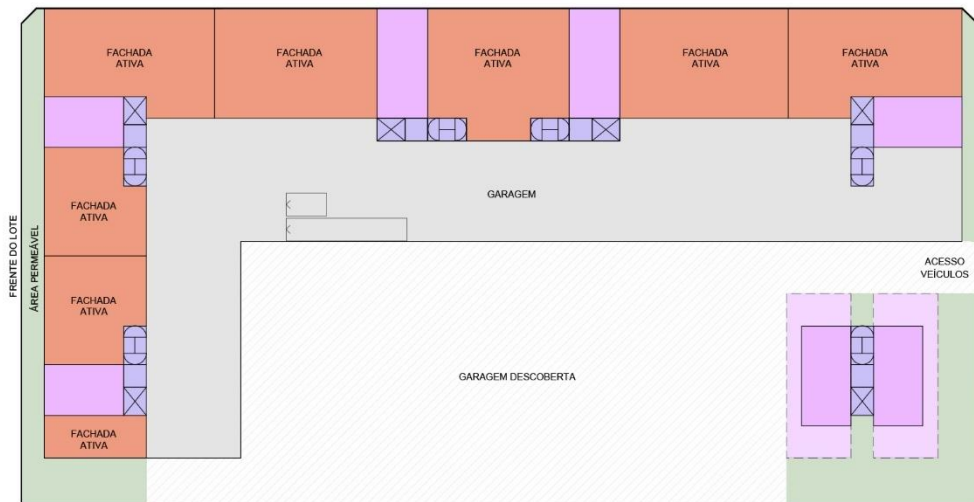
Item	Computável (m <sup>2</sup> )	Privativa (m <sup>2</sup> )	Construída (m <sup>2</sup> )	Equivalente (m <sup>2</sup> )
Área residencial	21.969,8	22.443,6	22.443,6	22.277,8
Áreas comerciais	0,0	1.950,4	1.950,4	1.950,4
Área coletiva	7.214,2	0,0	12.094,2	8.982,5
Área de circulação	1.763,8	0,0	1.763,8	1.499,2
Garagem	3.916,7	0,0	3.916,7	2.937,5
Garagem - descoberta	0,0	0,0	2.755,9	1.791,3
Área comum - coberta	1.533,7	0,0	1.533,7	1.373,7
Área comum - descoberta	0,0	0,0	2.124,1	1.380,7
<b>Total</b>	<b>29.183,9</b>	<b>24.394,0</b>	<b>36.488,2</b>	<b>33.210,7</b>

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

FIGURA 20 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 5 – PLANTAS



LOTE 5  
SUBSOLO

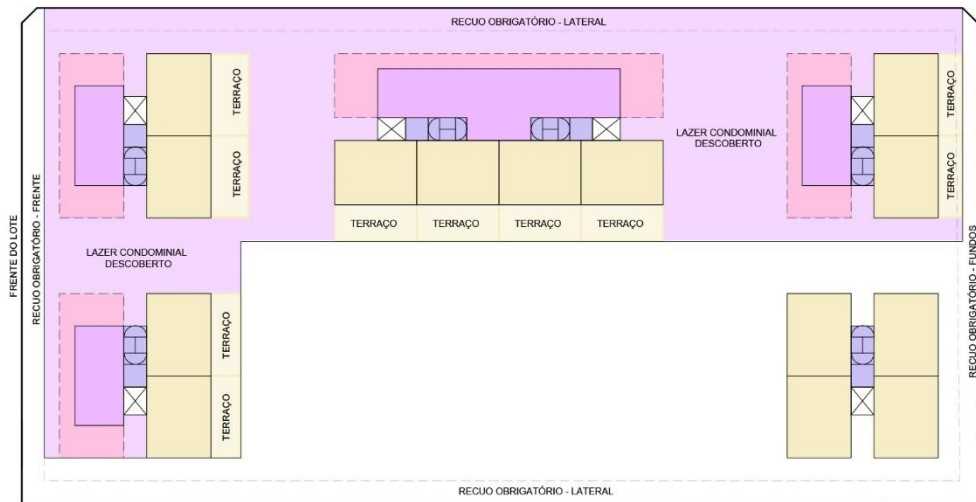


LOTE 5  
TÉRREO

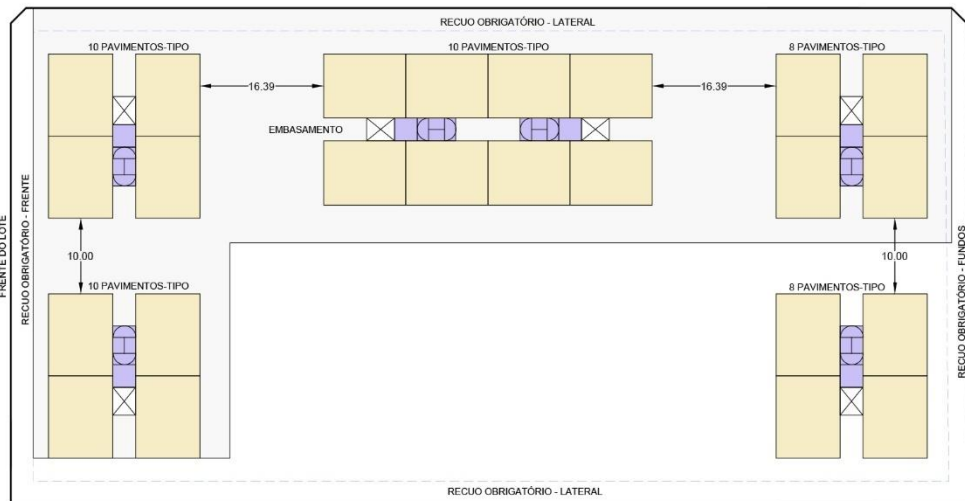
Limite do lote	Área comum - coberta (fechada)	Circulação	0                      25                      50 m
Recuos - pavimento tipo	Área comum - coberta (aberta)	Área permeável	
Unidades residenciais	Área comum - descoberta	Garagem	
Terraço residencial	Fachada ativa - comércio e serviços	Garagem - descoberta	

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

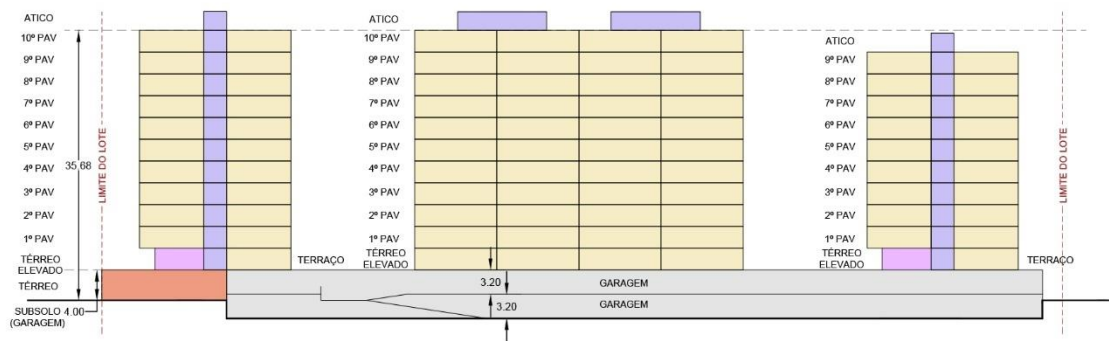
FIGURA 21 – ESTUDO DE MASSA – LOTE 5 – PLANTAS E CORTE



LOTE 5  
TÉRREO ELEVADO



LOTE 5  
PAVIMENTO TIPO



LOTE 5  
CORTE LONGITUDINAL

Limite do lote	Área comum - coberta (fechada)	Circulação	0                      25                      50 m
Recuos - pavimento tipo	Área comum - coberta (aberta)	Área permeável	
Unidades residenciais	Área comum - descoberta	Garagem	
Terraço residencial	Fachada ativa - comércio e serviços	Garagem - descoberta	

FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA, 2025.

## 10. DIRETRIZES ESG E DE ACESSIBILIDADE

- Integração com soluções baseadas na natureza

**Soluções baseadas na natureza (SbN)** são abordagens que utilizam processos e recursos naturais de forma sustentável para enfrentar desafios socioambientais urbanos. Em vez de confiar apenas em obras de engenharia “cinza”, as SbN envolvem proteger, manejar ou restaurar ecossistemas naturais ou modificados para resolver problemas como mudanças climáticas, enchentes, poluição e perda de biodiversidade. Essas soluções fornecem múltiplos benefícios simultaneamente: melhoram a resiliência das cidades, trazem ganhos ambientais (como maior biodiversidade e serviços ecossistêmicos) e geram bem-estar social e econômico para as comunidades humanas envolvidas. Trata-se, portanto, de integrar a infraestrutura natural ao planejamento urbano, maximizando os serviços ecossistêmicos (controle de enchentes, regulação climática, purificação da água, lazer etc.) que a natureza oferece.

Sempre que viável, deve-se optar por soluções verdes em vez de soluções puramente artificiais. Isso implica, por exemplo, preservar e restaurar habitats nativos dentro dos parques (como florestas urbanas, wetlands e matas ciliares) em vez de substituir tudo por estruturas de concreto. Intervenções baseadas na natureza costumam ser economicamente eficientes e adaptadas ao contexto local, fornecendo benefícios ambientais, sociais e econômicos ao mesmo tempo. A diretriz geral é integrar a natureza como infraestrutura viva do parque – usar vegetação para estabilizar encostas em vez de muros de arrimo, criar lagoas naturais em vez de apenas canalizar águas, e assim por diante – de forma a aumentar a resiliência e a sustentabilidade do espaço.

No contexto de Porto Velho, que possui rica biodiversidade amazônica e regime de chuvas tropicais, as SbN são especialmente relevantes. Os parques lineares ao longo de rios e igarapés conservam as faixas de várzea como zonas inundáveis naturais. Outras aplicações práticas incluem o plantio de espécies nativas nos parques (favorecendo polinizadores e fauna local) e a recuperação de áreas degradadas (como antigas áreas de extração ou invasões desocupadas) transformando-as em soluções baseadas na natureza – por exemplo, bosques urbanos ou jardins filtrantes – que melhorem o clima local e a qualidade ambiental da cidade.

- Resiliência e adaptação climática

**Resiliência climática** refere-se à capacidade de um sistema (no caso, os parques e a cidade) de suportar e se adaptar aos impactos das mudanças do clima, mantendo suas funções e se recuperando de eventos extremos. As cidades enfrentam hoje uma intensificação de eventos climáticos severos – desde inundações por chuvas torrenciais até secas prolongadas e ondas de calor – que colocam em risco a infraestrutura e a segurança da população <https://cityparksalliance.org/wp-content/uploads/2023/05/Parks-and-Green-Stormwater-PolicyBrief-12-10-2024.pdf>.<sup>3</sup> Tradicionalmente, o planejamento urbano respondia de forma reativa a desastres; porém, diante do agravamento das mudanças climáticas, há uma mudança para o planejamento proativo e adaptativo. Isso envolve identificar *a priori* as vulnerabilidades climáticas (como áreas sujeitas a alagamentos, encostas instáveis, ilhas de calor urbano) e implementar soluções projetadas para reduzir esses riscos. Avaliações de risco climático e de desastres são ferramentas centrais – por meio delas, gestores podem mapear as áreas de maior perigo e

---

<sup>3</sup> NATURE-BASED SOLUTIONS FOR MANAGING STORMWATER IN PARKS - [cityparksalliance.org](https://cityparksalliance.org)

planejar medidas de adaptação específicas para esses locais.<sup>4</sup> Em suma, resiliência climática nos parques significa que eles deverão absorver choques climáticos (enchentes, tempestades, secas) e continuar provendo benefícios, em vez de agravarem os problemas.

Por exemplo, um princípio geral é usar os parques como áreas de retenção de água da chuva em caso de tempestades (atuando como bacias de amortecimento naturais) e como ilhas de frescor em períodos de calor extremo (por meio da arborização intensa e corpos d'água que reduzem a temperatura ambiente). Medidas adaptativas, como seleção de espécies vegetais resilientes (que tolerem alagamento ou seca), elevação de estruturas e trilhas acima de cotas de inundação e criação de sistemas de drenagem sustentável, devem ser incorporadas desde o início. Isso está alinhado às boas práticas internacionais, que recomendam “planejamento adaptativo” e identificação prévia de áreas de alto risco, permitindo ações preventivas eficazes. Também é importante criar planos de emergência e manutenção específicos para situações de desastre, garantindo que o parque contribua para a segurança da comunidade (por exemplo, servindo até como ponto de refúgio temporário) em vez de ser mais uma vítima do evento climático.

Porto Velho já vivenciou os efeitos drásticos de eventos climáticos extremos, em particular as cheias históricas do rio Madeira. Em 2014, a cidade foi surpreendida por uma inundação sem precedentes, que atingiu bairros inteiros e evidenciou a falta de um sistema adequado de gestão de risco de enchentes <https://www.sinageo.org.br/2014/trabalhos/9/9-149-1040.html>. Além das enchentes, Porto Velho enfrenta temperaturas elevadas e intensa radiação solar em partes do ano – portanto, outra aplicação local da resiliência climática é incrementar a arborização urbana nos parques e nas vias adjacentes, criando corredores de sombra e reduzindo ilhas de calor. Elementos como fontes, lagos e bicas d'água nos parques também ajudam a refrescar o microclima.

- Engajamento comunitário

**Engajamento comunitário** envolve incluir ativamente a população e demais partes interessadas no planejamento, implantação e gestão dos parques. Trata-se de um processo participativo no qual as vozes da comunidade local – moradores, usuários potenciais, organizações civis, povos tradicionais, setor privado local – são ouvidas e consideradas na tomada de decisão. As boas práticas internacionais, como as diretrizes da IFC (Corporação Financeira Internacional), enfatizam a divulgação transparente de informações do projeto e consultas significativas com as comunidades afetadas sobre assuntos que as impactam diretamente.<sup>5</sup> Isso significa comunicar de forma clara os objetivos e impactos do parque proposto, e abrir canais para que as pessoas possam opinar, levantar preocupações e contribuir com conhecimentos locais. O engajamento não se limita à fase inicial – ele deve ocorrer ao longo de todo o ciclo de vida do projeto, construindo um relacionamento de confiança entre gestores públicos e comunidade. Quando bem executado, o engajamento comunitário traz diversos benefícios: melhora a qualidade do projeto (incorporando saberes locais e evitando soluções mal ajustadas à realidade), aumenta a aceitação social e o sentimento de pertencimento da população

---

<sup>4</sup> Banco Mundial. **Urban Risk Assessments: Understanding Disaster and Climate Risk in Cities**. Disponível em: <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/publication/urban-risk-assessments#:~:text=To%20date%20the%20response%20to,is%20gaining%20visibility%20and%20importance>

<sup>5</sup> IFC Performance Standards on Environmental and Social Sustainability. 2012.

em relação ao parque, e previne conflitos socioambientais. Em essência, reconhece-se que o parque não é um ente isolado, mas sim parte de um tecido social – e envolver as pessoas desse tecido é crucial para a sustentabilidade do espaço.

Uma regra fundamental é **desenvolver o diálogo durante a estruturação do projeto**. Deve-se realizar audiências públicas e espaços de escuta para que moradores possam indicar quais equipamentos e áreas são prioritários para eles (trilhas, quadras, áreas de piquenique etc.) e quais preocupações têm (segurança, acesso, impactos no bairro). O princípio também inclui manter canais permanentes de diálogo após a inauguração do parque: conselhos gestores com participação comunitária, pesquisas de satisfação com usuários, e um sistema de gestão de reclamações (grievance mechanism) para resolver quaisquer problemas de forma ágil e justa. Assim, institucionaliza-se a participação social, evitando que o engajamento fique restrito a ações pontuais. Transparência é outro pilar: compartilhar cronogramas, orçamentos e responsabilidades do projeto com o público, construindo credibilidade.

- Acessibilidade e uso inclusivo

Parques urbanos sustentáveis devem ser espaços inclusivos, acessíveis e acolhedores para todos os grupos da sociedade, promovendo equidade socioespacial. Historicamente, observa-se em muitas cidades que a distribuição de áreas verdes não é uniforme – bairros mais ricos tendem a ter mais parques e praças, enquanto comunidades de baixa renda ou periferias carecem desses espaços. Essa distribuição desigual dos benefícios ambientais constitui um problema de justiça ambiental: quando certos grupos (geralmente populações vulneráveis) têm pouco acesso a parques, eles acabam expostos desproporcionalmente a riscos ambientais (maiores temperaturas, pior qualidade do ar, inundações, etc.) e perdem os benefícios de saúde e lazer que as áreas verdes proporcionam.<sup>6</sup> Assim, a inclusão social nos parques implica garantir igualdade de acesso – independente de renda, raça, gênero, idade ou condição física – e também representatividade na concepção desses espaços (ou seja, refletir a diversidade cultural e as necessidades dos diferentes públicos). **Parques inclusivos** consideram elementos como: acessibilidade universal (rampas, pisos táteis, equipamentos para pessoas com deficiência), segurança e conforto para mulheres, crianças e idosos, instalações de lazer que atendam a diferentes faixas etárias e grupos (playgrounds, academias da terceira idade, espaços esportivos, áreas de convivência), e programação cultural que envolva as comunidades locais. Além disso, inclusão social abrange a ideia de que os parques contribuem para reduzir desigualdades urbanas – servindo como pontos de encontro entre diferentes classes sociais e oferecendo gratuitamente serviços (lazer, esporte, contato com a natureza) que muitas vezes só seriam acessíveis mediante pagamento em clubes ou viagens.

Todos os parques do programa devem cumprir normas de acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (rampas, banheiros adaptados, eliminação de barreiras arquitetônicas) e também prover opções de deslocamento seguro (transporte público ou ciclovias até o local) para quem não possui automóvel. No design, deve-se incorporar a diversidade de usos – por exemplo, prever áreas para diferentes esportes e brincadeiras

---

<sup>6</sup> [Sustainability Directory](https://prism.sustainability-directory.com/scenario/the-role-of-parks-in-promoting-urban-climate-resilience-for-all-communities/#:~:text=The%20concept%20of%20environmental%20justice,bear%20a%20disproportionate%20burden). The Role of Parks in Promoting Urban Climate Resilience for All Communities. Disponível em: <https://prism.sustainability-directory.com/scenario/the-role-of-parks-in-promoting-urban-climate-resilience-for-all-communities/#:~:text=The%20concept%20of%20environmental%20justice,bear%20a%20disproportionate%20burden>

(atendendo jovens, crianças), espaços tranquilos para descanso ou contemplação (atendendo idosos), locais para encontros e eventos comunitários (feiras, apresentações culturais que reflitam as tradições locais etc.).

Por fim, a segurança é condição para inclusão. A concessionária deverá garantir espaços seguros, iluminados e acolhedores, especialmente para mulheres e crianças, em todas as horas de uso.

- **Infraestrutura Verde e Conectividade Ecológica**

**Infraestrutura verde** é um conceito de planejamento que se refere à rede de áreas vegetadas e ecossistemas interligados na paisagem urbana, fornecendo benefícios ambientais equivalentes ou superiores aos das infraestruturas tradicionais. Em outras palavras, é o sistema de “espaços verdes” da cidade funcionando de forma integrada, incluindo parques, praças, arborização de ruas, jardins de chuva, telhados verdes, reservas naturais urbanas, corredores ecológicos ao longo de rios e outras soluções baseadas na natureza. Diferentemente de encarar cada parque ou área verde isoladamente, a infraestrutura verde visa conectá-los de modo a potencializar os serviços ecossistêmicos prestados: melhoria do clima urbano, controle de enchentes, purificação do ar e da água, aumento da biodiversidade etc. Por exemplo, um conjunto de pequenos parques conectados por alamedas arborizadas e pelo curso de um rio forma um *continuum* verde-azul que permite o fluxo de espécies (pássaros, insetos) e também de processos ecológicos (infiltração de água, corredores de ventilação natural). Essa rede verde atua como a “espinha dorsal” ambiental da cidade. A infraestrutura verde é componente-chave da adaptação às mudanças climáticas nas cidades e tem sido promovida em iniciativas internacionais (como nas metas da *Nature Based Solutions* da UE e programas da ONU Habitat).

Os parques devem conservar e restaurar as estruturas ecológicas existentes: mapear rios, córregos, fragmentos florestais, nascentes e encostas vegetadas e incorporá-los à malha verde urbana, conectando-os. Os princípios de desenho incluem: aumentar a porosidade do solo urbano (mais vegetação, menos superfícies impermeáveis) para amenizar enchentes; ampliar a cobertura arbórea urbana para reduzir ilhas de calor e filtrar poluentes do ar; e criar nos parques uma malha de habitats urbanos. Tecnologias simples, como telhados verdes, poderiam ser incentivadas para ampliar a área verde funcional e criar “stepping stones” (pontos de apoio) para pássaros e insetos.

Porto Velho, localizada em área de transição Amazônica, possui a vantagem de ainda ter porções significativas de vegetação e corpos d’água que podem formar a espinha dorsal de uma infraestrutura verde robusta.

- **Economia Circular na Gestão de Parques e Economia Local**

A **economia circular** é um modelo de desenvolvimento que se contrapõe à economia linear tradicional (de extrair-produzir-descartar), propondo em vez disso um ciclo contínuo de redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais. Seu objetivo central é eliminar resíduos e poluição desde o início, manter produtos e recursos em uso pelo maior tempo possível e regenerar os sistemas naturais. Aplicada ao contexto de parques e planejamento urbano, a economia circular se traduz em práticas como: gestão de resíduos com desperdício próximo de zero (por meio de compostagem, reciclagem, reutilização de materiais), eficiência energética (uso de energias renováveis, tecnologias de iluminação e bombeamento mais eficientes), gestão da água com reuso e minimização de consumo, e escolha de materiais de construção e mobiliário urbano sustentáveis (duráveis,

reciclados, recicláveis). O conceito também abrange aspectos econômicos e sociais – por exemplo, fomentar cadeias locais de reciclagem e upcycling gera empregos verdes e integra comunidades ao ciclo produtivo do parque. No caso de parques de preservação ambiental, a economia circular se alinha com princípios de baixo impacto: tudo que entra e sai do parque (seja mercadoria da lanchonete, seja dejetos dos visitantes) deve ser gerenciado de forma a não gerar passivos (lixo, efluentes) para o meio ambiente externo. A ideia global é que um parque sustentável funcione quase como um organismo, onde os “nutrientes” circulam internamente e pouco (ou nada) vira lixo descartado.

