



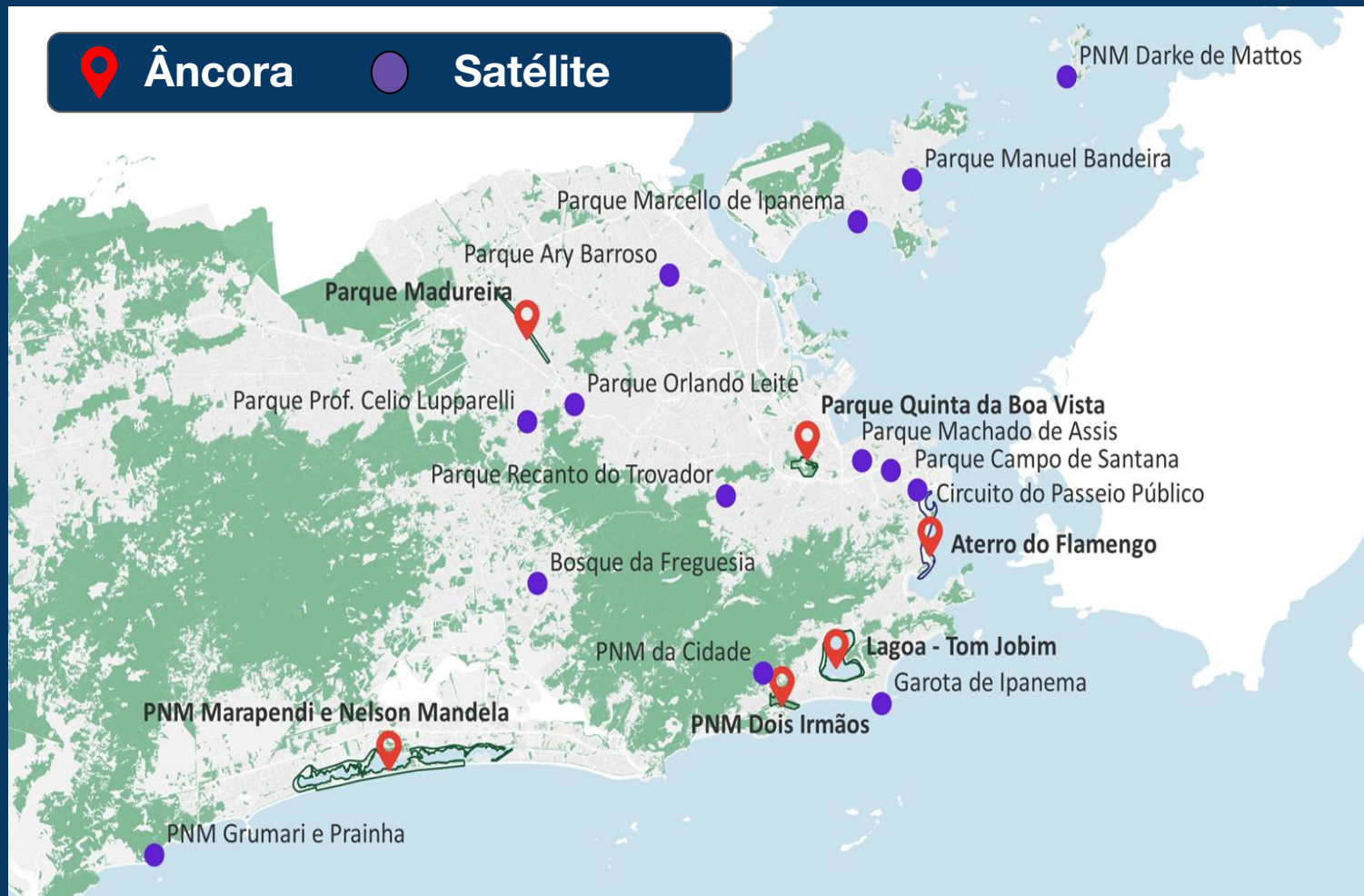
Parques CaRiocas

Requalificação dos Parques

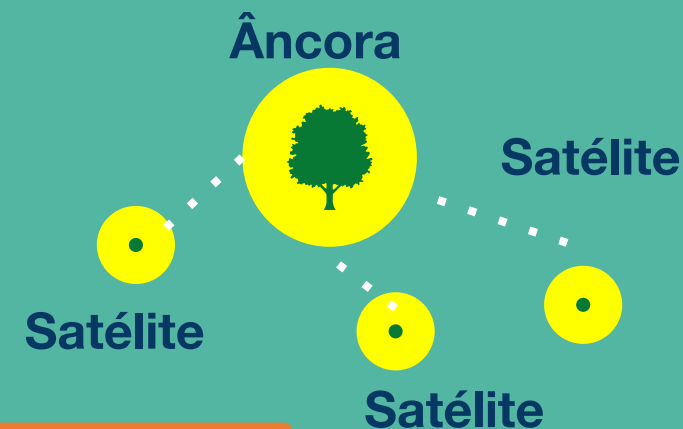
- Investir nos parques urbanos e naturais da cidade do Rio de Janeiro para melhorar a infraestrutura, os serviços e atrair mais visitantes;
- Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima (SMAC), Fundação Parques e Jardins (FPJ) e Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (CCPar) coordenam o projeto;
- BNDES contratado para realizar a estruturação e modelagem do projeto de concessão dos serviços de uso público à iniciativa privada;
- Estudos e trabalho dos consultores iniciados em julho de 2023.



PARQUES SELECIONADOS



Lógica



Diretrizes



Parque para
todos



Sustentabilidade



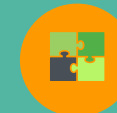
Acessibilidade



Impacto no
entorno



Eficiência
administrativa



Referência
nacional

Objeto

1º Lote

CONCESSÃO PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE APOIO À VISITAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS PARQUES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, SENDO ELES:

LOTE 1A

Parque Madureira, Parque Orlando Leite e Parque Prof. Celio Lupparelli;

LOTE 1B

Parque Natural Municipal Penhasco Dois Irmãos, Parque Garota de Ipanema e Parque Natural Municipal da Cidade.

Lote 1A

Parques Âncora:

Parque Madureira

Satélites:

Parque Orlando Leite e Parque Celio Lupporelli