Esse princípio pode ser desdobrado em várias diretrizes práticas. Uma delas é adotar políticas de “**Lixo Zero**”: implementar coleta seletiva abrangente dentro do parque, com estações de separação de recicláveis, e infraestrutura para compostagem dos resíduos orgânicos gerados (folhagem, poda, restos de alimentos de lanchonetes ou dos usuários) para produzir adubo. Assim, o parque deixa de enviar lixo para aterros e converte seus resíduos em recursos úteis (adubo para jardins, material reciclado retornando à indústria). Estudos indicam que tal abordagem traz ganhos ambientais claros – por exemplo, em um parque de conservação que implementou reciclagem e compostagem totais, observou-se um saldo negativo de emissões de carbono, ou seja, emissões evitadas graças ao reaproveitamento de resíduos como insumos produtivos.<sup>7</sup>

Outro princípio é fechar os ciclos da água: captar água da chuva em cisternas para usar na irrigação e limpeza do parque, reutilizar águas cinzas (por exemplo, da pia) para regar jardins, e tratar localmente efluentes para reúso quando possível. Também se orienta o uso de materiais circulares na construção e manutenção: optar por materiais reciclados ou de fonte renovável (madeira certificada, plásticos reciclados, borracha reciclada em pisos amortecedores etc.) e projetar estruturas modulares que possam ser desmontadas e reutilizadas ou recicladas ao fim de sua vida útil. O princípio da circularidade valoriza a durabilidade e reparabilidade: equipamentos de parque (bancos, brinquedos, iluminação) devem ter longa vida e possibilidade de conserto, evitando substituições frequentes e descarte.

Além disso, preconiza-se a inovação social: **engajar cooperativas de catadores** para gerir a reciclagem nos parques, ou comunidades locais para coletar compostos orgânicos, criando uma economia colaborativa em torno do parque. Em suma, o parque deve ser pensado como um sistema sem “fim de linha” – em que tudo que seria resíduo é reconvertido em matéria-prima ou energia, fechando ciclos e servindo de vitrine educacional desse processo para os visitantes.

No contexto de Porto Velho, adotar a economia circular na gestão dos parques pode trazer benefícios duplos: aliviar a pressão sobre os sistemas de lixo e drenagem urbanos e promover inclusão socioeconômica. Os resíduos orgânicos recolhidos nos parques – folhas de varrição, restos de poda, resíduos de feiras ou eventos – podem ser tratados em **composteiras** instaladas no próprio parque, produzindo adubo. Há também potencial para **reuso de água da chuva**: Porto Velho tem alta pluviometria anual, assim, reservatórios em parques poderiam coletar parte dessa água para uso na irrigação de gramados na estação seca, ou ainda alimentar espelhos d’água decorativos – reduzindo o consumo de água potável. Em termos de energia, coberturas de edifícios de apoio

---

<sup>7</sup> GESTÃO DE RESÍDUOS NO TURISMO: ESTUDO EM UM PARQUE DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL À LUZ DA ECONOMIA CIRCULAR – RGSA. 2025.

nos parques (centros de visitantes, banheiros) podem receber painéis solares para gerar eletricidade renovável, contribuindo para a autossuficiência energética do parque e diminuindo custos operacionais.

A compra de produtos e serviços para os parques também pode seguir princípios circulares: privilegiar fornecedores locais que utilizem materiais reciclados ou retornáveis (por exemplo, lixeiras feitas de plástico reciclado, decks construídos com madeira plástica etc.).

## 11. TERRITÓRIO

### 11.1. Inserção urbana e padrões de ocupação do entorno

Os perímetros contemplados se concentram em três bairros localizados na porção central de Porto Velho: **Flodoaldo Pontes Pinto** (Parque da Cidade, área de expansão do Parque da Cidade e Parque das Águas – Trecho 2); **Agenor de Carvalho** (Parque das Águas – Trecho 1); e **Cuniã** (Parque das Mangueiras).

Os três bairros estão articulados à principal centralidade de Porto Velho, região que se estende do Centro, Olaria até Pedrinhas, que concentra o núcleo administrativo e financeiro e conta com instituições municipais, sedes do judiciário, unidades da união e sedes do executivo e legislativo estadual, configurando um polo dinâmico pela atração de servidores públicos e serviços de apoio. Os principais eixos de conexão entre os três bairros e essa centralidade são as **Avenidas Calama, Pinheiro Machado, José Vieira Caúla e Sete de Setembro**, que configuram conexões estruturais na direção leste-oeste, articulando o Centro e a orla do Rio Madeira aos bairros no extremo leste da mancha urbana.

Os três bairros apresentam tecido urbano relativamente regular, em termos de continuidade do sistema viário, que segue a orientação norte-sul e leste-oeste do sistema estrutural formado pelas avenidas. O sistema viário apresenta grande conectividade ao pedestre e ao automóvel, com quadras com média de 200 metros de comprimento, podendo chegar a 280 metros, salvo exceções, quando ocupadas por grandes usos. Embora os três bairros tenham perfil similar de uso – predominante residencial unifamiliar – notam-se algumas diferenças quanto ao perfil de ocupação e à consolidação urbanística, conforme analisado a seguir.

O Parque da Cidade e sua respectiva área de expansão (perímetros 1 e 5 na Figura 2) estão posicionados na região central do bairro **Flodoaldo Pontes Pinto**, localizados entre as duas principais vias que estruturam o tecido urbano, as Avenidas Calama e Pinheiro Machado.

O bairro, delimitado pelas Avenidas Rio Madeira, José Vieira Caúla, Guaporé e Estrada da Penal, é formado por quadras de 50 a 60 metros de largura, contando com lotes de 25 a 30 metros de profundidade e 10 metros de testada (média de 250 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup> de área), ocupados fundamentalmente por residências unifamiliares. Fogem a essa regra escolas públicas e privadas, comércios com uso extensivo do lote, como centros automotivos, instituições de ensino superior e o shopping center. Ainda sobre o tecido urbano, o principal fator gerador de descontinuidade é a rede hídrica, com os igarapés que atravessam o bairro.

A ocupação residencial unifamiliar segue perfil similar no norte e no sul da Avenida Calama, com residências de padrão médio e médio-superior. Há, no entanto, ocupações de padrão baixo e médio-baixo nas proximidades

da Avenida Pinheiro Machado e alta concentração desse padrão nas margens dos igarapés, com incidência de precariedade habitacional.

FIGURA 5 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NA PROXIMIDADE DA AV. PINHEIRO MACHADO, NO BAIRRO FLODOALDO PONTES PINTO.



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

FIGURA 6 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO NORTE E NO SUL DA AV. CALAMA, NO BAIRRO FLODOALDO PONTES PINTO



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Apesar do perfil residencial ser o predominante, o bairro conta com importantes equipamentos públicos e privados, de escala municipal e regional, com destaque para os seguintes:

- O **IFRO (Instituto Federal de Rondônia) – campus Porto Velho Calama**, que oferece 12 cursos de ensino técnico e superior e 3 de pós-graduação em tecnologia, engenharia e construção civil;
- a **Faculdade Unisapiens**, com uma ampla gama de cursos de graduação e pós-graduação e atuação consolidada há mais de quatro décadas em Rondônia;

- o **Porto Velho Shopping**, considerado um dos maiores centros comerciais da Região Norte do país, tanto em área locável, quanto em fluxo de visitantes.

Pelo seu porte, o **Porto Velho Shopping configura uma segunda centralidade em Porto Velho**, ao definir um polo de empregos formais nos ramos de varejo, alimentação, limpeza e segurança, com cerca de 218 lojas e aproximadamente 700 mil visitantes por mês. Sua localização estratégica, na intersecção das Avenidas Rio Madeira e Calama, o posiciona como ponto focal entre a região central e o corredor comercial que se estende para a zona leste. Por isso, representa um *cluster* consolidado, que articula varejistas locais e grandes redes, fomentando empregos formais e atraindo renda e dinamismo econômico para o entorno.

Além do shopping, que polariza as principais atividades comerciais do bairro Flodoaldo Pontes Pinto e bairros vizinhos, as Avenidas Calama e Rio Madeira são os dois principais corredores comerciais, concentrando estabelecimentos de âmbito local e baixo gabarito.

FIGURA 7 - PERFIL COMERCIAL DA AV. CALAMA E AV. RIO MADEIRA NO FLODOALDO PONTES PINTO



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Apesar da quase total ausência de verticalização, verifica-se baixa incidência de lotes vazios. Os vazios urbanos concentram-se nas áreas adjacentes aos igarapés e no terreno objeto dos estudos técnicos aqui em elaboração, que representa um dos maiores vazios urbanos de Porto Velho.

Por sua vez, o Parque das Águas – Trechos 1 e 2 (perímetros 3 e 4 da Figura 3) se localizam no entorno da Avenida José Vieira Caúla, com o Trecho 1 posicionado no bairro Agenor de Carvalho e o trecho 2 no Flodoaldo Pontes Pinto.

No entorno do Parque das Águas – Trecho 1, o bairro **Agenor de Carvalho**, delimitado pelas Avenidas José Vieira Caúla, Rio Madeira, Rio de Janeiro e Guaporé, apresenta tecido urbano similar ao bairro Flodoaldo Pontes Pinto,

com uma diferenciação mais significativa ao sul da Avenida Amazonas. Nessa última região, notam-se quadras maiores, com 85 a 90 metros de largura e lotes ligeiramente maiores, com profundidade variando entre 40 e 45 metros e testada de 10 metros (média de 400 m<sup>2</sup> a 450 m<sup>2</sup> de área), também ocupados basicamente por residências unifamiliares. A única expressiva interrupção deste padrão ocorre justamente pelo perímetro do Parque das Águas. Contudo, essa variação da área de lote não resulta em melhoria no padrão de ocupação, predominando os padrões médio e médio-baixo.

FIGURA 8 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO ENTORNO IMEDIATO DO PARQUE DAS ÁGUAS E NO SUL DA AV. AMAZONAS, NO AGENOR DE CARVALHO



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

Novamente, os poucos lotes que alteram as dimensões gerais são equipamentos públicos e usos comerciais e de serviços. A atividade comercial e de serviços concentra-se nos eixos viários que contornam o bairro, além da Av. Amazonas, que o atravessa transversalmente.

O perfil da ocupação é também homogêneo, com predominância do comércio local e edificações térreas e, em alguns poucos casos, com dois pavimentos. Ressalta-se que a Avenida José Vieira Caúla dá acesso ao Terminal Rodoviário de Porto Velho, localizado na Avenida Gov. Jorge Teixeira, equipamento que também configura uma centralidade relevante no contexto de Porto Velho.

Quanto à incidência de vazios urbanos no bairro Agenor de Carvalho, nota-se ocupação abrangente do solo, em padrão similar ao vizinho Flodoaldo Pontos Pinto, ainda que com a incidência de maior número de lotes vagos, sobretudo no entorno do Parque das Águas – Trecho 1.

FIGURA 9 - PERFIL COMERCIAL DAS AV. CAÚLA E AMAZONAS NO AGENOR DE CARVALHO



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

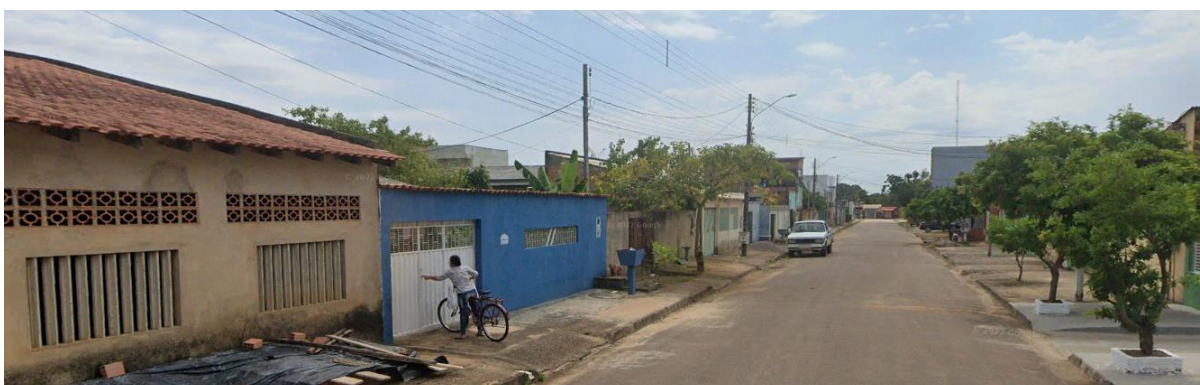
Finalmente, o Parque das Mangueiras (perímetro 2 na Figura 4) está localizado na extremidade oeste do bairro **Cuniã**, fazendo divisa com os bairros Agenor de Carvalho, Igarapé e Flodoaldo Pontos Pinto. O bairro, delimitado pelas Avenidas José Vieira Caúla, Guaporé, Amazonas, Mamoré, 7 de setembro e rua Daniela, segue o perfil predominante de lotes unifamiliares, com quadras variando entre 60 e 80 metros de largura, formadas por lotes com profundidade entre 30 e 40 metros e testada entre 10 e 14 metros (média de 400 m<sup>2</sup> a 420 m<sup>2</sup> de área). Em comparação aos demais bairros, nota-se maior incidência de lotes vazios e predominância maior de padrões médio e médio-baixo, esse último se intensificando em direção ao leste.

As duas únicas grandes quadras identificadas são, além do próprio parque, a quadra na qual se localizam a Vila Olímpica, a sede da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer e o Instituto Municipal de Educação (IME) Engenheiro Francisco Erse.

Há também menor dinamismo comercial comparativamente aos outros dois bairros. As vias do entorno concentram estabelecimentos comerciais, com destaque para a Avenida José Vieira Caúla. No interior do bairro, a Avenida 7 de Setembro apresenta alguma mistura entre usos residenciais e atividades comerciais locais. Importante dizer que a Avenida 7 de Setembro tem grande penetração no território, estendendo-se desde a orla do rio Madeira até o bairro Escola da Polícia.

Em linhas gerais, o Parque das Mangueiras tem uma boa inserção no bairro, sendo delimitado por vias locais que constroem uma boa relação de vizinhança com o entorno residencial, configurando também uma zona de proteção significativa ao canal aberto do igarapé da Penal.

FIGURA 10 - USOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES TÍPICOS NO ENTORNO IMEDIATO DO PARQUE DAS MAGUEIRAS E NA PORÇÃO LESTE NO CUNIÃ



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

FIGURA 11 - PERFIL COMERCIAL DA AV. JOSÉ VIEIRA CAÚLA E DA AV. 7 DE SETEMBRO NO CUNIÃ



FONTE: GOOGLE STREET VIEW, 2024.

## 11.2. Unidades de Conservação e regramento urbanístico

## A. Unidades de Conservação municipais

Dentre os princípios que orientam a Política Municipal de Meio Ambiente de Porto Velho, estabelecida pelo Código Municipal de Meio Ambiente – Lei Complementar nº 138, de 28 de dezembro de 2001 – destacam-se os seguintes itens, que se relacionam diretamente com os perímetros objeto do estudo técnico (Art. 3º):

- a promoção do desenvolvimento sustentável, compatibilizando o desenvolvimento econômico e social com a proteção ambiental, a qualidade de vida e o uso racional dos recursos ambientais, em benefício das presentes e futuras gerações;
- preservação, conservação, defesa, melhoria, recuperação e controle do meio ambiente, bem de uso comum do povo;
- adoção de mecanismos de estímulo destinados a conduzir o cidadão à melhor prática ambiental;
- educação ambiental na sociedade, visando ao conhecimento da realidade, à tomada das responsabilidades sociais e ao exercício da cidadania;
- incentivo à participação da sociedade na gestão da política ambiental e o desenvolvimento de ações integradas, através da garantia de acesso à informação;

Dos objetivos que se desdobram desses princípios, a Política Municipal do Meio Ambiente prevê, dentre outras medidas, a criação de parques, reservas, estações ecológicas, áreas de proteção ambiental, áreas de relevante interesse ecológico ou áreas de relevante interesse paisagístico e turístico (Art. 12º).

Para tanto, o Código Municipal de Meio Ambiente definiu o “Sistema de Áreas de Interesse Ambiental”, que integra espaços com a finalidade de (i) proteção de ecossistemas, da paisagem e do equilíbrio do meio ambiente e (ii) desenvolvimento de atividades de lazer, de cultura ou de atividades científicas (Art. 101). As Áreas de Interesse Ambiental de Porto Velho são classificadas em três tipos (Art. 102), a saber:

- Unidades de Conservação (UC);
- Áreas de Preservação Permanente (APP);
- Áreas Verdes e espaços públicos, compreendendo praças, mirantes, áreas de recreação. Áreas verdes de loteamentos e conjuntos residenciais, reservas legais, áreas decorrentes de sistemas viários, paisagens cênicas e o patrimônio cultural;
- Praias fluviais;
- Fragmentos florestais urbanos.

As Unidades de Conservação (UC) são áreas com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo município, com objetivos de conservação e limites definidos. Podem ser classificadas em Reserva Biológica, Estação Ecológica, Parque Natural, Área de Relevante Interesse Ecológico, Área de Proteção Ambiental, Jardim Botânico, Horto Florestal e Jardim Zoológico (Art. 107).

Dos perímetros em estudo, dois deles integram Unidades de Conservação municipais: o Parque das Águas – Trecho 1, e o Parque das Mangueiras.

Conforme indicado na Figura 3 no início deste relatório, o perímetro Parque das Águas – Trecho 1 inclui a **Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) Parque das Águas Marechal Rondon**. De acordo com o Código

Municipal do Meio Ambiente (Art. 107), uma ARIE possui características naturais extraordinárias ou abriga exemplares raros da biota regional, exigindo cuidados especiais de proteção por parte do poder público.

A referida ARIE conta com 29.981 m<sup>2</sup> e foi instituída pelo Decreto nº 19.203 de 28 de julho de 2023, e tem como objetivo a preservação das nascentes da microbacia urbana do Igarapé da Penal. A norma também estabeleceu que o Plano de Manejo da ARIE fosse elaborado em até 2 anos, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. O documento ainda não foi concluído.

FIGURA 27 - VEGETAÇÃO NA ARIE PARQUE DAS ÁGUAS MARECHAL RONDON



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

A ARIE Parque das Águas Marechal Rondon apresenta vegetação bem desenvolvida, contando com espécies nativas e indivíduos arbóreos de grande porte, além de nascentes bem preservadas inseridas em uma área urbana consolidada. Apesar da ocupação urbana irregular nas proximidades e na APP associada à ARIE, trata-se de uma área verde extremamente relevante para o bairro Agenor de Carvalho e entorno, configurando o maior fragmento de vegetação do bairro.

Por sua vez, o perímetro do Parque das Mangueiras coincide integralmente com a **Área de Proteção Ambiental (APA) Parque das Mangueiras**. De acordo com o Código Municipal do Meio Ambiente (Art. 107), as APAs compreendem áreas de domínio público e privado com a finalidade de proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, visando a melhoria da qualidade de vida da população local e objetivando a proteção dos ecossistemas regionais.

A APA Parque das Mangueiras conta oficialmente com 70.140 m<sup>2</sup>, sendo instituída pelo Decreto nº 18.374 de 16 de agosto de 2022, e tem como objetivo principal a proteção do trecho do Igarapé da Penal que se encontra inserido no Parque das Mangueiras. De forma similar à ARIE, a norma também estabeleceu que o Plano de Manejo da APA fosse elaborado em até 2 anos, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. O documento ainda não foi concluído.

FIGURA 28 - VEGETAÇÃO NA APA PARQUE DAS MANGUEIRAS E PLANTIO EM CURSO



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

A APA Parque das Mangueiras também apresenta vegetação bem desenvolvida, com a presença de espécies nativas e indivíduos arbóreos de grande porte, contando inclusive com maciços vegetais relevantes para a cidade. Embora a área apresente setores descampados, a gestão do parque atua para ampliar a cobertura vegetal, por meio da intensificação do plantio de espécies nativas.

FIGURA 29 - ESPÉCIE EM CRESCIMENTO NO PARQUE DAS MANGUEIRAS E NO PARQUE DA CIDADE



FONTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

As duas Unidades de Conservação identificadas, somadas ao Parque da Cidade, definem áreas de cobertura vegetal extremamente relevantes para os bairros Flodoaldo Pontes Pinto, Agenor de Carvalho, Cuniã e entorno. Trata-se de uma região com baixos índices de arborização viária e oferta restrita de maciços vegetais que poderiam atuar para redução de ilhas de calor, processo característico em períodos de alta temperatura em situações com alta impermeabilização do solo e baixa presença de arborização urbana.

Das três áreas, o Parque da Cidade é o que apresenta menor cobertura vegetal e, de forma similar ao Parque das Mangueiras, nota-se a intensificação do plantio pela gestão atual, com a presença de muitas espécies em estágio inicial de desenvolvimento.

A intensificação da cobertura vegetal nos três parques é de grande importância para garantia do conforto dos usuários, construindo um microclima que ameniza o calor intenso da região.

### 11.3. Territórios e zonas do Plano Diretor vigente

A presente seção tem como objetivo mapear os territórios e respectivos parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor vigente, que servirão de referência para a elaboração de propostas de projeto, sobretudo nos terrenos que comportarem novas edificações e usos associados às áreas verdes, como é o caso da área de expansão do Parque da Cidade (perímetro 5 da Figura 30).

O **Plano Diretor Participativo de Porto Velho** foi instituído pela Lei Complementar nº 838 de 4 de fevereiro de 2001. Dentre as estratégias eleitas pelo Plano para promoção da sustentabilidade no município, e que se relacionam com o projeto em estudo, destaca-se a “**Cidade com a Floresta e as Águas**”, que tem como objetivos (Art. 16º):

- Promover a qualidade das águas dos rios e dos igarapés;
- Implementar políticas de desenvolvimento local comprometidas com a preservação do Bioma Amazônia;
- Induzir o desenvolvimento urbano segundo padrões que privilegiem posturas compreensivas do território, do regime hídrico de rios e igarapés, que conduzam a uma cidade melhor adaptada ao meio em que está inserida e que conviva de modo saudável com a floresta e com as águas.

Dentre as iniciativas para implementar a estratégia, destacam-se (Art. 17º):

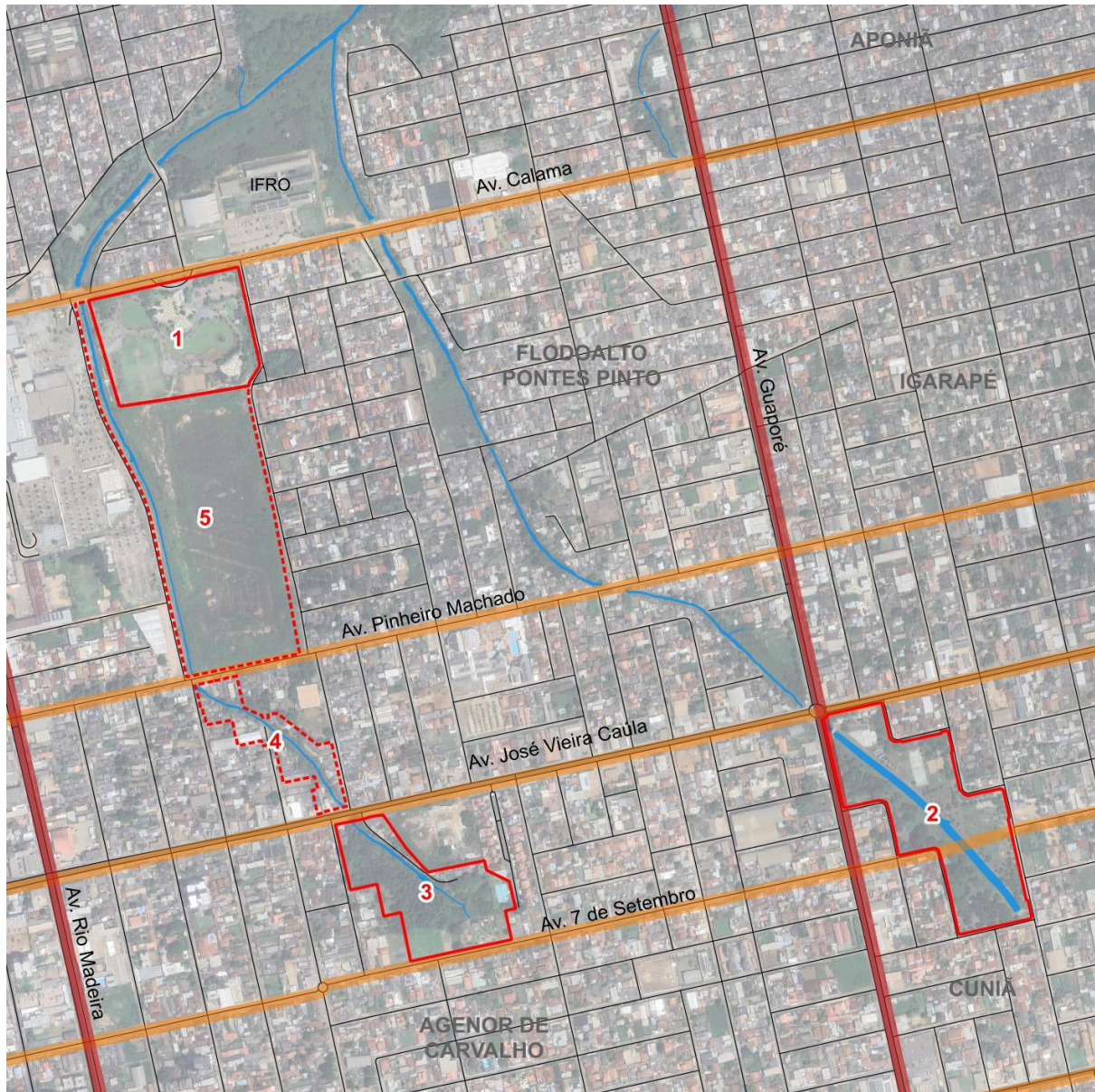
- Proteção dos igarapés a partir de sua compreensão como elementos essenciais para a qualificação urbana e ambiental de Porto Velho, devendo ser protegidos por meio da preservação e recuperação de suas Áreas de Preservação Permanente, restrições à intensificação da ocupação urbana nas proximidades e implantação do sistema de saneamento básico;
- Ampliação da arborização urbana, buscando sempre integração com outras ações de qualificação das vias públicas a partir de projetos paisagísticos e de desenho urbano e a melhor adaptação da cidade às condições climáticas locais.

O Plano Diretor define, no Art. 62, o zoneamento municipal, mas remete os parâmetros urbanísticos das zonas urbanas para a regulamentação de leis específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo (Art. 92 a 94).

O zoneamento urbano vigente em Porto Velho corresponde à Lei Complementar nº 97, de 28 de dezembro de 1999. É, portanto, anterior ao Plano Diretor e conta com uma série de alterações posteriores.

A lei define que os perímetros de projeto estão situados na **Zona de Uso Residencial de Média Densidade (ZR2)**, além de vias adjacentes aos perímetros, classificadas como **Corredores de Grandes Equipamentos (CGE)** e **Corredores de Comércio e Serviços Diversificados (CD)**, conforme Figura 30.

FIGURA 30 - CORREDORES DO PLANO DIRETOR DE PORTO VELHO



### Perímetros do projeto Corredores do Plano Diretor

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  | Parque objeto de concessão                     | 1 Parque da Cidade                     |
|  | Perímetro em prospecção                        | 2 Parque das Mangueiras                |
|  | Logradouros                                    | 3 Parque das Águas - Trecho 1          |
|  | Hidrografia                                    | 4 Parque das Águas - Trecho 2          |
|  | Limite dos bairros                             | 5 Área de expansão do Parque da Cidade |
|  | Corredor de grandes equipamentos               |  |
|  | Corredor de comércio e serviços diversificados |  |



#### FONTES:

Perímetros de projeto (Consórcio Pezco Aparecido PSP Hub, 2024); Bairros (PMPV, 2024); Hidrografia, Plano Diretor (PMPV, 2024); Foto aérea (Google Earth, 2025).

FUNTE: ELABORADO PELA CONSULTORIA.

Os parâmetros urbanísticos vigentes para a ZR2 e os Corredores incidentes, de acordo com as últimas alterações promovidas no Anexo 4, são:

#### **Zona de Uso Residencial de Média Densidade (ZR2):**

- Usos permitidos: R1 (Residência Unifamiliar), R2.01 (casas ou sobrados geminados, agrupados horizontalmente), R2.02 (unidades agrupadas verticalmente, com no máximo 4 pavimentos), R3 (condomínio residencial, com unidades agrupadas horizontalmente ou verticalmente), C1 (comércio de âmbito local), C2.1 (comércio diversificado de pequeno porte), S1 (serviço de âmbito local), S2.1 (serviços diversificados), E1 (instituições de âmbito local), E2 (instituições diversificadas), E4.1 (usos especiais);
- Área mínima de lote: 300,0 m<sup>2</sup>;
- Frente mínima de lote: 10,0 metros;
- Recuos de frente: 5,0 metros (R1, R2.01, R2.02, R3); sem recuo (C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- Recuo de fundo: sem recuo no térreo ao 4º pav., no 5º pav. igual a 3,0 metros;
- Recuos laterais: sem recuo do 1º ao 4º pav., demais pavimentos 3,0 metros;
- Taxa de ocupação (TO): 60% (R1, R2.01, R2.02, R3); 80% (C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- CA máximo: 1,5 (R1, R2.01); 3,5 (R2.02, R3; C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- Limite de gabarito: 2 pav. (R1, R2.01); 12 pav. ou 40,0 metros (R2.02, R3, C1, C2, S1, S2.1, E1, E2);
- Serão permitidos edifícios com mais de 12 pav. mediante pagamento de Outorga Onerosa e os seguintes índices urbanísticos: TO de 60%, CA básico de 3,5 e recuos igual a Altura + 1,5 metros.

#### **Corredor de Grandes Equipamentos (CGE):**

- Os parâmetros do CGE podem se sobrepor a ZR2;
- Usos permitidos: C1 (comércio de âmbito local), C2 (comércio diversificado de pequeno porte), C3 (comércio diversificado de grande porte), C4.1 (usos das categorias C1, 2 e 3 com mais de 1.000m<sup>2</sup>), S1 (serviço de âmbito local), S2 (serviços diversificados), S3 (serviços especiais), S4 (serviços de grande porte), E1 (instituições de âmbito local), E2 (instituições diversificadas), E4.3 (serralheria e madeira), I1 (indústria leve);
- Área mínima de lote: 600,0 m<sup>2</sup>;
- Frente mínima de lote: 20,0 metros;
- Recuos de frente: sem recuo;
- Recuo de fundo: sem recuo no térreo ao 4º pav., no 5º pav. igual a 3,0 metros;
- Recuos laterais: sem recuo do 1º ao 4º pav., demais pavimentos 3,0 metros;
- Taxa de ocupação (TO): 60% (E1, E2, E4.3, I1); 80% (C1, C2, C3, C4.1, S1, S2, S3, S4);
- CA máximo: 5,0;
- Limite de gabarito: 12 pav. ou 40,0 metros.

#### **Corredor de Comércio e Serviços Diversificados (CD):**

- Os parâmetros do CD podem se sobrepor a ZR2;

- Usos permitidos: C1 (comércio de âmbito local), C2 (comércio diversificado de pequeno porte), C3.2 (concessionárias, centros comerciais, lojas de departamentos, supermercados e shopping centers), S2 (serviços diversificados), S3.1 (cinema, teatro, drive-in), S3.2 (hotel, estacionamento, garagem), S3.3 (oficinas de médio porte), S4 (serviços de grande porte), I1(indústria leve), E1 (instituições de âmbito local), E2 (instituições diversificadas);
- Área mínima de lote: 300,0 m<sup>2</sup>;
- Frente mínima de lote: 10,0 metros;
- Recuos de frente: sem recuo;
- Recuo de fundo: sem recuo no térreo ao 4º pav., no 5º pav. igual a 3,0 metros;
- Recuos laterais: sem recuo do 1º ao 4º pav., demais pavimentos 3,0 metros;
- Taxa de ocupação (TO): 60% (E1, E2, I1); 80% (C1, C2, C3.2, S1, S2, S3.1, S3.2, S3.3);
- CA máximo: 5,0;
- Limite de gabarito: 12 pav. ou 40,0 metros.

A normativa também define outros parâmetros urbanísticos complementares, a saber:

#### **Recuos, taxa de ocupação e limite de altura do térreo:**

- Quando houver qualquer tipo de abertura na edificação, o recuo mínimo obrigatório é de 1,5 metros;
- Quando o pavimento térreo se destinar exclusivamente ao uso comercial, de serviços de garagens, é permitida a utilização, para este pavimento, de até 100% da área do lote, inclusive nas áreas correspondentes aos recuos frontais, laterais e de fundo;
- Quando a via, onde se situa a edificação, não for dotada de rede esgoto sanitário, a utilização permitida será de até 80% da área do lote;
- A altura máxima permitida para o pavimento térreo será de 4,0 metros, medido verticalmente no ponto de acesso do edifício.

#### **Requisitos para condomínios residenciais verticais (R3):**

- Nos projetos com área superior de 15.000,0 m<sup>2</sup>, o interessado deverá solicitar as diretrizes do sistema viário;
- Espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo a 10,0 m<sup>2</sup> por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 300,0 m<sup>2</sup>;
- O condomínio poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos das categorias C1 e S1, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona;
- Os blocos verticais de habitação deverão respeitar distância mínima de 10,0 metros entre blocos acima de 8 pavimentos, 6 m entre blocos de 5 a 8 pavimentos, e 4 m entre blocos de até 4 pavimentos;
- A largura mínima da via de circulação interna ao condomínio será de 10,0 metros, quando seu comprimento for de até 100 metros, e 12,0 metros, quando seu comprimento for maior que 100,0 metros considerando 2,0 metros de cada lado para calçada,

Quanto ao parcelamento do solo, a normativa vigente define os seguintes parâmetros:

**Destinação de área pública:**

- Da área total, objeto do projeto de loteamento, excluídas as APP e faixas de servidão de serviços públicos implantados ou a implantar, deverão ser destinados, no mínimo 20% para o sistema de circulação, 10% para áreas verdes e 10% para áreas institucionais;
- Na hipótese de a área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para as áreas verdes.

**Requisitos complementares:**

- Deverão ser reservadas faixas de proteção às margens das águas correntes e dormentes, que não serão computadas no cálculo das áreas destinadas a praças e equipamentos comunitários;
- Poderão ser implantadas vias de circulação nas faixas de proteção, mantidas a distância mínima de 9,0 metros da linha máxima cheia do corpo d'água;
- O comprimento das quadras deverá ser de até 250,0 metros e a largura mínima de 40,0 metros, não sendo permitidos servidões de passagem de pedestres, para fins de subdivisão de quadras.

**Sistema viário – dimensões mínimas:**

- Via local – de distribuição: largura mínima de 12,0 metros, sendo 8,0 metros de faixa carroçável e 2,0 metros de calçada de cada lado, declividade mínima de 0,5% e máxima de 12%;
- Raios mínimos – praça de retorno: raio interno com 7,5 metros;
- Raios de concordância – entre 5,0 e 10,0 metros, conforme hierarquia no cruzamento.

**11.4. Perfil dos usuários e identificação dos stakeholders**

O mapeamento de atores estratégicos ou stakeholders do projeto de concessão de parques urbanos em Porto Velho visa garantir a legitimidade social, a viabilidade técnica e a sustentabilidade institucional da proposta. Os parques da Cidade, das Mangueiras e das Águas representam equipamentos públicos estratégicos para a promoção de lazer, preservação ambiental e integração comunitária, cada um com vocações e públicos específicos. A diversidade de atores envolvidos — desde órgãos governamentais como a SEMA e o Ministério Público, até concessionárias de serviços urbanos, empresas de eventos, famílias do entorno e usuários cotidianos — exige uma abordagem estruturada para identificar níveis de interesse, influência e potenciais formas de engajamento com o projeto.

Esses parques possuem perfis variados de público, que incluem crianças, jovens, adultos, idosos, visitantes eventuais e grupos escolares, além de coletivos culturais e esportivos. No caso do Parque das Águas, cuja área é delimitada por comunidades vulneráveis, destaca-se também a importância de dialogar com lideranças locais e associações de moradores que já atuam ou desejam participar da gestão do espaço. O Parque das Mangueiras, por sua vez, apresenta relevância esportiva e ecológica, com a presença marcante do skate e das nascentes, o que atrai o interesse de organizações específicas. Já o Parque da Cidade tem grande potencial para eventos e atividades culturais. Essa diversidade reforça a necessidade de mapeamento detalhado e segmentado dos stakeholders, respeitando as especificidades sociais e ambientais de cada território.

O envolvimento estruturado dos stakeholders não apenas contribui para maior transparência e aceitação da concessão, como também aumenta as chances de sucesso na sua implementação e operação. A construção de uma matriz de diálogo estratégico permite que o poder público atue com maior legitimidade, antecipe resistências e estabeleça canais permanentes de escuta ativa com a sociedade civil. Ao incorporar desde o início órgãos de controle como o TCE e a Defensoria Pública, além de moradores e futuros operadores privados, o projeto consolida uma governança colaborativa voltada à valorização dos parques como bens públicos acessíveis, seguros e dinamizadores da vida urbana.

Porto Velho conta com 460.413 habitantes segundo o Censo Demográfico de 2022<sup>8</sup>. A população da capital rondoniense é relativamente jovem, acompanhando o padrão da Região Norte. No Norte, cerca de 25,2% da população tem até 14 anos<sup>9</sup> – a maior proporção de crianças e adolescentes entre as regiões brasileiras. Em Rondônia, a idade mediana da população é de 32 anos<sup>10</sup>, indicando que metade dos habitantes tem menos de 32 anos. Isso reflete uma base populacional predominantemente jovem-adulta, com forte presença de crianças e adolescentes, enquanto a parcela de idosos (65 anos ou mais) ainda é relativamente pequena (em torno de 8–10%, inferior à média nacional de 10,9%). Em suma, o perfil etário de Porto Velho é marcado pela predominância de jovens em idade ativa e crianças, um dado importante para o planejamento de parques urbanos voltados a essas faixas etárias majoritárias.

Ao cruzar o perfil demográfico com a vocação e tipologia de cada parque urbano de Porto Velho, nota-se uma correspondência entre as características populacionais e os usos previstos para esses espaços. O Parque da Cidade, por exemplo, é um parque urbano multiuso que atende a diversos públicos: possui áreas verdes para convivência, quadras, campo e parquinho infantil. Essas estruturas dialogam com a grande parcela de crianças e adultos jovens na cidade, oferecendo lazer para famílias com filhos pequenos e espaços para atividades físicas dos adultos. Já o Parque Jardim das Mangueiras tem vocação voltada ao esporte e contato com a natureza: tradicional ponto de lazer e prática esportiva, especialmente para a juventude adepta do skate, ele também protege recursos naturais como nascentes de igarapé<sup>5</sup>. Com 7,14 hectares de vegetação nativa e 12 nascentes identificadas<sup>11</sup>, o Parque das Mangueiras alia a demanda dos jovens por esportes radicais com educação ambiental. Por fim, o Parque das Águas (Marechal Rondon) localiza-se em área vulnerável e nasce com vocação socioambiental: foi decretado como Área de Relevante Interesse Ecológico para proteger nascentes da microbacia do Igarapé da Penal<sup>12</sup>, mas prevê também a construção de praça e equipamentos de convivência.

Os dados de renda do IBGE revelam que Porto Velho tem níveis socioeconômicos modestos em comparação a outras capitais. Em 2010, a renda domiciliar per capita média era de aproximadamente R\$ 1.055 mensais (cerca de 1 salário-mínimo da época), e embora tenha havido crescimento desde então, a cidade permanece entre as capitais de menor riqueza acumulada – com patrimônio líquido médio per capita em torno de R\$ 20 mil, um dos oito mais baixos do país<sup>13</sup>. Além disso, Rondônia registrou forte aumento da pobreza na última década: em 2021,

<sup>8</sup> IBGE. Censo Demográfico 2022. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/>. Acesso em: jun. 2025.

<sup>9</sup> IBGE. Panorama da População – Região Norte. Censo 2022.

<sup>10</sup> Prefeitura de Porto Velho. Portal da Prefeitura. Notícias sobre o Parque da Cidade. 2023.

<sup>11</sup> Prefeitura de Porto Velho. Decreto nº 18.374/2022 – Criação da APA Parque das Mangueiras.

<sup>12</sup> Prefeitura de Porto Velho. Decreto nº 18.373/2022 – Criação da ARIE Parque das Águas Marechal Rondon.

<sup>13</sup> IBGE. Estatísticas Experimentais: Distribuição de riqueza por municípios. 2021

32% da população rondoniense vivia com renda per capita até R\$ 497 mensais<sup>14</sup>, contra 21% em 2020. Esses números demonstram que uma parcela significativa dos moradores tem baixa renda e acesso limitado a lazer pago. Nesse contexto, os parques urbanos gratuitos desempenham um papel crucial.

Ainda assim, existe parcela relevante dos moradores com capacidade econômica para ser consumidor de serviços nos parques. O IBGE mapeou a distribuição de renda por percentil da população.

TABELA 2 - DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DO TOTAL DO RENDIMENTO DOMICILIAR PER CAPITA DAS PESSOAS, POR CLASSES DE PERCENTUAL DE PESSOAS EM ORDEM CRESCENTE DE RENDIMENTO, SEGUNDO AS GRANDES REGIÕES, AS UNIDADES DA FEDERAÇÃO E OS MUNICÍPIOS DAS CAPITALS - BRASIL – 2023

Grandes Regiões, Unidades da Federação e Municípios das Capitais	Classes de percentual de pessoas em ordem crescente de rendimento domiciliar per capita (%)									
	Até 10%	Mais de 10% a 20%	Mais de 20% a 30%	Mais de 30% a 40%	Mais de 40% a 50%	Mais de 50% a 60%	Mais de 60% a 70%	Mais de 70% a 80%	Mais de 80% a 90%	Mais de 90%
Brasil	1,1	2,4	3,4	4,4	5,6	7,0	8,4	10,9	15,7	41,0
Norte	1,3	2,6	3,6	4,7	5,6	7,0	9,0	11,0	16,0	39,2
Rondônia	1,3	3,2	4,3	5,2	6,5	7,5	9,7	11,2	15,5	35,6
Porto Velho	0,9	2,9	3,9	5,0	6,1	8,1	9,5	11,1	15,9	36,6

FONTE: IBGE. <sup>15</sup>

A interpretação é resumida a seguir. A classe média urbana de Porto Velho (decis 60% a 90%) concentra-se em renda per capita entre R\$ 1.000 e R\$ 3.000, o que equivale a renda familiar total entre R\$ 3.000 e R\$ 9.000, conforme o tamanho do domicílio. Essa faixa corresponde aproximadamente a 40% da população e está amplamente presente em bairros da Zona Norte e da região Central — locais com melhor infraestrutura urbana e concentração de servidores públicos, comerciantes e profissionais autônomos. **Esses grupos têm capacidade de consumo e interesse em eventos pagos de médio custo, consumo em food parks, ações culturais, eventos gastronômicos e ativações patrocinadas.** Os parques concedidos (especialmente o Parque da Cidade) têm forte potencial de captar esse público com ações bem curadas, contribuindo para a sustentabilidade financeira do projeto e para a dinamização do parque como centralidade urbana.

A seguir apresenta-se o perfil da cidade de Porto Velho a partir dos dados do IBGE.

TABELA 3 - PERFIL DE RENDA DE PORTO VELHO

Percentil da Cidade de Porto Velho (2023)	Faixa de Renda Domiciliar Per Capita (estimada)	% da População	Interpretação
Até 50%	Até ~R\$ 600,00	18,8%	Baixa renda – metade mais pobre
50% a 80%	~R\$ 600 a R\$ 1.800	28,7%	Classe C (baixa média)
80% a 90%	~R\$ 1.800 a R\$ 3.000	15,9%	Classe C (média típica)
10% mais ricos	Acima de ~R\$ 3.000 per capita	36,6%	Classes B e A

<sup>14</sup> IBGE. Síntese de Indicadores Sociais. Rondônia, 2021.

<sup>15</sup> <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/saude/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html>

FONTE: IBGE. ELABORAÇÃO DOS CONSULTORES.

Os usuários dos parques urbanos de Porto Velho podem ser diferenciados conforme a frequência e a motivação de uso. Há os usuários diários ou regulares, geralmente moradores do entorno ou pessoas que adotaram o parque como espaço de exercício e rotina. Esses incluem praticantes de caminhada e corrida matinal na pista do Parque da Cidade, ou jovens skatistas que frequentam o Parque das Mangueiras quase todos os dias. Em paralelo, existem os usuários eventuais ou de fim de semana – famílias que visitam os parques para lazer e piqueniques, grupos de amigos em busca de convivência ao ar livre, etc. Também ocorrem visitas institucionais ou de grupos: escolas e projetos sociais frequentemente levam crianças e adolescentes para atividades de educação ambiental no Parque das Mangueiras, dada a existência de nascentes e da vegetação identificada.

Os variados grupos de usuários buscam nos parques satisfazer interesses diversos, que vão do lazer passivo ao esporte ativo, da contemplação ambiental a atividades culturais e de socialização. Para muitos, o lazer e descanso em meio ao verde é o principal atrativo. Outro segmento significativo é o dos esportistas e praticantes de atividades físicas: os parques oferecem pista para corrida e caminhada, academias ao ar livre e quadras informais. No Parque das Mangueiras, especificamente, a prática de skate e outras modalidades de esportes radicais é um interesse central, atraindo muitos jovens. Há também aqueles que vão aos parques em busca de contato com a natureza e contemplação. Além disso, os parques cumprem função cultural e social: servem como palco de eventos culturais, apresentações artísticas, feiras e comemorações que enriquecem a agenda da cidade.

Um aspecto crucial na gestão dos parques é garantir a inclusão de pessoas com necessidades especiais, assegurando acessibilidade física e programática para todos os usuários. Isso envolve adaptar a infraestrutura para mobilidade reduzida. Em Porto Velho, há iniciativas pioneiras nesse sentido: o Parque da Cidade possui a primeira “academia acessível” de Rondônia, com aparelhos de musculação ao ar livre desenvolvidos para uso por pessoas com deficiência<sup>16</sup>. Medidas assim permitem que idosos, pessoas com deficiências físicas, sensoriais ou intelectuais e demais públicos com necessidades específicas possam usufruir plenamente dos parques.

As características do entorno urbano de cada parque influenciam seu uso e o papel social que desempenha. O Parque da Cidade está localizado na zona Norte de Porto Velho, ao lado de um shopping center e em área de fácil acesso. Já o Parque Jardim das Mangueiras situa-se na zona Leste (bairro Cuniã, Av. Guaporé) e cumpre dupla função social: é uma área verde em meio a bairros residenciais e também um ponto de encontro de jovens devido ao skate park. A criação da Área de Proteção Ambiental no parque reforça a inserção comunitária. Por sua vez, sua localização é em área vulnerável próxima ao Igarapé da Penal.

Considerando suas estruturas e programações, os três parques têm potencial complementar para atender diversos grupos etários e perfis sociais em Porto Velho. O Parque da Cidade é capaz de acolher desde crianças até idosos. A estrutura plana e urbanizada do Parque da Cidade, somada a projetos inclusivos como a academia adaptada, permite que pessoas com deficiência e idosos com mobilidade reduzida também o frequentem. No

---

<sup>16</sup> Prefeitura de Porto Velho. Instalação da primeira academia acessível da cidade. 2023

Parque das Mangueiras, há espaço para outros públicos além dos adolescentes: a existência de árvores, trilhas curtas e placas educativas sobre a flora local atrairá estudantes e apreciadores do meio ambiente<sup>5</sup>.

Os parques urbanos modernizados desempenharão papel central na promoção da inclusão social e do bem-estar coletivo em Porto Velho. Em primeiro lugar, funcionam como espaços democratizadores – o acesso é livre e gratuito. Iniciativas como a academia adaptada no Parque da Cidade exemplificam essa vocação inclusiva. Em segundo lugar, parques urbanos contribuem imensamente para o bem-estar físico e mental da população. No caso de Porto Velho, ainda, os parques desempenham um papel educativo e de conscientização ambiental.

Diante de todos esses fatores, o projeto de concessão dos parques urbanos de Porto Velho visa elevar ainda mais a qualidade do serviço oferecido, garantindo a sustentabilidade dessas áreas a longo prazo. A concessão terá como objetivos centrais: melhorar a infraestrutura e gestão dos parques, assegurar a manutenção contínua e serviços de qualidade, preservar os recursos naturais e, sobretudo, garantir o acesso universal da população a esses espaços.

A concessão dos parques abre uma oportunidade estratégica para fomentar um calendário permanente de eventos culturais, esportivos, gastronômicos e ambientais, potencializando o uso dos espaços públicos e gerando novas receitas acessórias. Eventos bem estruturados funcionam como vetores de ativação dos parques, ampliando a frequência e a diversidade de públicos atendidos. Em diversas cidades brasileiras que adotaram o modelo de concessão, como São Paulo (Parque Ibirapuera) e Recife (Parque Santana), a realização de festivais, feiras gastronômicas, corridas de rua, shows ao ar livre e mostras educativas é uma das principais fontes de dinamismo dos equipamentos, sendo também geradoras de patrocínio, concessão temporária de espaços e locações para marcas. Essa lógica pode ser replicada em Porto Velho, desde que o operador estabeleça uma curadoria ativa de programação e mantenha equilíbrio entre eventos de massa e ações voltadas a públicos específicos.

No caso específico de Porto Velho, a estrutura urbana da cidade e a carência de espaços públicos qualificados para grandes eventos fazem com que os parques se tornem pontos de alta atratividade. O Parque da Cidade, por estar em área central e contar com acessos viários adequados, possui alto potencial para receber eventos culturais e festivais familiares, capazes de atrair moradores de diferentes regiões da cidade. Já o Parque das Mangueiras pode explorar o calendário esportivo com campeonatos de skate, encontros juvenis e atividades educativas ao ar livre. O Parque das Águas, por sua vez, pode ser palco de ações comunitárias e eventos voltados à sustentabilidade e educação ambiental. Importante notar que Porto Velho possui um contingente relevante de população com renda média e alta, especialmente nos bairros de classe média da zona Norte e na região central, e esses grupos costumam ser mobilizados por eventos com apelo cultural, esportivo ou gastronômico mais sofisticado. Assim, eventos bem-posicionados podem capturar públicos com maior poder aquisitivo, gerando oportunidades de consumo, patrocínio e visibilidade institucional.

Benchmarks de concessões bem-sucedidas mostram que a gestão ativa da agenda de eventos é fundamental para garantir a vitalidade econômica e o valor simbólico dos parques. No caso do Parque Ibirapuera (SP), o operador desenvolve ações regulares com apoio de patrocinadores como Natura, Itaú e Unilever, oferecendo desde exposições a sessões de cinema ao ar livre. No Parque Madureira (RJ), mesmo atualmente sem concessão,

eventos musicais gratuitos patrocinados por marcas atraem milhares de visitantes e impulsionam a economia local. Esses exemplos indicam que, com curadoria adequada e articulação entre concessionária, marcas e poder público, é possível estruturar um modelo de marketing cultural e territorial que qualifica o parque como equipamento urbano relevante, ao mesmo tempo em que diversifica receitas. Em Porto Velho, tal abordagem pode funcionar não apenas como ativador econômico, mas também como plataforma de valorização da identidade regional, da cultura amazônica e da cidadania ambiental.

### **CAPÍTULO III – DIRETRIZES DA CONCESSÃO**

#### **12. DIRETRIZES GERAIS**

12.1. A CONCESSIONÁRIA deve executar todos os serviços e dispor, de forma direta ou mediante subcontratação, de todos os recursos humanos, itens, materiais, equipamentos e insumos necessários para o cumprimento do OBJETO, observado o disposto no CONTRATO em relação a subcontratação.

12.1.1. As atividades do OBJETO devem estar de acordo com as orientações estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, no exercício de sua competência regulamentar e no seu poder de polícia.

12.2. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste ANEXO.

12.2.1. O PODER CONCEDENTE e a ENTIDADE GESTORA poderão, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste documento, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários.

12.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO e seus ANEXOS a todas subcontratadas e exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade e capacidade de executar as respectivas obrigações.

12.3. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal, com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS.

12.3.1. A responsabilidade do PODER CONCEDENTE no âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza necessárias para a execução do OBJETO está limitada ao disposto no CONTRATO.

12.3.2. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza necessárias para a execução do OBJETO, a CONCESSIONÁRIA contará com o apoio do PODER CONCEDENTE para interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública.

12.3.3. A CONCESSIONÁRIA deve manter atualizadas as autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza junto aos órgãos responsáveis.

12.4. As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no seu entorno, na sua vizinhança e no meio ambiente.

12.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar medidas que minimizem o impacto no cotidiano dos USUÁRIOS, garantindo a continuidade do serviço e mitigando os transtornos causados pelos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e eventuais INVESTIMENTOS FACULTATIVOS.

12.5. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social, o diálogo com a comunidade e o respeito às minorias e aos grupos sociais vulneráveis.

12.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar a adoção de elementos naturais e de sustentabilidade como coleta e reuso de águas pluviais, implantação de painéis fotovoltaicos, de jardins verticais, teto jardim, de ventilação cruzada e aproveitamento da iluminação natural.

12.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis na elaboração dos projetos e na realização das obras, com vistas a minimizar os impactos ambientais decorrentes e a geração de resíduos, bem como garantir a utilização racional e eficiente de recursos e materiais empregados.

12.5.3. Os projetos e obras deverão levar em conta conceitos de sustentabilidade, traduzidos na alta performance tecnológica, na eficiência do sistema construtivo, no correto uso dos materiais, na racionalidade e economia dos recursos energéticos e do uso e reaproveitamento de água, garantindo conforto e bem-estar aos USUÁRIOS.

12.6. A CONCESSIONÁRIA poderá e deverá propor soluções para aprimorar o desenvolvimento de suas atividades com vistas a oferecer serviços em nível adequado aos USUÁRIOS.

12.6.1. A CONCESSIONÁRIA poderá se valer de inovações tecnológicas, seja de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, sejam aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.

12.7. O trabalho de fiscalização do PODER CONCEDENTE, da empresa especializada de auditoria independente e da ENTIDADE GESTORA deverá ser facilitado pela CONCESSIONÁRIA, por meio do fornecimento tempestivo e completo de todas as informações solicitadas incluindo, mas não se limitando a contratos, notas fiscais, relatórios, dados financeiros e operacionais.

12.8. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE.

### 13. LEGISLAÇÃO, NORMAS E REGULAMENTOS APLICÁVEIS

13.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar todo o arcabouço legal existente, composto por leis, decretos, regulamentos, manuais, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e/ou indiretamente aplicáveis ao objeto, em especial:

- i. Lei Federal nº 9.795/1999 (dispõe sobre a educação ambiental e institui a Política Nacional de Educação Ambiental);
- ii. Lei Federal nº 9.985/2000 (institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza);
- iii. Lei Federal nº 10.098/2000 (Lei da Acessibilidade);
- iv. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- v. Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

13.2. A CONCESSÃO sujeita-se às disposições do presente CONTRATO e de seus ANEXOS, às leis vigentes no Brasil – com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra – e aos preceitos de Direito Público, além da Lei Complementar Municipal nº 716/2018, sendo-lhe aplicáveis, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado e demais normas vigentes sobre a matéria.

13.3. Devem ser respeitadas as normas do Corpo de Bombeiros, bem como os demais normativos vigentes para o escoamento do público em situações normais e em caso de pânico, devendo a CONCESSIONÁRIA, para tanto, elaborar os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.

13.4. Os projetos, obras e serviços a serem realizados devem garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, especialmente em observação à ABNT NBR 9050.

13.5. As referências neste ANEXO à legislação, normas técnicas e demais regulamentações incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente.

### 14. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

14.1. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, ao longo da CONCESSÃO, a destinação dos PARQUES à sua vocação.

#### **Parque da Cidade – Parque Âncora com vocação multifuncional**

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

pet. A estratégia futura pode incluir a expansão da área útil por meio da integração do terreno lindeiro, além de fomentar o parque como polo de eventos regionais e atividades de longa permanência, garantindo equilíbrio entre uso público gratuito e receitas acessórias.

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

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

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

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

14.2. A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar e observar as diretrizes do PLANO DE MANEJO dos PARQUES, cabendo-lhe somente a execução dos encargos que lhe forem imputáveis nos termos do CONTRATO e de seus ANEXOS.

14.3. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste ANEXO e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam os PARQUES, tais como os recursos naturais e seu caráter de espaço público.

14.3.1. O PODER CONCEDENTE poderá vetar usos e atividades, de caráter comercial ou não, apenas que sejam conflitantes com o caráter de Unidade de Conservação e com os PLANOS DE MANEJO dos PARQUES.

14.3.2. Os elementos vegetais e outras características ambientais presentes na ÁREA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS, tais como árvores, maciços arbóreos, espaços abertos, gramados, arbustos, jardins e elementos hídricos são parte constituinte de seu ecossistema, sua paisagem e sua identidade, sendo importantes na relação dos PARQUES com a cidade, devendo ter suas características, bem como o seu patrimônio natural, mantidos pela CONCESSIONÁRIA.

14.4. Caso a CONCESSIONÁRIA utilize drones, deverá ser observada a legislação vigente, bem como as diretrizes específicas do PODER CONCEDENTE, a fim de não interferir na dinâmica da fauna, principalmente de pássaros, que habitam as proximidades da ÁREA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS.

14.5. O uso de veículos motorizados no interior dos PARQUES, excetuados os estacionamentos, está sujeito a autorização expressa pelo PODER CONCEDENTE, incluindo regulamentação de limites de velocidade.

14.6. Nos espaços livres e ambientes externos dos PARQUES é vedado o uso e a instalação de qualquer tipo de iluminação, elemento luminoso ou similar que seja atrativo à fauna.

## **15. POLÍTICA DE INGRESSO, VISITAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL**

15.1. O horário de visitação pública deverá observar, no mínimo, o disposto na Resolução nº 002, de 25 de julho de 2023/EMDUR em relação ao Parque da Cidade, ou o que vier a substituí-lo, e os regramentos específicos dos demais parques.

15.1.1. A CONCESSIONÁRIA poderá propor a ampliação de horários para determinadas atividades, condicionada à aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

15.1.2. A CONCESSIONÁRIA poderá propor a implantação de novos acessos aos PARQUES, condicionada à aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

15.1.3. A CONCESSIONÁRIA deve garantir o livre acesso aos PARQUES pelo PODER CONCEDENTE e por terceiros indicados pelo PODER CONCEDENTE.

15.1.4. É vedada a cobrança de ingresso ou qualquer tipo de valor pecuniário para acesso, permanência e/ou uso do centro de visitantes, áreas comuns, sanitários, trilhas e espaços livres dos PARQUES.

15.2. A CONCESSIONÁRIA terá exclusividade na exploração comercial de:

i. Comércio ambulante; e

ii. Atividades que envolvam a instalação de estruturas temporárias ou desmontáveis.

15.3. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o cadastramento e poderá cobrar de terceiros que realizem essas atividades no interior dos PARQUES.

15.4. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela padronização da estrutura e da identidade visual, bem como das condições de higiene e de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

15.5. CONCESSIONÁRIA deverá fomentar ações de desenvolvimento social e comunitário dentro dos PARQUES, como atividades de voluntariado, estabelecendo estratégias de articulação com os USUÁRIOS e entidades representativas dos PARQUES, para a melhoria dos serviços prestados.

15.6. As ações de voluntariado eventualmente existentes nos PARQUES devem ser mantidas e contar com o apoio da CONCESSIONÁRIA, como a inclusão das atividades oferecidas na agenda dos PARQUES.

15.7. Os voluntários poderão utilizar gratuitamente os espaços livres dos PARQUES para suas ações de lazer e educação mediante agendamento junto à programação da CONCESSIONÁRIA.

## 16. EXPLORAÇÃO PUBLICITÁRIA E DIREITOS DE NOMEAÇÃO

16.1. A CONCESSIONÁRIA poderá instalar e explorar faces publicitárias em mobiliário urbano e painéis publicitários nos PARQUES.

16.1.1. As faces publicitárias associadas a elementos de mobiliário urbano, como MUPIs (mobiliário urbano de publicidade e informação), relógios digitais, abrigos de pontos de parada, lixeiras e bebedouros, deverão possuir área máxima de 2 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

16.1.2. A instalação das faces publicitárias deve observar as seguintes diretrizes:

i. Minimizar o impacto na paisagem;

ii. Não obstruir a circulação; e

iii. Afastamento mínimo de 50 m (cinquenta metros) entre dois painéis publicitários.

16.1.3. Caso a CONCESSIONÁRIA instale painéis publicitários destinados à visualização a partir do exterior dos PARQUES, esses deverão ser instalados no interior, a no máximo 1 m (um metro) do cercamento do PARQUE.

16.1.4. A proposta de exploração publicitária deverá ser apresentada, para aprovação do PODER CONCEDENTE, por meio de Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia.

16.1.5. É vedado o uso de iluminação atrativa à fauna nos painéis publicitários.

16.1.6. Todas as faces publicitárias digitais deverão ser capazes de adequar a intensidade luminosa em função das condições de luminosidade do ambiente, no mínimo reduzindo o brilho no período noturno.

16.1.7. As faces publicitárias destinadas à visualização a partir do interior dos PARQUES devem ser desligadas fora do horário de visita dos PARQUES, no período noturno.

16.1.4. A CONCESSIONÁRIA poderá firmar acordos de patrocínio, exposição de marca e cessão dos direitos de nomeação (naming rights) de equipamentos, espaços, serviços e instalações dos PARQUES.

16.1.4.1. A proposta de exposição de marca deverá ser apresentada, para aprovação do PODER CONCEDENTE, por meio de Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia.

16.1.4.2. É vedada a cessão dos direitos de nomeação dos PARQUES.

16.1.5. A CONCESSIONÁRIA poderá propor, a exploração publicitária no serviço de internet Wi-Fi.

16.1.6. O acesso para o PODER CONCEDENTE deverá ser livre de publicidade.

16.1.7. A exploração publicitária, exposição de marca, patrocínio e a cessão dos direitos de nomeação, deverão observar as seguintes disposições:

i. Não fazer referência a marcas ou produtos relacionados a:

a) Produtos relacionados a cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, conforme Lei Federal nº 9.294/1996;

a) Produtos armamentistas;

b) Entidades religiosas;

c) Organizações político-partidárias;

d) Quaisquer marcas ou produtos cujo nome ou conteúdo apresente teor preconceituoso ou discriminatório em função de raça, cor, gênero, religião, origem étnica, nacionalidade, orientação sexual, condição física, mental ou psíquica, orientação política, ou qualquer outro fator de diferenciação;

ii. Para cessão de direitos de nomeação, utilizar somente caracteres do alfabeto latino; e

iii. Atender às restrições emitidas pelo Conselho Nacional de Autorregulação Publicitária (CONAR).

16.1.8. A CONCESSIONÁRIA poderá propor ao PODER CONCEDENTE outros formatos de exposição de marca e/ou publicidade, conforme disposições do CONTRATO sobre a exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS.

## **CAPÍTULO IV – INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS**

### **17. DIRETRIZES GERAIS**

17.1. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS compreendem os encargos de projeto, licenciamento e obra necessários para a adequação dos PARQUES às especificações estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

17.1.1. A execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverá observar as disposições deste ANEXO, bem como toda a legislação, normativa e regulamentação aplicáveis, em especial a legislação urbanística e ambiental vigente, bem como normas técnicas, e os PLANOS DE MANEJO dos PARQUES.

17.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá observar os prazos para a execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS dispostos no CAPÍTULO VI.

17.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo de sua competência a retirada de entulhos, a mobilização e desmobilização de canteiros de obras e a adequada destinação de resíduos.

17.3. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal, com vistas à execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS.

17.4. O fornecimento de projetos e estudos pelo PODER CONCEDENTE não exime a CONCESSIONÁRIA de realizar levantamentos, comprovar a viabilidade e elaborar o detalhamento executivo dos projetos.

17.5. A CONCESSIONÁRIA deverá conceber, detalhar e executar os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS em estrita observância à vocação predominante de cada PARQUE, vedada a adoção de soluções padronizadas que desconsiderem suas especificidades territoriais, urbanísticas, ambientais e funcionais.

17.5.1. Para fins do disposto nesta cláusula, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- I. o Parque da Cidade deverá consolidar-se como equipamento urbano de escala municipal e regional, com vocação multifuncional, apto a receber atividades de lazer, esporte, convivência e eventos;
- II. o Parque das Águas deverá priorizar funções de recuperação ambiental, preservação hídrica, conectividade ecológica, mobilidade ativa e fruição pública compatível com sua sensibilidade socioambiental;
- III. o Parque das Mangueiras deverá consolidar-se como parque urbano de escala de bairro, com ênfase em esporte, lazer ativo, permanência cotidiana e educação ambiental.

17.6. Os projetos executivos, memoriais descritivos e planos de implantação deverão demonstrar expressamente a aderência das soluções propostas às diretrizes desta cláusula.

## **18. FASEAMENTO DOS INVESTIMENTOS E CONDICIONANTES DE IMPLANTAÇÃO**

18.1. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS poderão ser organizados em fases de implantação, observado o cronograma proposto pela CONCESSIONÁRIA e a necessidade de compatibilização entre maturidade fundiária, ambiental, urbanística e operacional de cada frente de intervenção.

18.2. O faseamento deverá distinguir, no mínimo:

- I. investimentos de implantação imediata;
- II. investimentos sujeitos à conclusão prévia de licenciamentos, aprovações ou liberações administrativas;
- III. investimentos condicionados à solução de interferências fundiárias, ambientais, habitacionais ou de infraestrutura urbana.

18.3. A submissão de cada fase ao PODER CONCEDENTE deverá conter, no mínimo:

- I. descrição do escopo;
- II. cronograma físico-financeiro;
- III. matriz de dependências;
- IV. indicação de condicionantes externas;
- V. medidas de mitigação de impacto à operação, aos usuários e ao entorno.

18.4. A existência de condicionantes alheias à atuação da CONCESSIONÁRIA não a exime do dever de planejamento, coordenação e proposição tempestiva de soluções técnicas e operacionais para viabilização dos investimentos.

18.5. Durante a execução das obras civis é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA:

- i. Fornecimento de todos os serviços de supervisão e engenharia;
- ii. Suprimento de mão de obra, canteiros de serviço, materiais, equipamentos, peças sobressalentes e acessórios;
- iii. Utilidades e suprimentos de construção;
- iv. Materiais temporários, estruturas e instalações;
- v. Transporte (inclusive descarga e movimentação), armazenamento e quaisquer outros serviços necessários para a execução das obras dentro dos padrões de qualidade exigidos no CONTRATO;
- vi. Adequada sinalização temporária e isolamento em caso de necessidade de restrição de acesso;
- vii. Comunicação com os USUÁRIOS.

18.6. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e demais órgãos competentes.

## **19. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - GERAL**

Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS compreendem as intervenções necessárias à:

- Requalificação integral dos parques e ou sua criação;
- Ampliação de sua capacidade de atendimento;
- Implantação de novos equipamentos e edificações;
- Integração urbana com o entorno;
- Estruturação de área institucional e de eventos;
- Implantação de parcelamento complementar com potencial de desenvolvimento imobiliário.

### **19.1. Diretrizes gerais de saneamento, drenagem e recuperação hídrico-ambiental**

19.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá conceber, detalhar e executar os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS de forma compatível com a preservação, recuperação e valorização dos corpos hídricos, nascentes, áreas de drenagem, áreas úmidas, talwegues e faixas ambientalmente sensíveis inseridos ou relacionados aos PARQUES.

19.1.2. Para fins do disposto nesta cláusula, a CONCESSIONÁRIA deverá observar, no mínimo:

- I. prevenção de processos erosivos, assoreamento, alagamento e carreamento de sedimentos;
- II. adoção de soluções de drenagem compatíveis com a topografia, o regime hídrico local e a sensibilidade ambiental das áreas;
- III. compatibilização dos projetos com a infraestrutura de saneamento e drenagem do entorno;

IV. proteção das áreas vegetadas, nascentes e margens de cursos d'água;

V. valorização paisagística e funcional dos elementos hídricos, sempre que compatível com a segurança, a saúde pública e as restrições ambientais incidentes;

VI. adoção preferencial de soluções baseadas na natureza, quando técnica, ambiental e economicamente adequadas.

19.1.3. Os projetos executivos deverão conter memorial específico de drenagem, manejo hídrico e proteção ambiental, com demonstração de compatibilidade entre as intervenções propostas, a segurança dos USUÁRIOS, a funcionalidade dos PARQUES e as condicionantes ambientais aplicáveis.

19.1.4. A aprovação de projetos pelo PODER CONCEDENTE poderá exigir complementações, ajustes ou medidas mitigadoras adicionais, sempre que identificados riscos de impacto negativo sobre a dinâmica hídrica, a estabilidade do terreno, a APP, a vegetação ou a fruição pública dos PARQUES.

## **19.2. Paisagismo e Recuperação Ambiental**

19.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e/ou requalificar as áreas verdes dos PARQUES, compreendendo, no mínimo, a execução dos seguintes serviços e intervenções:

I. implantação e requalificação de áreas verdes, jardins, canteiros e demais elementos paisagísticos;

II. manejo, tratamento, preservação e, quando cabível, transplante de indivíduos arbóreos existentes, observada a legislação aplicável;

III. plantio de novos indivíduos arbóreos, arbustivos e forrações;

IV. implantação de estruturas de contenção, inclusive gabiões, para estabilização de taludes e proteção de áreas suscetíveis a erosão; e

V. instalação, requalificação ou substituição de gradis, cercamentos, portões e demais elementos de delimitação e proteção paisagística e patrimonial.

19.2.2. Os projetos e intervenções de paisagismo e recuperação ambiental deverão observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

I. priorização de espécies nativas, adequadas às condições climáticas, ecológicas e paisagísticas locais;

II. integração com soluções de drenagem sustentável e manejo de águas pluviais;

III. promoção de sombreamento adequado das áreas de circulação, permanência e descanso dos USUÁRIOS;

IV. observância de critérios de biodiversidade, conectividade ecológica, conforto ambiental e resiliência climática; e

V. compatibilização com as condições de uso público, segurança, acessibilidade e manutenção operacional dos PARQUES.

### **19.3. Urbanização, Planos de Piso e Passeios**

19.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, requalificar, recuperar e manter os planos de piso, passeios, caminhos, percursos e demais elementos de urbanização dos PARQUES, observadas as diretrizes deste ANEXO e as normas técnicas aplicáveis.

19.3.2. As intervenções de urbanização, planos de piso e passeios deverão assegurar, no mínimo:

- I. acessibilidade universal, em conformidade com a ABNT NBR 9050 e demais normas aplicáveis;
- II. implantação de piso tátil, rampas, rebaixamentos, travessias acessíveis e demais dispositivos necessários à circulação autônoma e segura dos USUÁRIOS;
- III. priorização de materiais drenantes, permeáveis ou de baixa impermeabilização, sempre que técnica e operacionalmente viáveis;
- IV. continuidade, segurança, legibilidade e conforto dos percursos internos e externos; e
- V. integração funcional com a infraestrutura cicloviária existente e planejada, inclusive aquela prevista no Plano de Mobilidade do Município.

19.3.3. Os projetos executivos de urbanização deverão demonstrar a compatibilização entre acessibilidade, drenagem, mobilidade ativa, paisagismo, segurança dos USUÁRIOS e condições de operação e manutenção dos PARQUES.

### **19.4. Iluminação**

19.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sistema completo de iluminação pública e cênica para a totalidade dos PARQUES, mediante elaboração de projeto luminotécnico específico, compatibilizado com os demais projetos executivos e com as normas técnicas aplicáveis.

19.4.2. O sistema de iluminação deverá contemplar, no mínimo:

I. postes, luminárias, projetores, refletores, quadros, redes, infraestrutura e demais componentes necessários à plena operação do sistema;

II. atendimento aos níveis mínimos de iluminância, uniformidade, segurança e desempenho previstos na legislação e nas normas técnicas brasileiras aplicáveis;

III. cobertura dos percursos internos, acessos, edificações, monumentos, equipamentos esportivos, áreas de permanência e demais espaços relevantes à fruição pública;

IV. priorização de luminárias, equipamentos e soluções de alta eficiência energética e vida útil compatível com a operação dos PARQUES; e

V. implantação de sistema elétrico subterrâneo, sempre que tecnicamente viável e economicamente justificável.

19.4.3. O sistema de iluminação deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

I. garantia de segurança noturna e orientação adequada dos USUÁRIOS;

II. minimização da poluição luminosa e de seus impactos sobre o entorno e sobre os elementos ambientais dos PARQUES;

III. adoção de soluções que evitem ou reduzam atratividade indevida à fauna; e

IV. compatibilização entre desempenho luminotécnico, paisagismo, conforto visual e preservação ambiental.

### **19.5. Sinalização e Comunicação Visual**

19.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá projetar, fabricar, fornecer, implantar e manter todo o sistema de sinalização e comunicação visual dos PARQUES, incluindo a substituição, adequação ou complementação da sinalização existente, quando houver.

19.5.2. Sempre que houver substituição ou remoção de elementos preexistentes, a CONCESSIONÁRIA deverá promover a destinação ambientalmente adequada dos materiais, incluindo, quando cabível, reuso, reciclagem ou descarte em conformidade com a legislação aplicável.

19.5.3. O sistema de sinalização e comunicação visual deverá conter, no mínimo:

I. elementos de identificação do PARQUE, tais como totem, pórtico ou solução equivalente;

II. mapas gerais e setoriais do PARQUE;

III. painéis multiuso destinados à divulgação de eventos, campanhas e informações institucionais;

IV. divulgação de canais de ouvidoria, contatos úteis, regras de uso e demais informações ao USUÁRIO;

V. sinalização direcional e indicativa de percursos, acessos, equipamentos e serviços;

VI. sinalização de regulamentação e advertência;

VII. sinalização de emergência, incluindo rotas de fuga, pontos de apoio e identificação de equipamentos de segurança;

VIII. sinalização educativa e ambiental;

IX. sinalização acessível, incluindo mapas táteis, braille, pictogramas e demais recursos compatíveis com acessibilidade universal; e

X. sinalização horizontal, demarcações e identificação funcional de áreas de circulação, estacionamento e operação.

19.5.4. O sistema de sinalização e comunicação visual deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

I. observância do princípio dos dois sentidos, nos termos da ABNT NBR 9050, assegurando comunicação acessível e compreensível aos diversos perfis de USUÁRIOS;

II. adoção de textos em língua portuguesa e, no mínimo, tradução para a língua inglesa, sem prejuízo de outros recursos de comunicação que venham a ser exigidos pelo PODER CONCEDENTE;

III. utilização de linguagem visual padronizada, incluindo tipografia, paleta cromática, materiais, simbologia e hierarquia de informação;

IV. compatibilização com edificações, mobiliário, paisagismo e demais elementos implantados, de forma a reduzir obstáculos e interferências à circulação;

V. suficiência informacional para permitir deslocamento independente, orientação segura e compreensão autônoma do espaço pelo USUÁRIO; e

VI. integração com a identidade visual institucional definida pelo PODER CONCEDENTE.

19.5.5. Os projetos executivos de sinalização e comunicação visual deverão ser submetidos à aprovação do PODER CONCEDENTE, contendo especificações técnicas, memoriais, quantitativos, detalhes de implantação e critérios de manutenção e atualização.

### **19.6. Mobiliário Urbano**

19.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá projetar, fornecer, implantar, manter, reparar e substituir, quando necessário, todo o mobiliário urbano necessário ao adequado apoio à visita, circulação, permanência e fruição dos USUÁRIOS nos PARQUES.

19.6.2. O mobiliário urbano deverá contemplar, no mínimo, bancos, lixeiras, paraciclos, mesas e demais elementos de apoio e permanência compatíveis com a natureza, o porte, a vocação e a intensidade de uso de cada PARQUE.

19.6.3. Os quantitativos, modelos, especificações e localização dos elementos de mobiliário urbano deverão ser definidos nos projetos executivos, observadas as diretrizes deste ANEXO e a necessidade de atendimento adequado aos fluxos e perfis de uso esperados.

19.6.4. A implantação do mobiliário urbano deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

I. atendimento aos princípios de acessibilidade universal e desenho inclusivo;

II. utilização de materiais, componentes e acabamentos resistentes ao uso intensivo, às intempéries e às condições ambientais locais;

III. implantação de lixeiras com coleta seletiva, no mínimo, junto às edificações, áreas de maior fluxo e pontos estratégicos de permanência;

IV. posicionamento compatível com condições de insolação, sombreamento, conforto ambiental, visibilidade e segurança dos USUÁRIOS; e

V. avaliação periódica das condições de conservação, funcionalidade e adequação do mobiliário, com vistas à sua revisão, substituição ou atualização, quando necessário.

19.6.5. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a manutenção contínua do mobiliário urbano implantado, incluindo limpeza, conservação, reparo e substituição de peças ou elementos danificados, de modo a garantir sua segurança, funcionalidade e adequada apresentação.

### **19.7. Cercamento, Gradis, Portões e Controle de Acesso**

19.7.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a revisão, recuperação, complementação e, quando necessário, a implantação de cercamento, gradis, portões e demais elementos de vedação e controle de acesso dos PARQUES, especialmente junto aos lotes confrontantes e às vias públicas limítrofes.

19.7.2. As intervenções previstas nesta subseção deverão assegurar, no mínimo, a adequada delimitação física dos PARQUES, a proteção patrimonial, a segurança operacional, o controle ordenado dos acessos e a compatibilização com a fruição pública dos espaços.

19.7.3. Os materiais, componentes, acabamentos e soluções construtivas adotados no cercamento, gradis, portões e elementos correlatos deverão observar padronização estética e funcional, garantindo uniformidade visual e construtiva, no mínimo, nos trechos de testada de cada via e nas áreas de maior visibilidade pública.

19.7.4. Os portões, acessos e pontos de entrada e saída dos PARQUES deverão ser dimensionados e implantados de modo a atender, com segurança e eficiência, os fluxos ordinários e extraordinários de USUÁRIOS, inclusive em dias de evento, picos de visitação ou situações emergenciais.

19.7.5. Os sistemas de acesso deverão observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:  
I. acessibilidade universal e circulação segura de pedestres, inclusive pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

II. compatibilidade com os fluxos de entrada e saída previstos para cada PARQUE;

III. integração, quando aplicável, com sistemas de vigilância, monitoramento, controle operacional e segurança patrimonial;

IV. compatibilização com rotas de fuga, acessos de serviço, operação de emergência e circulação de equipes de manutenção; e

V. preservação da legibilidade urbana, da integração visual com o entorno e da qualidade paisagística das áreas de acesso.

19.7.6. Os projetos executivos deverão indicar, no mínimo, a localização dos acessos, os tipos de fechamento, as especificações dos materiais, os dispositivos de controle e segurança e os critérios de operação e manutenção dos elementos implantados.

### **19.8. Rede de Ciclovias**

19.8.1. Constitui INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO a implantação de infraestrutura cicloviária estruturante no âmbito do projeto, com o objetivo de promover a mobilidade ativa, qualificar a experiência do USUÁRIO e fortalecer a integração física e funcional entre os PARQUES.

19.8.2. A CONCESSIONÁRIA deverá projetar, implantar e compatibilizar a infraestrutura cicloviária com os sistemas de circulação de pedestres, paisagismo, drenagem, sinalização, iluminação, mobiliário urbano e demais elementos de urbanização previstos no CONTRATO e em seus ANEXOS.

19.8.3. No âmbito da infraestrutura cicloviária estruturante, a CONCESSIONÁRIA deverá implantar ciclovia de conexão entre o Parque da Cidade e o Parque das Águas, assegurando, no mínimo:

- I. continuidade física e funcional entre os perímetros;
- II. integração com a rede cicloviária existente e planejada do Município;
- III. condições adequadas de segurança viária, inclusive com segregação física ou funcional, quando necessária;
- IV. implantação de sinalização horizontal e vertical apropriada;
- V. iluminação compatível com a segurança e a fruição do percurso; e
- VI. mobiliário urbano e elementos de apoio compatíveis com o uso cicloviário.

19.8.4. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar circuito interno no Parque das Mangueiras, compatível com sua vocação esportiva, ambiental e de lazer ativo, contemplando, no mínimo:

- I. percurso contínuo apto à caminhada, corrida e ciclismo leve;
- II. integração funcional com os equipamentos esportivos existentes, incluindo pistas, quadras e áreas de uso livre;
- III. soluções de drenagem, pavimentação e acabamento compatíveis com as condições ambientais da Área de Proteção Ambiental – APA;
- IV. sinalização de percurso, distâncias, orientação e apoio ao USUÁRIO; e
- V. compatibilização com as condições de segurança, acessibilidade e preservação ambiental do parque.

19.8.5. O circuito interno do Parque das Mangueiras deverá contribuir para o reforço de sua função como equipamento urbano de escala de bairro voltado à prática esportiva, ao lazer ativo e à permanência cotidiana dos USUÁRIOS.

19.8.6. Os projetos executivos de infraestrutura cicloviária deverão demonstrar, no mínimo:

- I. compatibilidade entre mobilidade ativa, acessibilidade, drenagem e segurança viária;
- II. integração com os acessos principais, percursos internos e conexões interparques;
- III. adequação das soluções aos condicionantes ambientais, urbanísticos e operacionais de cada PARQUE; e
- IV. observância das normas técnicas e diretrizes municipais aplicáveis.

## 20. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS – PARQUE DA CIDADE

### 20.1. Investimentos obrigatórios

20.1.1. Constituem INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSIONÁRIA, no âmbito do PARQUE DA CIDADE, todas as intervenções, obras, serviços, fornecimentos, aprovações, licenciamentos, compatibilizações e demais providências necessárias à adequada implantação, requalificação, ampliação, comissionamento e entrega dos ativos em plenas condições de operação, segurança e uso público.

20.1.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável por toda e qualquer obrigação, custo e passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar no PARQUE DA CIDADE, incluindo, sem limitação:

- I. mobilização e desmobilização de canteiros;
- II. remoção, transporte e destinação de resíduos e entulhos;
- III. sinalização e isolamento de áreas em obra;
- IV. adoção de medidas de segurança do trabalho; e
- V. mitigação de impactos à vizinhança, ao entorno e aos USUÁRIOS.

20.1.3. As quantidades, áreas e capacidades indicadas neste Capítulo constituem parâmetros mínimos referenciais, a serem confirmados, detalhados e compatibilizados nos projetos executivos, podendo ser ajustados mediante justificativa técnica e aprovação do PODER CONCEDENTE, desde que mantidos o escopo, o desempenho e os objetivos dos investimentos previstos.

### 20.2. Desapropriações

20.2.1. Constitui encargo da CONCESSIONÁRIA arcar com os custos decorrentes das desapropriações necessárias à ampliação e consolidação do perímetro do PARQUE DA CIDADE, na forma admitida pelo CONTRATO e pela legislação aplicável.

### 20.3. Edificações e Estruturas

20.3.1. Constituem INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS em edificações e estruturas do PARQUE DA CIDADE, no mínimo:

- I. construção de sanitários;
- II. reforma e ampliação das edificações de administração e depósito existentes;
- III. implantação de sanitário, fraldário e quiosque, com base em projeto existente, quando aplicável;
- IV. reforma dos sanitários e da lanchonete existentes; e
- V. implantação de Centro de Eventos na área institucional, com área construída mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

20.3.2. O Centro de Eventos deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- I. padrão construtivo compatível com uso multifuncional;
- II. aptidão para realização de eventos culturais, esportivos e institucionais;
- III. infraestrutura elétrica, hidráulica e de prevenção e combate a incêndio compatível com seu porte e uso; e
- IV. integração funcional e paisagística com o parque, sem geração de barreiras físicas ou prejuízo à fruição pública.

20.3.3 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para anuência prévia sobre seus termos, o Plano para o Centro de Eventos, contendo, no mínimo, as diretrizes constantes do item 20.3.2.

#### **20.4. Urbanização, Planos de Piso, Percursos, Ciclovia e Passeios**

20.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar novos planos de piso e percursos de circulação de pedestres, bem como recuperar os percursos existentes, assegurando continuidade, acessibilidade, segurança e integração funcional com os demais ambientes do parque.

20.4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e/ou requalificar áreas de playground, incluindo base, pavimentação e acabamento adequados, tais como piso drenante, emborrachado ou solução tecnicamente equivalente.

20.4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar ciclovia interna e conexões cicloviárias, incluindo pavimento, sinalização, dispositivos de segurança e demais elementos necessários à sua adequada operação, compatibilizando tais intervenções com o sistema cicloviário urbano.

20.4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá requalificar e implantar calçadas no entorno do PARQUE DA CIDADE, contemplando, no mínimo:

- I. recuperação das calçadas existentes; e
- II. implantação de novas calçadas.

20.4.5. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar passarela de pedestres ou solução de travessia segura tecnicamente equivalente, quando aplicável e necessária à conectividade dos percursos.

20.4.6. A CONCESSIONÁRIA deverá recuperar os decks de madeira existentes, incluindo substituição de peças danificadas, tratamento, reforço estrutural, proteção contra intempéries e demais providências necessárias à sua segurança e funcionalidade.

20.4.7. As intervenções de urbanização, planos de piso, percursos, ciclovia e passeios deverão observar, no mínimo:

- I. atendimento integral às normas de acessibilidade, inclusive à ABNT NBR 9050, e demais normas aplicáveis;
- II. utilização de materiais antiderrapantes e adequados a áreas externas;

III. implantação de sinalização tátil e visual, com rotas acessíveis; e

IV. priorização de soluções drenantes, permeáveis ou de baixa impermeabilização, quando técnica e operacionalmente viáveis.

### **20.5. Urbanização – Parcelamento Complementar**

20.5.1. A CONCESSIONÁRIA poderá implantar urbanização complementar na área de expansão do PARQUE DA CIDADE, incluindo, quando aprovado pelo PODER CONCEDENTE:

I. sistema viário, compreendendo leito carroçável, calçadas e faixas de serviço;

II. arborização viária; e

III. redes de infraestrutura, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública.

20.5.2. O parcelamento complementar e as intervenções correlatas deverão observar, no mínimo:

I. a unificação das matrículas existentes, quando necessária;

II. as diretrizes do Plano Diretor e o regramento vigente de parcelamento, uso e ocupação do solo;

III. a destinação mínima complementar de 30% (trinta por cento) da área à expansão verde do PARQUE DA CIDADE;

IV. a implantação da área verde de forma a conectar o perímetro existente do PARQUE DA CIDADE ao futuro PARQUE DAS ÁGUAS;

V. a previsão de eixos com travessia pública de pedestres conectando a Rua Civilização e a Rua Bela;

VI. a integração entre a área institucional, a área verde e os futuros equipamentos a serem implantados; e

VII. a compatibilização com usos residenciais, comerciais e de serviços admitidos na área.

### **20.6. Equipamentos Esportivos e de Lazer**

20.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, requalificar ou recuperar os equipamentos esportivos e de lazer do PARQUE DA CIDADE, contemplando, no mínimo:

I. 3 (três) quadras de areia;

II. 3 (três) quadras poliesportivas;

III. 2 (duas) quadras de futsal;

IV. 5 (cinco) mesas fixas de tênis de mesa;

V. 8 (oito) estações multifuncionais de exercícios;

VI. 2 (dois) conjuntos de playground infantil; e

VII. bicicletários com, no mínimo, 100 (cem) vagas.

20.6.2. Os equipamentos esportivos e de lazer deverão observar, no mínimo:

- I. conformidade com as normas técnicas de segurança e acessibilidade aplicáveis;
- II. implantação sobre bases, fundações e pisos adequados;
- III. sinalização de uso e orientação ao USUÁRIO; e
- IV. integração com iluminação, circulação e rotas acessíveis.

20.6.3. A CONCESSIONÁRIA deverá avaliar periodicamente a necessidade de substituição, revisão ou atualização dos equipamentos implantados, assegurando sua funcionalidade, segurança e conforto aos USUÁRIOS.

### **20.7. Estacionamentos e Ordenamento do Tráfego Interno**

20.7.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, ampliar, requalificar e operar os estacionamentos no PARQUE DA CIDADE, contemplando, no mínimo:

- I. estacionamento do Centro de Eventos, com aproximadamente 90 (noventa) vagas;
- II. ampliação do estacionamento do parque, com aproximadamente 110 (cento e dez) vagas; e
- III. recuperação do estacionamento existente, com aproximadamente 145 (cento e quarenta e cinco) vagas.

20.7.2. Os estacionamentos deverão prever, no mínimo:

- I. sinalização horizontal e vertical;
- II. vagas acessíveis e vagas reservadas para idosos, na forma da legislação aplicável;
- III. drenagem adequada;
- IV. controle de acesso, quando cabível; e
- V. medidas de acalmamento de tráfego e ordenamento da circulação interna.

20.7.3. A CONCESSIONÁRIA poderá propor a redistribuição de vagas para viabilização de novas construções, equipamentos ou atrativos, desde que mantida a capacidade mínima necessária ao atendimento do público e observadas as exigências do PODER CONCEDENTE.

### **20.8. Diretrizes específicas de compatibilização hídrico-ambiental do Parque da Cidade**

20.8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá compatibilizar os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS do PARQUE DA CIDADE com a preservação, recuperação e qualificação do corredor verde e hídrico associado à expansão do parque e à conexão funcional com o PARQUE DAS ÁGUAS.

20.8.2. As soluções de urbanização, circulação, paisagismo, ciclovia, passeios, edificações e estacionamento deverão observar, no mínimo:

- I. preservação da funcionalidade ambiental das áreas adjacentes ao curso d'água;
- II. compatibilização com soluções de drenagem e manejo de águas pluviais;
- III. prevenção de impactos negativos sobre a conectividade ecológica e paisagística com o PARQUE DAS ÁGUAS;
- IV. valorização da fruição pública e da mobilidade ativa ao longo do corredor de conexão; e
- V. adoção de soluções permeáveis e drenantes, quando técnica e operacionalmente viáveis.

20.8.3. Na área de expansão do PARQUE DA CIDADE, os projetos deverão demonstrar expressamente que as intervenções propostas não comprometem a recuperação ambiental, a conectividade hídrica, a fruição pública e a integração funcional com o sistema de parques.

## **21. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS – PARQUE DAS ÁGUAS**

### **21.1. Investimentos obrigatórios**

21.1.1. Constituem INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSIONÁRIA, no âmbito do PARQUE DAS ÁGUAS, todas as intervenções, obras, serviços, fornecimentos, regularizações, aprovações, licenças, compatibilizações, medidas de proteção e demais providências necessárias à sua completa implantação, regularização, execução, comissionamento e entrega em plenas condições de uso público.

### **21.2. Condicionantes fundiárias, socioambientais e habitacionais**

21.2.1. A implantação dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS no PARQUE DAS ÁGUAS deverá observar, além das demais disposições contratuais, as condicionantes fundiárias, socioambientais e habitacionais incidentes sobre os Trechos 1 e 2, em especial aquelas relacionadas a:

- I. ocupações em Área de Preservação Permanente – APP;
- II. necessidade de reassentamento de famílias;
- III. recuperação ambiental e desobstrução das margens dos cursos hídricos;
- IV. mitigação de lançamentos irregulares de esgoto e demais fontes de poluição hídrica; e
- V. compatibilização com equipamentos públicos e usos institucionais existentes no entorno.

21.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar, previamente ao início das intervenções em áreas sensíveis, Plano de Implantação Socioambiental Integrada, contemplando, no mínimo:

- I. mapeamento de interferências;
- II. identificação de condicionantes externas;
- III. estratégia de implantação por trechos;

- IV. medidas de proteção ambiental e controle de impactos; e
- V. protocolo de interface com o PODER CONCEDENTE e os órgãos competentes.

21.2.3. As frentes de obra que dependam de desocupação, reassentamento, regularização fundiária ou liberação institucional somente poderão ser iniciadas após formalização, pelo PODER CONCEDENTE, da aptidão da área para intervenção, sem prejuízo da atuação colaborativa da CONCESSIONÁRIA.

### **21.3. Interface com reassentamento e proteção social**

21.3.1. Sempre que a implantação dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS exigir desocupação de áreas ou afetar famílias residentes, caberá ao PODER CONCEDENTE conduzir as providências de reassentamento, regularização e atendimento social, observado o regime jurídico aplicável.

21.3.2. Sem prejuízo da responsabilidade do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- I. fornecer subsídios técnicos necessários ao planejamento das intervenções;
- II. compatibilizar o cronograma das obras com o cronograma de liberação das áreas;
- III. participar das instâncias de coordenação definidas pelo PODER CONCEDENTE;
- IV. adotar medidas para evitar intervenções prematuras em áreas ainda não liberadas; e
- V. observar protocolos de comunicação institucional e relacionamento com comunidades afetadas.

21.3.3. É vedado à CONCESSIONÁRIA promover, por iniciativa própria, remoção, deslocamento compulsório ou negociação individual de desocupação com famílias afetadas, salvo autorização expressa e formal do PODER CONCEDENTE.

21.3.4. Estão compreendidos nos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS do PARQUE DAS ÁGUAS, ainda que não expressamente discriminados em outros dispositivos deste Capítulo:

- I. elaboração de estudos técnicos e levantamentos topográficos e cadastrais;
- II. elaboração de projetos básicos e executivos compatibilizados;
- III. obtenção de licenciamentos ambientais e urbanísticos;
- IV. aprovação junto aos órgãos competentes;
- V. mobilização e desmobilização de canteiros;
- VI. gestão ambiental da obra;
- VII. sinalização provisória e isolamento de áreas em intervenção;
- VIII. controle tecnológico; e
- IX. comissionamento e entrega assistida.

21.3.5. Os quantitativos indicados neste Capítulo possuem caráter referencial mínimo, devendo ser confirmados, detalhados e compatibilizados em projeto executivo, mantido o escopo e o desempenho previstos.

#### **21.4. Equipamentos Esportivos e de Lazer**

21.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, requalificar ou recuperar os equipamentos esportivos e de lazer do PARQUE DAS ÁGUAS, contemplando, no mínimo:

- I. 1 (uma) quadra poliesportiva nova;
- II. 2 (duas) quadras poliesportivas recuperadas;
- III. 5 (cinco) mesas fixas de tênis de mesa ou de outro esporte compatível;
- IV. 5 (cinco) estações multifuncionais;
- V. 4 (quatro) playgrounds novos; e
- VI. bicicletário com, no mínimo, 80 (oitenta) vagas.

21.4.2. Todos os equipamentos deverão:

- I. atender às normas técnicas de segurança aplicáveis;
- II. possuir base, fundação e suporte adequados;
- III. contar com sinalização de uso e orientação; e
- IV. prever manutenção periódica.

#### **21.5. Edificações**

##### **21.5.1. Demolição**

21.5.1.1. Constitui INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO a demolição do Centro de Referência Especializado de Assistência Social existente, com área referencial de 981 m<sup>2</sup>.

21.5.1.2. A demolição deverá contemplar, no mínimo:

- I. elaboração de plano de demolição;
- II. destinação ambientalmente adequada dos resíduos;
- III. isolamento e proteção da área de intervenção; e
- IV. recuperação do terreno em condições compatíveis com a etapa subsequente de implantação.

##### **21.5.2. Novas Edificações**

21.5.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, no âmbito do PARQUE DAS ÁGUAS, no mínimo:

- I. sanitários;
- II. novas construções com sobrecobertura metálica;
- III. escritório gerencial; e
- IV. praça de equipamentos.

21.5.2.2. Todas as edificações implantadas deverão prever, no mínimo:

- I. acessibilidade universal;
- II. sistema de combate e prevenção a incêndio;
- III. instalações completas e compatibilizadas;
- IV. ventilação adequada; e
- V. compatibilização com o paisagismo e a função ambiental do parque.

#### **21.6. Diretrizes específicas de recuperação hídrico-ambiental do Parque das Águas**

21.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá priorizar, no PARQUE DAS ÁGUAS, soluções de preservação de nascentes, recuperação ambiental, recomposição de margens, qualificação da drenagem e valorização da fruição pública compatível com a sensibilidade ecológica do parque.

21.6.2. A implantação dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS no PARQUE DAS ÁGUAS deverá observar, no mínimo:

- I. proteção das nascentes e das áreas de preservação permanente associadas;
- II. recuperação paisagística e funcional dos cursos d'água e suas margens;
- III. compatibilização entre implantação do parque, mobilidade ativa e proteção ambiental;
- IV. vedação a intervenções que agravem a poluição hídrica, a impermeabilização indevida ou a descontinuidade ecológica; e
- V. articulação com as ações públicas necessárias à desocupação de APP, reassentamento, saneamento e despoluição.

21.6.3. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar, previamente à execução das intervenções em áreas ambientalmente sensíveis, Plano Específico de Implantação Hídrico-Ambiental do Parque das Águas, contendo, no mínimo:

- I. diagnóstico de interferências;
- II. estratégia de proteção de nascentes e APP;
- III. solução de drenagem e manejo de águas pluviais;

IV. medidas de controle de erosão, sedimentos e resíduos;

V. diretrizes de recomposição paisagística; e

VI. cronograma de implantação compatível com a liberação das áreas e com as medidas institucionais sob responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

21.6.4. As intervenções em trechos dependentes de desocupação, liberação institucional ou remoção de interferências somente poderão ser executadas após manifestação formal do PODER CONCEDENTE quanto à aptidão da área.

## **22. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS – PARQUE DAS MANGUEIRAS**

### **22.1. Investimentos obrigatórios**

22.1.1. Constituem INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSIONÁRIA, no âmbito do PARQUE DAS MANGUEIRAS, todas as intervenções necessárias à adequada implantação, requalificação, compatibilização, licenciamento, execução, comissionamento e entrega dos ativos em plenas condições de operação, segurança, conservação e uso público.

22.1.2. Estão compreendidos nos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, ainda que não expressamente discriminados em outros dispositivos deste ANEXO:

I. elaboração de projetos básicos e executivos devidamente compatibilizados;

II. realização de estudos topográficos, geotécnicos e hidrológicos;

III. obtenção dos licenciamentos ambientais, autorizações urbanísticas e demais aprovações necessárias;

IV. elaboração e implementação de plano de gerenciamento de resíduos da construção civil;

V. realização de controle tecnológico, testes, ensaios e verificações de desempenho;

VI. implantação de sinalização provisória de obra e de medidas de proteção operacional do canteiro;

VII. recuperação de áreas impactadas pelas obras e intervenções; e

VIII. comissionamento, testes finais e entrega assistida.

22.1.3. Os quantitativos previstos neste Capítulo possuem caráter referencial mínimo e deverão ser validados, detalhados e compatibilizados pela CONCESSIONÁRIA nos respectivos projetos executivos, mantidos o escopo, a funcionalidade, o desempenho e os objetivos definidos neste ANEXO.

## **22.2. Diretrizes específicas de proteção hídrico-ambiental do Parque das Mangueiras**

22.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá compatibilizar todos os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS do PARQUE DAS MANGUEIRAS com a preservação, proteção e valorização do canal do Igarapé da Penal, de sua vegetação associada e da função ambiental, paisagística e de lazer do parque.

22.2.2. As intervenções deverão observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- I. proteção das margens, taludes, cobertura vegetal existente e demais elementos ambientais sensíveis;
- II. controle dos impactos de obra sobre o canal, seu entorno imediato e as áreas ambientalmente associadas;
- III. adoção de soluções que evitem erosão, carreamento de resíduos, assoreamento e degradação da qualidade ambiental;
- IV. compatibilização entre os equipamentos esportivos e de lazer, a circulação dos USUÁRIOS e a preservação ambiental; e
- V. observância das restrições, condicionantes e normas aplicáveis à Unidade de Conservação incidente sobre a área.

22.2.3. Quando técnica e ambientalmente cabível, a CONCESSIONÁRIA deverá prever medidas de qualificação paisagística e de valorização ambiental do curso d'água, incluindo, no mínimo:

- I. sinalização educativa e ambiental;
- II. tratamento qualificado de bordas e áreas adjacentes;
- III. recuperação de áreas impactadas; e
- IV. soluções de integração entre lazer, esporte, permanência e educação ambiental.

22.2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar, nos projetos executivos, os riscos associados a lançamentos irregulares de esgoto, drenagem inadequada e demais interferências externas no entorno do parque, propondo medidas compatíveis com sua esfera de atuação e articulando-se com o PODER CONCEDENTE para o adequado tratamento das interfaces institucionais e operacionais.

## **22.3. Infraestrutura Hídrica e Contenção**

### **22.3.1. Lagoa de Detenção de Águas Pluviais**

22.3.1.1. Constitui INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO a implantação de lagoa de detenção de águas pluviais no PARQUE DAS MANGUEIRAS, com área referencial mínima de 914,5 m<sup>2</sup>, ou solução tecnicamente equivalente que assegure o mesmo desempenho hidráulico e ambiental, mediante aprovação do PODER CONCEDENTE.

22.3.1.2. A implantação da lagoa de detenção deverá contemplar, no mínimo:

- I. elaboração de projeto hidrológico e hidráulico específico;
- II. impermeabilização, quando tecnicamente necessária;
- III. implantação de dispositivo de extravasão e demais estruturas de segurança hidráulica;
- IV. integração paisagística com o parque e com os demais elementos de urbanização; e
- V. sistema de controle de erosão e estabilização das áreas adjacentes.

### **22.3.2. Estabilização de Taludes – Gabiões**

22.3.2.1. Constitui INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO a implantação de estruturas de estabilização de taludes em gabião no PARQUE DAS MANGUEIRAS, em área mínima referencial de 11.210 m<sup>2</sup>, ou quantitativo tecnicamente equivalente que assegure estabilidade, segurança e desempenho geotécnico compatíveis com os objetivos do projeto.

22.3.2.2. A implantação das estruturas de gabião deverá contemplar, no mínimo:

- I. elaboração de projeto geotécnico específico;
- II. implantação de sistema de drenagem associado;
- III. execução com controle tecnológico, acompanhamento técnico e observância das normas aplicáveis; e
- IV. comprovação da estabilidade e segurança das estruturas implantadas.

### **22.4. Equipamentos Esportivos e de Lazer**

22.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, requalificar, recuperar e entregar em plenas condições de uso os equipamentos esportivos e de lazer do PARQUE DAS MANGUEIRAS, contemplando, no mínimo:

- I. 4 (quatro) quadras de areia;
- II. 1 (uma) quadra poliesportiva nova;
- III. 2 (duas) quadras poliesportivas recuperadas;
- IV. 13 (treze) mesas fixas de tênis de mesa;
- V. 1 (um) circuito de skate novo;
- VI. 1 (um) circuito de skate recuperado;
- VII. 8 (oito) estações multifuncionais;
- VIII. 2 (dois) playgrounds novos; e
- IX. bicicletário com, no mínimo, 70 (setenta) vagas.

22.4.2. Todos os equipamentos esportivos e de lazer deverão:

I. atender às normas técnicas aplicáveis, inclusive aquelas relacionadas à segurança, acessibilidade e desempenho;

II. possuir fundações, bases, pisos, ancoragens e elementos de suporte adequados;

III. contar com sinalização de uso, orientação e advertência, quando cabível; e

IV. integrar plano de manutenção periódica, conservação e reposição.

22.4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a adequada compatibilização entre os equipamentos implantados, os percursos internos, a drenagem, a sinalização, a iluminação e as condicionantes ambientais do parque.

## **22.5. Edificações**

### **22.5.1. Demolições**

22.5.1.1. Constitui INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO a execução, pela CONCESSIONÁRIA, das seguintes demolições no âmbito do PARQUE DAS MANGUEIRAS:

I. demolição dos quiosques comerciais existentes; e

II. demolição das edificações de administração e sanitários existentes.

22.5.1.2. As atividades de demolição deverão ser precedidas de planejamento específico e executadas de forma segura, controlada e compatível com as condições operacionais e ambientais do parque.

22.5.1.3. As demolições deverão contemplar, no mínimo:

I. elaboração de plano de demolição;

II. adoção de medidas de segurança, isolamento e controle operacional da área;

III. segregação, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados; e

IV. recuperação, regularização e tratamento da área afetada, em condições compatíveis com a etapa subsequente de implantação.

22.5.1.4. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar todas as cautelas necessárias para prevenir danos a terceiros, ao meio ambiente, à vegetação, ao canal hídrico adjacente, aos equipamentos remanescentes e à operação do parque durante a execução das demolições.

## 23. DOCUMENTOS TÉCNICOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

### 23.1. Aspectos gerais

23.1.1 Constitui encargo da CONCESSIONÁRIA elaborar, apresentar e submeter à aprovação do PODER CONCEDENTE os Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia necessários à adequada concepção, detalhamento, execução e registro dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.

23.1.2. Para os fins desta Seção, consideram-se Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia, conforme aplicável:

I. Estudo Preliminar;

II. Projeto Básico;

III. Projeto Executivo; e

IV. Documentação do Projeto Como Construído (As Built).

23.1.3. Os Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, incluindo, quando cabível, arquivos .doc e .dwg, bem como em versão .pdf, .ifc ou outro formato previamente acordado entre as PARTES.

23.1.4. A CONCESSIONÁRIA poderá adotar Building Information Modelling – BIM ou Modelagem da Informação da Construção na elaboração, compatibilização, execução, atualização e gestão dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.

23.1.5. Caso adotado, o BIM poderá ser utilizado, no mínimo, para:

I. elaboração de modelos de arquitetura e de engenharia, inclusive das disciplinas de estruturas, instalações hidráulicas, aquecimento, ventilação e ar-condicionado e instalações elétricas;

II. detecção de interferências físicas e funcionais entre as diversas disciplinas e compatibilização dos modelos;

III. extração de quantitativos;

IV. geração de documentação gráfica;

V. orçamentação, planejamento e controle da execução das obras;

VI. atualização dos modelos e das informações como construído (As Built), inclusive em futuras revisões; e

VII. apoio ao gerenciamento, operação e manutenção dos PARQUES.

23.1.6. Na hipótese de utilização do BIM, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as normas técnicas pertinentes, inclusive a ABNT NBR 15965, bem como as melhores práticas aplicáveis à modelagem da informação da construção.

23.1.7. A adoção do BIM poderá abranger atividades complementares, inclusive simulações destinadas à avaliação de eficiência energética, consumo de energia, pegada de carbono, desempenho térmico, acústico e lumínico e demais análises correlatas.

23.1.8. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverão estar clara e suficientemente demonstrados nos Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia submetidos pela CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da fiscalização exercida pelo PODER CONCEDENTE e da aplicação das penalidades cabíveis em caso de inexecução, execução inadequada ou atraso.

23.1.9. Constitui encargo específico da CONCESSIONÁRIA, para fins de licenciamento de projetos de estacionamento, apresentar projeto de sinalização vertical, horizontal e de acessibilidade, contemplando, no mínimo, passeios, travessias de pedestres, circulação interna e demais elementos necessários à operação segura e acessível.

23.1.10. Deverão acompanhar os Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia os registros profissionais e de responsabilidade técnica pertinentes, inclusive aqueles perante o CREA, CONFEA e/ou CAU, conforme o caso, bem como as respectivas ARTs e/ou RRTs relativas a projeto e obra.

## **23.2. Estudo Preliminar**

23.2.1. Constitui encargo da CONCESSIONÁRIA elaborar o Estudo Preliminar dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, entendido como o conjunto de informações técnicas sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada.

23.2.2. O Estudo Preliminar deverá conter, no mínimo:

- I. informações suficientes para a caracterização das funções, usos, formas, dimensões e localização dos ambientes, edificações, estruturas, áreas externas e demais elementos relevantes;
- II. caracterização preliminar dos elementos construtivos e de seus componentes principais, inclusive com indicação das tecnologias recomendadas; e
- III. apresentação de soluções alternativas gerais e especiais, com indicação de suas vantagens e desvantagens, quando cabível.

23.2.3. O Estudo Preliminar deverá contemplar, no que couber:

- I. levantamento topográfico, cadastral e arbóreo;
- II. sondagem de solo;
- III. planta geral de implantação, com cotas de nível;
- IV. planta de todos os pavimentos, com cotas gerais e de nível e divisão dos ambientes;
- V. cortes longitudinais e transversais suficientes ao entendimento da proposta;

VI. elevações;

VII. perspectivas tridimensionais, maquetes eletrônicas ou outros elementos gráficos aptos a expressar volumetria e materialidade; e

VIII. memorial descritivo.

23.2.4. Constitui encargo da CONCESSIONÁRIA, para fins de aplicação dos parâmetros construtivos e de adequada compreensão do ativo existente, elaborar e submeter ao PODER CONCEDENTE a documentação do Projeto Como Construído (As Built) das edificações permanentes preexistentes, quando aplicável.

23.2.5. O Estudo Preliminar deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA para aprovação do PODER CONCEDENTE.

23.2.6. O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar sobre o Estudo Preliminar no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, aprovando-o ou solicitando ajustes.

23.2.7. Caso sejam solicitados ajustes, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar a versão revisada do Estudo Preliminar no prazo de até 20 (vinte) dias corridos.

23.2.8. Caso o PODER CONCEDENTE formule novas solicitações de ajuste, estas deverão ser incorporadas, no que couber, na elaboração do Projeto Básico.

### **23.3. Projeto Básico**

23.3.1. Constitui encargo da CONCESSIONÁRIA elaborar o Projeto Básico dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, entendido como o conjunto de informações técnicas relativas ao empreendimento e a seus elementos construtivos, componentes e materiais relevantes.

23.3.2. O Projeto Básico deverá conter, no que couber:

I. detalhamento e consolidação dos documentos apresentados no Estudo Preliminar;

II. detalhes dos principais elementos construtivos das edificações, estruturas e áreas externas;

III. plantas, cortes e demais peças gráficas relativas aos projetos de instalações prediais, incluindo, quando aplicável, elétrica, rede de dados, hidráulica, esgotamento sanitário, gás, ar-condicionado e segurança contra incêndio; e

IV. memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais especificados.

23.4.3. O Projeto Básico deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA para aprovação do PODER CONCEDENTE.

23.4.4. O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar sobre o Projeto Básico no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, aprovando-o ou solicitando ajustes.

23.4.5. Caso sejam solicitados ajustes, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar a versão revisada do Projeto Básico no prazo de até 20 (vinte) dias corridos.

23.4.6. Caso o PODER CONCEDENTE formule novas solicitações de ajuste, estas deverão ser incorporadas, no que couber, na elaboração do Projeto Executivo.

#### **23.4. Projeto Executivo**

23.4.1. Constitui encargo da CONCESSIONÁRIA elaborar o Projeto Executivo dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, entendido como o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com detalhamento das soluções aprovadas nas etapas anteriores, identificação de serviços, materiais e equipamentos, bem como suas respectivas especificações técnicas.

23.4.2. O Projeto Executivo deverá observar a legislação aplicável, inclusive a Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as normas técnicas pertinentes.

23.4.3. O Projeto Executivo deverá conter, no que couber:

I. detalhamento dos documentos apresentados no Projeto Básico;

II. detalhes construtivos, ampliações e especificações executivas, inclusive de caixilhos, áreas molhadas, acabamentos e elementos correlatos;

III. projetos e planos complementares, incluindo, quando aplicável, paisagismo, manejo arbóreo, comunicação visual e mobiliário; e

IV. plano de obras, contendo cronograma físico-financeiro detalhado e plano de gerenciamento de resíduos da construção civil.

23.4.4. O Projeto Executivo deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA para aprovação do PODER CONCEDENTE.

23.4.5. O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar sobre o Projeto Executivo no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, aprovando-o ou solicitando ajustes.

23.4.6. Caso sejam solicitados ajustes, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar a versão revisada do Projeto Executivo no prazo de até 20 (vinte) dias corridos.

23.4.7. Caso o PODER CONCEDENTE formule novas solicitações de ajuste, estas deverão ser integralmente incorporadas ao Projeto Executivo antes do início das obras correspondentes.

#### **23.5. Documentação do Projeto Como Construído (As Built)**

23.5.1. Constitui encargo da CONCESSIONÁRIA elaborar e entregar ao PODER CONCEDENTE a Documentação do Projeto Como Construído (As Built), consistente no conjunto de desenhos, memoriais e demais informações técnicas que representem a obra tal como efetivamente executada.

23.5.2. A documentação referida no subitem anterior deverá evidenciar, especialmente, as alterações ocorridas durante a execução da obra em relação ao Projeto Executivo aprovado.

23.5.3. A Documentação do Projeto Como Construído (As Built) deverá observar, no que couber, a ABNT NBR 14645, bem como outras normas técnicas aplicáveis.

23.5.4. A Documentação do Projeto Como Construído (As Built) deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE para ciência, registro e acompanhamento do ativo implantado.

## **CAPÍTULO V – SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS**

### **24. DIRETRIZES GERAIS**

24.1. Os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS compreendem os encargos de planejamento, gestão e operação dos serviços de apoio à visita dos PARQUES pela CONCESSIONÁRIA.

24.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, no que couber, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO até a extinção do CONTRATO.

24.1.2. A execução dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS deverá observar as disposições deste ANEXO, bem como os PLANOS DE MANEJO dos PARQUES.

24.2. Os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS se dividem em:

- i. SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS;
- ii. Encargos de Gestão e Comunicação;
- iii. Elaboração de PLANO DE OPERAÇÃO; e
- iv. Encargos de Transparência e Prestação de Contas.

24.3. A CONCESSIONÁRIA deve manter as instalações em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo executar diretamente ou indiretamente por meio de subcontratação todos os serviços necessários à plena operação dos PARQUES.

24.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a conservação e manutenção preventiva e corretiva de toda a ÁREA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS e demais equipamentos necessários à consecução do OBJETO sob sua administração, de modo a mantê-los em pleno funcionamento e assegurar o conforto, segurança e bem-estar dos USUÁRIOS.

24.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS de modo a evitar interferências na visita dos USUÁRIOS e no meio ambiente, podendo executá-los em horários alternativos ao funcionamento dos PARQUES.

24.4. A CONCESSIONÁRIA deve manter os PARQUES em conformidade com os parâmetros previstos no ANEXO B – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

## 25. SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS

Os itens a seguir descrevem os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS que deverão ser executados pela CONCESSIONÁRIA.

### 25.1. Rol de serviços obrigatórios

- i. Limpeza, Controle de Pragas e Gestão de Resíduos;
- ii. Conservação e Manutenção da Infraestrutura, Trilhas, Instalações e Equipamentos;
- iii. Manejo de Áreas Verdes, Fauna e Corpos Hídricos;
- iv. Vigilância, CFTV e Atendimento a Emergências;
- v. Fornecimento de Utilidades;
- vi. Disponibilização de Ambientes ao PODER CONCEDENTE;
- vii. Infraestrutura de Apoio à Visitação;
- viii. Educação Ambiental; e
- ix. Manejo dos Impactos de Visitação.

25.1.1. Compete à CONCESSIONÁRIA executar os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS nos passeios públicos (calçadas) limítrofes dos PARQUES.

### 26.1 INÍCIO DA OPERAÇÃO

26.1.1. A CONCESSIONÁRIA assumirá integralmente a operação dos PARQUES a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, sendo responsável pela prestação dos serviços objeto da CONCESSÃO desde então, nos termos do CONTRATO.

26.1.2. Não haverá período de transição operacional ou operação assistida, cabendo à CONCESSIONÁRIA estruturar-se previamente para garantir o início adequado e contínuo das atividades.

26.1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a operação dos PARQUES ocorra de forma contínua, eficiente e sem prejuízo aos USUÁRIOS e ao meio ambiente, nos termos deste ANEXO e do CONTRATO, assim como à luz da legislação ora aplicável.

26.1.4. A emissão da ORDEM DE INÍCIO está condicionada à apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, dos seguintes documentos:

- i. PLANO DE OPERAÇÃO dos PARQUES;
- ii. Plano de Ação Inicial;
- iii. Indicação do Responsável Técnico; e
- iv. Comprovação da estruturação mínima necessária à operação dos PARQUES.

26.1.5. O Plano de Ação Inicial deverá conter a programação detalhada das medidas de curto prazo a serem implementadas pela CONCESSIONÁRIA nos primeiros 120 (cento e vinte) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, priorizando ações de fácil implementação e alto impacto, como melhorias na limpeza, jardinagem e vigilância, substituição de mobiliários, equipamentos e sinalização, e iniciativas de comunicação com os USUÁRIOS, além dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.

## **26.2. Plano de Operação**

26.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, para aprovação pelo PODER CONCEDENTE, o PLANO DE OPERAÇÃO contendo a descrição da operacionalização da execução dos encargos sob sua responsabilidade.

26.2.2. O PLANO DE OPERAÇÃO deverá dimensionar os serviços futuros, considerando rotinas, periodicidades, descrição de ações, procedimentos e resultados pretendidos.

26.2.3. O PLANO DE OPERAÇÃO deve seguir os procedimentos descritos pela legislação, normas técnicas e outras que lhe forem aplicáveis, além dos padrões reconhecidos como boas práticas do setor.

26.2.4. No desenvolvimento do PLANO DE OPERAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá, na medida do possível, consultar os agentes interessados, entre eles o PODER CONCEDENTE e os USUÁRIOS dos PARQUES.

26.2.5. O PLANO DE OPERAÇÃO deve conter o detalhamento da estratégia e dos procedimentos da CONCESSIONÁRIA para os encargos de assunção, gestão e operação dos PARQUES, quais sejam:

- i. Gestão administrativa;
- ii. Limpeza, controle de pragas e gestão de resíduos;
- iii. Conservação e manutenção da infraestrutura, trilhas, instalações e equipamentos;
- iv. Manejo de áreas verdes e fauna;
- v. Vigilância, CFTV e atendimento a emergências;
- vi. Educação ambiental;
- vii. Plano de Manejo dos Impactos da Visitação;
- viii. Comunicação e marketing;
- ix. Interlocação com USUÁRIOS e PODER CONCEDENTE.

26.2.6. O detalhamento das estratégias e procedimentos deve incluir, no que couber:

- i. Especificação estimada do quadro de pessoal, por turno, local e funções;
- ii. Procedimento e periodicidade para a execução de serviços, como limpeza, dedetização, coleta e destinação de resíduos sólidos, atendimento ao USUÁRIO;

- iii. Rotinas e procedimentos de manutenção e conservação, bem como listagem das instalações e de suas respectivas necessidades de manutenção preventiva, preditiva, corretiva e de atualização ou reposição;
- iv. Procedimento de obtenção e renovação de alvarás, atestados, entre outros documentos necessários à operação;
- v. Rotinas, procedimentos e políticas de vigilância e ronda, além da localização e quantidade das câmeras de vigilância;
- vi. Procedimentos e políticas para a gestão de riscos, identificação e tratamento de ocorrências, emergências e de situações atípicas, como dias de grande movimento;
- vii. Rotinas e procedimentos administrativos, de gestão de pessoal e de gestão de contratos;
- viii. Procedimentos para atendimento e comunicação com os USUÁRIOS e PODER CONCEDENTE;
- ix. Diagnóstico da situação atual de exercício das atividades e dimensionamento das atividades futuras considerando a rotina diária e eventual realização de eventos nos PARQUES; e
- x. Outros procedimentos e estratégias que couberem.

26.2.7. O PLANO DE OPERAÇÃO deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA, para aprovação pelo PODER CONCEDENTE, no prazo indicado no CAPÍTULO VI.

26.2.8. O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias corridos, aprovando ou solicitando alterações.

26.2.9. Caso sejam solicitadas alterações, a CONCESSIONÁRIA terá até 20 (vinte) dias corridos para entregar o PLANO DE OPERAÇÃO revisado.

26.2.10. O PODER CONCEDENTE poderá manifestar sua objeção ao PLANO DE OPERAÇÃO apresentado para aprovação pela CONCESSIONÁRIA:

- i. Se não forem respeitados os parâmetros mínimos previstos para os serviços neste ANEXO;
- ii. Se não forem respeitados os requisitos técnicos e ambientais previstos nos PLANOS DE MANEJO dos PARQUES; ou
- iii. Se não forem respeitadas a legislação e as normas técnicas vigentes relacionadas aos serviços objetos da CONCESSÃO.

26.2.11. O PLANO DE OPERAÇÃO poderá ser revisto:

- i. Durante o procedimento de revisão ordinária, descrito no CONTRATO; ou
- ii. Em prazo menor, por iniciativa do PODER CONCEDENTE ou da CONCESSIONÁRIA, sempre que:
  - a) For observada a necessidade de adequação do PLANO DE OPERAÇÃO para refletir INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS ou INVESTIMENTOS OPCIONAIS;

b) For observado que o PLANO DE OPERAÇÃO atual não cumpre, suficientemente o padrão de qualidade de serviço devido pela CONCESSIONÁRIA; ou

c) Houver atualização na legislação e normas aplicáveis e o plano atual não for suficiente para o cumprimento dos novos normativos.

26.2.12. No caso da revisão do PLANO DE OPERAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar o mesmo procedimento de aprovação do primeiro PLANO DE OPERAÇÃO.

26.2.13. Durante o processo de revisão, o PLANO DE OPERAÇÃO vigente permanece válido até a aprovação final do PODER CONCEDENTE.

### **26.3. Limpeza, Controle de Pragas e Gestão de Resíduos**

26.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a limpeza, controle de pragas e gestão de resíduos em todas as edificações, instalações, equipamentos, mobiliário e áreas livres integrantes da ÁREA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS.

26.3.2. A execução de serviços de limpeza pela CONCESSIONÁRIA abrange as seguintes atividades:

i. Limpeza, por meio de lavagem, higienização e desinfecção ou outro método comprovadamente eficaz de todos os ambientes e superfícies – de forma a promover a remoção de sujidades visíveis, tais como poeira, manchas, lodo, líquidos e resíduos – em todas as instalações, em superfícies como: mobiliários, portas, pisos, paredes, armários, corredores, parapeitos, rodapés, janelas, ventiladores, luminárias em geral (inclusive externas), parte interna e externa do prédio, calhas, escadas, cortinas, persianas, grades, balcões, maçanetas, mesas, cadeiras, instalações sanitárias, extintores de incêndio, telefones, lixeiras, espelhos, dispensadores, saboneteiras, papeleiras, elevadores, escadarias, circulações, vidros, vidraças, tetos, placas de comunicação visual, filtros e bebedouros, tapetes, dentre outros;

ii. Limpeza e polimento de metais tais como: válvulas, registros, sifões, fechaduras etc.;

iii. Limpeza periódica de caixa d'água;

iv. Abastecimento, sempre que necessário, de dispensadores, saboneteiras, papel higiênico e papel toalha;

v. Limpeza e desobstrução de ralos de escoamento, inclusive seu desentupimento quando necessário;

vi. Limpeza interna de bebedouros;

vii. Varrição e limpeza de áreas internas, externas e calçadas;

viii. Coleta de resíduo das lixeiras; e

ix. Segregação, acondicionamento e transporte interno dos resíduos até o local de coleta.

26.3.3. A CONCESSIONÁRIA deve zelar pelas condições de higiene dos pontos de alimentos e bebidas e dos equipamentos de uso coletivo.

26.3.4. Compete à CONCESSIONÁRIA a gestão de resíduos, por meio de coleta seletiva, priorizando a destinação de resíduos orgânicos para compostagem e a reciclagem de resíduos recicláveis.

26.3.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos sólidos coletados na ÁREA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS.

26.3.6. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a compostagem dos resíduos vegetais provenientes, por exemplo, de poda e varrição.

26.3.7. É dever da CONCESSIONÁRIA realizar atividades de monitoramento e controle de pragas, contemplando medidas de manejo de espécies nativas e controle de espécies exóticas, conforme orientações do PODER CONCEDENTE.

26.3.8. Os serviços devem incluir áreas internas e externas, no mínimo nas Áreas de Visitação (AV) e Áreas de Uso Especial (AUE) dos PARQUES.

#### **26.4. Conservação e Manutenção da Infraestrutura, Trilhas, Instalações e Equipamentos**

26.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter íntegros e conservar a infraestrutura, instalações e equipamentos dos PARQUES, que deverão estar em perfeitas condições de funcionalidade, segurança e acabamento.

26.4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá promover os reparos, substituições e/ou modernizações dos bens sob sua responsabilidade em caso de desgaste, superação tecnológica ou para otimizar sua execução e garantir a manutenção das condições adequadas das atividades e serviços, conforme determinado no CONTRATO.

26.4.3. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção preventiva, preditiva e corretiva de todos os sistemas e infraestrutura presentes nos PARQUES, englobando, mas não se limitando a:

i. Sistema predial (obra civil, pintura, acabamento, pisos, forros etc.);

ii. Instalações elétricas;

iii. Instalações hidráulicas;

iv. Rede de dados;

v. Instalações de climatização;

vi. Sistema de combate a incêndio;

vii. Acessibilidade universal;

viii. Vidros e esquadrias;

ix. Pavimentação;

x. Equipamentos;

xi. Sinalização e comunicação visual; e

## xii. Mobiliário.

26.4.4. O mobiliário e os equipamentos dos ambientes dos PARQUES disponibilizados ao PODER CONCEDENTE se incluem no escopo de conservação e manutenção da CONCESSIONÁRIA.

26.4.5. Os serviços de manutenção de equipamentos, no que couber, devem ser realizados por empresas especializadas e profissionais devidamente qualificados, cabendo à CONCESSIONÁRIA obter e manter atualizados os laudos técnicos atestando as boas condições de uso desses equipamentos, de modo a garantir a segurança dos usuários e minimizar riscos operacionais, em especial nos equipamentos de academia ao ar livre, passarela, torres de observação, nas atividades de turismo de aventura e similares.

26.4.6. A CONCESSIONÁRIA deve manter, ao longo do tempo, a padronização de elementos como revestimentos de piso, vedações e forros, vidros e esquadrias, mobiliário, louças e metais sanitários etc.

26.4.7. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a conservação e manutenção do cercamento dos parques incluindo, mas não se limitando a limpeza de sujidades, manchas e pichações, poda em caso de grade ou muro coberto por trepadeiras, entre outras ações preventivas e corretivas.

26.4.8. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as trilhas, observando as seguintes diretrizes:

- i. Garantir a trafegabilidade e a segurança dos USUÁRIOS;
- ii. Evitar processos erosivos com ações de prevenção e reparação;
- iii. Instalação, revisão e conservação de estruturas de drenagem e escoamento de águas, como canaletas e sarjetas;
- iv. Melhorias na segurança e trafegabilidade, com intervenções como degraus, passarelas e guarda-corpo;
- v. Melhorias na acessibilidade, por meio de recursos como sinalização, corrimãos e caboguia;
- vi. Instalação de mobiliários de apoio e benfeitorias como mirantes, decks e bancos; e
- vii. Garantir manutenção do nível de permeabilidade do solo.

## **26.5. Manejo de Áreas Verdes, Fauna e Corpos Hídricos**

26.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção de todos os canteiros e áreas ajardinadas das Áreas de Visitação (AV) dos PARQUES, incluindo áreas gramadas, árvores, plantas, arbustos, bem como o Canteiro externo da ÁREA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONCEDIDOS, procedendo à sua poda, adubagem, plantio e reposição.

26.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter dos canteiros e áreas ajardinadas livres de ervas daninhas, lodo, lixo, corpos estranhos, bem como realizar substituição de espécies mortas ou insalubres.

26.5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá observar as orientações do PODER CONCEDENTE para execução de poda.

26.5.4. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar podas, capinas e roçadas preventivas na vegetação adjacente às trilhas, de forma a garantir a manutenção dos percursos e a segurança dos USUÁRIOS, conforme orientação do PODER CONCEDENTE.

26.5.5. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a preservação do solo dos PARQUES, evitando processos erosivos por meio da adequada manutenção das trilhas, de gramados e de canteiros.

26.5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a limpeza e a manutenção das ecobarreiras instaladas.

26.5.7. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela fauna silvestre presente nos PARQUES, monitorando sua relação com o uso e ocupação destas áreas, de forma a minimizar os impactos das atividades humanas, cumprindo os encargos de:

i. Apoiar o PODER CONCEDENTE nas visitas técnicas, pesquisas, levantamentos, cuidados, vacinação e outras atividades relativas ao manejo da fauna silvestre dos PARQUES, destacando um profissional habilitado para este acompanhamento;

ii. Evitar que os animais silvestres presentes nos PARQUES sejam alimentados pelos USUÁRIOS, advertindo-os por meio de sinalização;

iii. Zelar para que os animais silvestres não sejam sequestrados dos PARQUES;

iv. Controle e manejo de animais exóticos nos PARQUES, de maneira a não prejudicar a fauna silvestre e a experiência dos USUÁRIOS, nos termos da legislação vigente, podendo firmar, para tanto, parcerias com entidades que promovam ações de adoção e castração; e

v. Controle de acesso de animais domésticos (exceto animais de assistência).

26.5.8. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE um protocolo de atendimento, documentação, notificação do PODER CONCEDENTE e destinação em relação a animais mortos, adoecidos ou feridos na ÁREA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS.

## **26.6. Vigilância, CFTV e Atendimento a Emergências**

26.6.1. É encargo da CONCESSIONÁRIA adotar as providências necessárias para garantir aos USUÁRIOS adequadas condições de acesso, circulação e segurança nas dependências dos PARQUES.

26.6.2. Os encargos da CONCESSIONÁRIA relacionados ao acesso e segurança dos PARQUES podem ser divididos em segurança patrimonial, acesso e monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança.

26.6.3. A CONCESSIONÁRIA deve manter disponível número suficiente de profissionais de segurança, devidamente treinados, de modo a desempenhar corretamente as funções de vigilância patrimonial, portaria e monitoramento de Circuito Fechado de Televisão (CFTV).

26.6.4. Esses encargos deverão ser cumpridos 24 (vinte e quatro) horas por dia, todos os dias.

26.6.5. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela segurança patrimonial dos bens que estejam na ÁREA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS, cabendo a ela executar, por meio de vigilantes treinados, rondas frequentes, adotando os cuidados e providências necessários para o perfeito desempenho das funções e manutenção da ordem.

26.6.6. Compete à CONCESSIONÁRIA comunicar ao PODER CONCEDENTE e demais autoridades de segurança pública todo acontecimento entendido como irregular e que atente contra seu patrimônio ou contra terceiros no ambiente dos PARQUES.

26.6.7. A CONCESSIONÁRIA deverá colaborar nos casos de emergência nas instalações, visando à manutenção das condições de segurança.

26.6.8. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar às autoridades de segurança pública a presença de aglomerações de pessoas junto aos PARQUES, bem como toda e qualquer situação que potencial ou efetivamente traga risco à segurança dos PARQUES.

26.6.9. A CONCESSIONÁRIA deverá manter disponíveis funcionários nas entradas dos PARQUES, de modo a controlar a entrada e a saída de veículos, empregados e visitantes nas instalações dos PARQUES.

26.6.10. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, operar e monitorar sistema de Circuito Fechado de Televisão (CFTV).

26.6.10.1. As câmeras devem ser posicionadas em pontos estratégicos de cada PARQUE.

26.6.10.2. No mínimo 1 (uma) câmera deverá ser posicionada junto ao acesso de cada PARQUE.

26.6.10.3. O sistema será destinado ao uso em regime contínuo, durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, todos os dias.

26.6.10.4. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir armazenamento das imagens pelo período mínimo de 7 (sete) dias, observado o disposto na legislação vigente.

26.6.10.5. As câmeras do CFTV devem estar distribuídas por toda a ÁREA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONCEDIDOS, prioritariamente nas edificações, ou locais que necessitem maior controle.

26.6.10.6. As câmeras deverão possibilitar a contagem estimada de pessoas em tempo real.

26.6.11. Deve ser preparada pela CONCESSIONÁRIA uma central de controle computadorizada, em sala específica para tal atividade, localizada em lugar estratégico, vinculada a todo o sistema de segurança dos PARQUES.

26.6.12. Todos os equipamentos de uso comum e todos os sistemas gerais serão monitorados a partir desta central por profissionais da CONCESSIONÁRIA lotados nesse espaço.

26.6.13. A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar ao PODER CONCEDENTE ou órgão que vier a substituí-lo acesso às imagens do sistema de CFTV.

26.6.14. A CONCESSIONÁRIA deverá obter e manter em situação regular o Certificado de Aprovação (CA) do Corpo de Bombeiros.

26.6.15. Compete única e exclusivamente à CONCESSIONÁRIA o cumprimento de todas as exigências que se façam necessárias para a obtenção do Certificado de Aprovação (CA).

26.6.16. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar e garantir condições de atuação de equipe de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), observando as disposições normativas aplicáveis, principalmente a NR-5.

26.6.17. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar e garantir as condições de atuação de Brigada de Incêndio, observando as disposições normativas aplicáveis, principalmente a ABNT NBR 14276.

## **26.7. Fornecimento de Utilidades**

26.7.1. A CONCESSIONÁRIA deve fornecer completa infraestrutura de rede, água, saneamento, gás, e quaisquer outras utilidades necessárias ao bom funcionamento dos PARQUES.

26.7.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá, no que couber à sua competência, garantir o fornecimento ininterrupto e em níveis de qualidade adequados das utilidades.

26.7.1.2. Todos os custos e instalações relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

26.7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá individualizar as contas de consumo dos PARQUES.

26.7.2.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelos custos integrais até que seja realizada a individualização.

26.7.2.2. Os custos relativos à tarifa de água serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA até que seja realizada a individualização.

26.7.2.3. Até a efetiva individualização das contas, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE relatório anual consolidado contendo, no mínimo, os valores despendidos com cada utilidade (tais como água, energia elétrica, telefonia, internet, entre outras).

26.7.2.3.1. O PODER CONCEDENTE poderá, mediante solicitação fundamentada, requisitar informações complementares ou relatórios em periodicidade diversa, caso necessário ao acompanhamento da execução contratual.

26.7.3. A CONCESSIONÁRIA deverá prover aos USUÁRIOS o acesso à água potável, disponibilizando-a de forma gratuita nas edificações públicas de visitação, monitorando a sua qualidade, em conformidade com os parâmetros de potabilidade regidos pela legislação vigente.

26.7.4. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de internet Wi-Fi, ou outra tecnologia que vier a substituir, mediante cadastramento gratuito dos USUÁRIOS.

26.7.4.1. Deverão ser observadas as exigências legais e normativas, especialmente em relação a segurança da informação e proteção de dados.

26.7.4.2. A cobertura deverá abranger, no mínimo, o Centro de Visitantes e os ambientes disponibilizados ao PODER CONCEDENTE.

26.7.4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a qualidade e estabilidade do sinal dos usuários, evitando jitters e latências.

26.7.4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar acesso gratuito e ilimitado para o PODER CONCEDENTE.

## **26.8. Infraestrutura de Apoio à Visitação**

26.8.1. Os PARQUES devem possuir, no mínimo, as seguintes infraestruturas de apoio à visitação:

- i. Centro de Visitantes;
- ii. 2 (dois) pontos de alimentação;
- iii. Serviço de aluguel de bicicletas; e
- iv. 1 (um) conjunto de sanitários masculino, feminino e acessível, localizado em ponto do PARQUE afastado do Centro de Visitantes.
- v. 2 (dois) pontos de bebedouro acessível;

26.8.2. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a disponibilidade e o funcionamento do Centro de Visitantes e dos sanitários durante todo o horário de funcionamento dos PARQUES.

## **26.9. Centro de Visitantes**

26.9.1. Cada PARQUE deve possuir Centro de Visitantes contendo, no mínimo:

- i. Local para recepção de visitantes com painel de informações e maquete do PARQUE;
- ii. Exposição permanente autoguiada;
- iii. Sanitários masculino e feminino, considerando instalações para portadores de necessidades especiais; e
- iv. Sala de Educação Ambiental, com bancada para desenvolver oficinas e demais atividades de educação ambiental.

26.9.2. A Sala de Educação Ambiental pode ser o mesmo ambiente destinado à sala de reunião a ser disponibilizada ao PODER CONCEDENTE, contanto que não interfira na agenda da gestão da UC e nas atividades finalísticas desses espaços.

26.9.3. A Sala de Educação Ambiental, a Sala de Reunião e o Centro de Visitantes poderão ser utilizados pela CONCESSIONÁRIA, contanto que não interfira nas atividades finalísticas desses espaços.

26.9.4. A exposição permanente autoguiada deverá se relacionar aos elementos naturais dos PARQUES, contendo material gráfico e audiovisual interpretativo e acessibilidade universal.

### **26.10. Educação Ambiental**

26.10.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável por promover a educação ambiental nos PARQUES, incluindo, pelo menos, as seguintes ações:

- i. Desenvolver atividades e ações de educação ambiental para USUÁRIOS em geral, com viés de conservação da Biodiversidade, conforme Lei Federal nº 9.985/2000, através de visitas autoguiadas;
- ii. Desenvolver atividades gratuitas de educação ambiental para estudantes das redes pública e privada de ensino, conforme Lei Federal nº 9.795/1999, por meio de visitas guiadas;
- iii. Realizar cursos e oficinas de educação ambiental e práticas agroflorestais mensalmente, abertas ao público, sem cobrança de ingresso, organizados em turmas de aproximadamente 20 participantes;
- iv. Desenvolver atividades e ações para os USUÁRIOS em geral, com viés de sustentabilidade e mínimo impacto ao meio ambiente, abordando temas como:
  - a) Coleta, retirada ou dano à exemplares da flora local;
  - b) Redução do consumo de água, energia e reciclagem de resíduos sólidos, além do fomento a minimização da geração de resíduos;
  - c) Proibição de fogueiras sem autorização pelo órgão gestor dentro dos PARQUES; e
  - d) Proibição de alimentação de animais silvestres e atenção à fauna e flora local;
- vi. Verificar, junto ao PODER CONCEDENTE, as atividades e os projetos já existentes nos PARQUES relacionados à educação ambiental, e identificar e promover possíveis parcerias para fortalecimento dos laços com a comunidade local;
- vii. Desenvolver exposições permanentes no Centro de Visitantes, com conteúdo educativo e interativo sobre o patrimônio natural, histórico e cultural dos PARQUES;
- viii. Desenvolver meios de comunicação sobre as regras básicas de conduta e sobre a localização dos atrativos;
- ix. Desenvolver ações e atividades para divulgação do patrimônio ambiental, histórico e cultural dos PARQUES;
- x. Elaborar um roteiro para visita dos equipamentos que inclua visitas guiadas com monitores e visitas autoguiada com a utilização de mapas, guias, placas, aplicativos, entre outros recursos que dispensem a condução de um monitor; e
- xi. Instalar equipamentos lúdicos, de comunicação e mobiliário para promover a educação ambiental.

26.10.2. Complementarmente, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar ações e projetos de educação ambiental, como:

i. Visitas noturnas: uma opção que pode ocorrer no período de lua cheia, guiada, com grupo limitado de pessoas, fazendo uso de poucas fontes luminosas (lanternas) com o intuito estritamente educacional, permitindo ao USUÁRIO a observação de animais de hábitos noturnos em atividade; e

ii. Programa de educação ambiental e acessibilidade: desenvolver uma série de ações de educação ambiental voltadas a portadores de necessidades especiais, possibilitando experiências práticas a estas pessoas, em contato com a natureza através de diferentes sentidos.

26.10.3. Deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

i. Proporcionar incentivo à sensibilização, conscientização, interpretação, engajamento e educação ambiental e para a sustentabilidade sobre os elementos naturais, históricos e culturais dos PARQUES;

ii. Todos os equipamentos e recursos destinados à educação ambiental deverão ser mantidos em perfeito estado de funcionamento e conservação pela CONCESSIONÁRIA.

### **26.11. Manejo dos Impactos de Visitação**

26.11.1. No âmbito do Manejo dos Impactos da Visitação, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar Plano de Manejo dos Impactos da Visitação, em diálogo com o PODER CONCEDENTE.

26.11.2. Para a elaboração e operacionalização do Plano de Manejo dos Impactos da Visitação, a CONCESSIONÁRIA deverá contar com equipe técnica com capacitação e experiência pertinente.

26.11.3. O Plano de Manejo dos Impactos da Visitação deverá ser apresentado para aprovação do PODER CONCEDENTE.

26.11.4. O Plano de Manejo dos Impactos da Visitação deverá conter, no mínimo:

i. Priorização e diagnóstico das atividades de visitação;

ii. Estabelecimento de Número Batizador da Visitação (NBV); e

iii. Planejamento de indicadores e ações de manejo.

26.11.5. A CONCESSIONÁRIA, em conjunto com o PODER CONCEDENTE, deverá avaliar periodicamente a necessidade de revisão dos Plano de Manejo dos Impactos da Visitação.

26.11.6. A CONCESSIONÁRIA será responsável por executar o Plano de Manejo dos Impactos da Visitação, em diálogo com o PODER CONCEDENTE, devendo realizar:

i. Monitoramento dos indicadores;

ii. Avaliação dos indicadores; e

iii. Execução de ações de manejo.

26.11.7. As ações de manejo deverão ser apresentadas previamente para não objeção do PODER CONCEDENTE.

26.11.8. A CONCESSIONÁRIA deverá ter como referência:

- i. Roteiro Metodológico para Manejo de Impactos da Visitação com Enfoque na Experiência do Visitante e na Proteção dos Recursos Naturais e Culturais do ICMBIO (2011);
- ii. Manual de Métodos para o monitoramento do Número de Visitas em Unidades de Conservação Federais do ICMBIO (2020); e
- iii. Outros documentos, metodologias e legislações que couberem ou vierem a substituir os documentos listados.

## **26.12. Encargos de Gestão e Comunicação**

26.12.1. A gestão administrativa da CONCESSIONÁRIA deverá atender com rigor aos requisitos de transparência, economicidade e eficácia, com a execução de uma série de rotinas e obrigações, relacionadas à gestão e custeio de recursos humanos, serviços e demais despesas para o gerenciamento, assim como a realização de compras e contratações, de atividades organizacionais, de prestação de contas e gestão arquivística.

26.12.2. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados, em quantidade suficiente, para executar as atividades necessárias ao cumprimento do OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados.

26.12.3. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

26.12.4. A CONCESSIONÁRIA deverá munir seus prepostos ou empregados, inclusive os de suas subcontratadas, com EPI (equipamentos de proteção individual) e demais equipamentos e insumos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

26.12.5. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, inclusive os de suas subcontratadas, incluindo, no mínimo:

- i. Nome completo;
- ii. Documento de identificação; e
- iii. Cargo/função.

26.12.5.1. Essas informações deverão ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.

26.12.6. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados no exercício de suas funções.

26.12.7. Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes ao exercício de suas atividades e às condições climáticas, visando a sua segurança e conforto na execução dos serviços assim como a identificação visual de suas funções.

26.12.8. Caberá à CONCESSIONÁRIA capacitar seus prepostos ou empregados, diretos ou subcontratados, para manter um relacionamento cordial, harmonioso e solícito com os USUÁRIOS, inclusive dispensando a eles tratamento urbano e cortês no atendimento de dúvidas e orientações.

26.12.9. A contratação de funcionários deverá observar as exigências legais, sejam as trabalhistas como as de cada área de atuação, assim como os parâmetros de mercado para remuneração, visando à garantia de equipe especializada, em número adequado para execução do OBJETO.

26.12.10. A CONCESSIONÁRIA deverá manter um relacionamento colaborativo e harmonioso com os USUÁRIOS, o PODER CONCEDENTE e a comunidade do entorno, contribuindo com o desenvolvimento do equipamento como uma centralidade de comércio, gastronomia, turismo e lazer totalmente integrada ao território.

26.12.11. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias contra qualquer USUÁRIO, bem como deverão agir para evitar tais posturas também de terceiros.

26.12.12. Cabe à CONCESSIONÁRIA:

i. Indicar um ou mais profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que possua um entendimento completo de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO;

ii. Atender a todos os pedidos de reunião pelo PODER CONCEDENTE;

iii. Responder, em prazo adequado, a todas as solicitações de informação pelo PODER CONCEDENTE;

iv. Adotar medidas necessárias à solução de problemas identificados pelo PODER CONCEDENTE; e

v. Acolher as reclamações e sugestões dos USUÁRIOS e, sempre que possível, endereçá-las.

26.12.13. A CONCESSIONÁRIA deverá acolher reclamações e sugestões por meio do canal da ouvidoria do PODER CONCEDENTE, disponível no link: <https://ouvidoria.portovelho.ro.gov.br/>, ou canal que vier a substituí-lo.

26.12.14. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um ou mais profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, como Responsável Técnico pelos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS e demais serviços executados pela CONCESSIONÁRIA.

26.12.15. O Responsável Técnico deverá possuir formação superior em ciências biológicas, medicina veterinária ou equivalente, e possuir no mínimo 5 (cinco) anos de experiência profissional em manejo de fauna e flora.

26.12.16. O Responsável Técnico deverá estar presente em qualquer dos PARQUES ao menos durante 5 (cinco) dias por semana.

26.12.17. O PODER CONCEDENTE poderá requisitar a presença desse profissional a qualquer tempo.

26.12.18. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo nos PARQUES, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do OBJETO.

26.12.19. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de fotos e filmagens pela Administração Pública para fins não comerciais, de interesse público, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do OBJETO.

26.12.20. A produção de conteúdo audiovisual nos PARQUES, a título diverso de jornalismo informativo, depende de prévia autorização de filmagem pelo PODER CONCEDENTE.

26.12.21. A CONCESSIONÁRIA será informada com antecedência acordada entre as PARTES em caso de produção de conteúdo audiovisual de maior porte, que requeira a instalação ou montagem de estrutura anterior ao início da filmagem, mobilização em número significativo de indivíduos ou caso envolva a necessidade de interdição de acesso aos espaços.

26.12.22. A CONCESSIONÁRIA deverá emitir prévio comunicado aos USUÁRIOS quanto a interdição ou limitação de acesso a determinados espaços em virtude da realização de execução da captação audiovisual por produção autorizada.

### **26.13. Comunicação e Marketing**

26.13.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prever a utilização da marca oficial dos PARQUES e do PODER CONCEDENTE na comunicação com os USUÁRIOS, nas instalações, veículos, sinalização e uniformes dos funcionários, em sítios eletrônicos e demais elementos pertinentes à CONCESSÃO.

26.13.2. A CONCESSIONÁRIA deverá ter como referência:

- i. Manual de identidade visual da Prefeitura de Porto Velho;
- ii. Marcas oficiais dos PARQUES; e
- iii. Outros manuais e documentos que couberem ou vierem a substituir os documentos listados.

26.13.3. A CONCESSIONÁRIA poderá propor ao PODER CONCEDENTE o aprimoramento da marca oficial dos PARQUES.

26.13.4. A CONCESSIONÁRIA poderá executar os seguintes serviços de comunicação:

- i. Desenvolvimento da marca da CONCESSÃO, com manual de identidade visual da CONCESSIONÁRIA, incluindo exemplos de aplicação em materiais de divulgação;
- ii. Estratégias de comunicação, considerando o público-alvo e perfil dos USUÁRIOS atuais e potenciais dos PARQUES, apresentando as linhas gerais do posicionamento da marca e ações de divulgação e promoção dos PARQUES e dos serviços da CONCESSIONÁRIA;
- iii. Desenvolvimento e manutenção de sítio eletrônico na internet (website);
- iv. Desenvolvimento e manutenção de páginas em pelo menos 2 (duas) redes sociais;

v. Elaboração de material com informações que auxiliem o planejamento das visitas, a ser disponibilizado impresso no Centro de Visitantes e digitalmente nos canais digitais; e

vi. Elaboração de material com informações que auxiliem o planejamento das visitas por pessoas com necessidades especiais, indicando a acessibilidade de atrativos, roteiros e serviços acessíveis.

#### **26.14. Encargos de Transparência e Prestação de Contas**

26.14.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO.

26.14.2. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar:

- i. Mensalmente os demonstrativos contábeis e documentos fiscais da CONCESSIONÁRIA;
- ii. Trimestralmente o Relatório de Execução de Encargos; e
- iii. Anualmente o Relatório Consolidado Anual.

26.14.3. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar anualmente seus demonstrativos contábeis e documentos fiscais, para fins de cálculo dos ENCARGOS ACESSÓRIOS.

- 26.14.4. Desde a DATA DA ORDEM DE INÍCIO até a extinção da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar o Relatório de Execução de Encargos, informando o cumprimento das disposições deste ANEXO.

26.14.5. O Relatório de Execução de Encargos deverá ser entregue trimestralmente pela CONCESSIONÁRIA, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre.

26.14.5.1. Para fins de elaboração e entrega do Relatório de Execução de Encargos, serão contados os trimestres do ano da seguinte forma:

- i. Primeiro trimestre: janeiro, fevereiro e março;
- ii. Segundo trimestre: abril, maio e junho;
- iii. Terceiro trimestre: julho, agosto e setembro; e
- iv. Quarto trimestre: outubro, novembro e dezembro.

26.14.5.1.2. No Relatório de Execução de Encargos, além das demais informações pertinentes, devem ser apresentados:

- i. Relatório de execução do PLANO DE OPERAÇÃO;
- ii. Relatório de execução das obras, quando houver;
- iii. Contagem de USUÁRIOS em cada um dos PARQUES;

- iv. Relatório dos eventos realizados nos PARQUES;
- v. Relatórios de ocupação da área bruta locável, atividades desenvolvidas, movimentação de visitantes, entre outros indicadores pertinentes;
- vi. Informação dos valores arrecadados com publicidade, patrocínio e cessão de direitos de nomeação (naming rights);
- vii. Laudos técnicos e comprovantes da validade de certificados, laudos e serviços aplicáveis;
- viii. Relatório de disponibilidade de sistemas, como o CFTV;
- ix. Relação das críticas, elogios, sugestões, denúncias e reclamações recebidas, contendo breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas;
- x. Comprovação da regularidade fiscal e trabalhista dos funcionários; e
- xi. Demonstrativo de Resultado do Exercício e Balanço Patrimonial da CONCESSIONÁRIA de apuração trimestral.

26.14.5.1.3.O Relatório de Execução de Encargos deverá versar sobre fatos e informações pertinentes ao trimestre correspondente, evitando a repetição de informações relativas a períodos anteriores.

26.14.6. Anualmente, em até 90 (noventa) dias após a o encerramento de cada ano calendário, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE um Relatório Consolidado Anual contendo, no mínimo:

- i. Síntese dos Relatórios de Execução de Encargos trimestrais, com informações como eventos realizados, ocupação da área bruta locável e movimentação de visitantes;
- ii. Prestação de contas da execução dos ENCARGOS ACESSÓRIOS, incluindo apresentação de notas fiscais;
- iii. Relatório dos indicadores e das ações de manejo dos impactos da visitação;
- iv. Relatório de execução das iniciativas de educação ambiental;
- v. Relatório de melhorias, manutenções, eventos e demais ações implementadas;
- vi. Demonstrações contábeis e financeiras completas auditadas; e
- vii. Planejamento de ações, atividades e eventos previstos para o ano seguinte.

26.14.6.1. O relatório anual deverá possibilitar uma comparação evolutiva, mediante apresentação de série histórica, das informações apresentadas.

26.14.7. Os demonstrativos contábeis e documentos fiscais mensais, o Relatório de Execução de Encargos e o Relatório Consolidado Anual deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA para o PODER CONCEDENTE por meio de procedimento a ser acordado entre as PARTES.

26.14.8. Os Relatórios de Execução de Encargos e o Relatório Consolidado Anual deverão ser disponibilizados em sítio eletrônico oficial da CONCESSIONÁRIA, acessível pela internet e disponível aos USUÁRIOS.

26.14.9. Os relatórios trimestral e anual poderão ser utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, podendo ser utilizados para fins de mensuração de desempenho.

26.14.10. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todas as informações solicitadas e participar de todas as reuniões convocadas pelo PODER CONCEDENTE para fins de prestação de contas da operação e atividades dos PARQUES.

26.14.11. O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre os relatórios apresentados e a situação real dos PARQUES, podendo, para tanto, contar com o apoio de terceiros.

### 26.15. Plano de Eventos e Impacto Ambiental

26.15.1. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter à aprovação do PODER CONCEDENTE, previamente à realização de eventos nos PARQUES, um Plano de Eventos e Gestão de Impacto Ambiental, contendo, no mínimo:

- i. caracterização dos eventos a serem realizados, incluindo tipologia, porte, frequência, público estimado e áreas de realização;
- ii. avaliação dos potenciais impactos ambientais associados aos eventos, especialmente quanto a ruído, geração de resíduos, uso de recursos naturais, interferências na fauna, flora e corpos hídricos, e impactos na vizinhança;
- iii. medidas de mitigação e compensação dos impactos identificados.

## CAPÍTULO VI – PRAZOS

### 27. Prazos de Entrega de Planos e Projetos

#### 27.1. Tabela de prazos

A CONCESSIONÁRIA deverá observar os prazos dispostos na Tabela 7 para a entrega de planos e projetos definidos neste ANEXO.

OBRIGAÇÃO	MARCO	PRAZO
PLANO DE OPERAÇÃO e Plano de Ação Inicial	Condição precedente para a ORDEM DE INÍCIO	-
Masterplan e Estudo Preliminar	DATA DA ORDEM DE INÍCIO	30 dias

Plano de Mensuração de Desempenho	DATA DA ORDEM DE INÍCIO	90 dias
Projeto Básico	Aprovação do Estudo Preliminar	60 dias
Projeto Executivo	Aprovação do Projeto Básico	60 dias
Documentação do Projeto Como Construído (As Built)	Conclusão de cada INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO	60 dias

27.1.1. A fim de garantir o cumprimento dos prazos de entrega dos ENCARGOS DE INVESTIMENTO, mediante acordo entre as PARTES, o cronograma de entrega dos Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia poderá ser revisado.

27.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá concluir integralmente a execução das ações previstas no Plano de Ação Inicial em até 180 (cento e oitenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

## 27.2. Prazos de Entrega dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

27.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá concluir integralmente os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS definidos neste ANEXO conforme o seguinte cronograma:

- Parque Jardim das Mangueiras: até fevereiro de 2031
- Parque da Cidade: até fevereiro de 2033
- Parque das Águas: até fevereiro de 2034


## 27.3. Plano de Ação Inicial


27.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar, em até 120 (cento e vinte) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, no âmbito do Plano de Ação Inicial, no mínimo, os seguintes INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS:


- i. Substituição dos bebedouros;
- ii. Reforma geral de 1 (um) conjunto de sanitários por PARQUE;
- iii. Requalificação dos Parques Infantis;
- iv. Implantação do Circuito Fechado de Televisão (CFTV); e
- v. Sinalização.



### CONTATO PEZCO ECONOMICS

 Rua Bela Cintra, 1200 • 1º andar • Cj. 11  
Consolação • 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)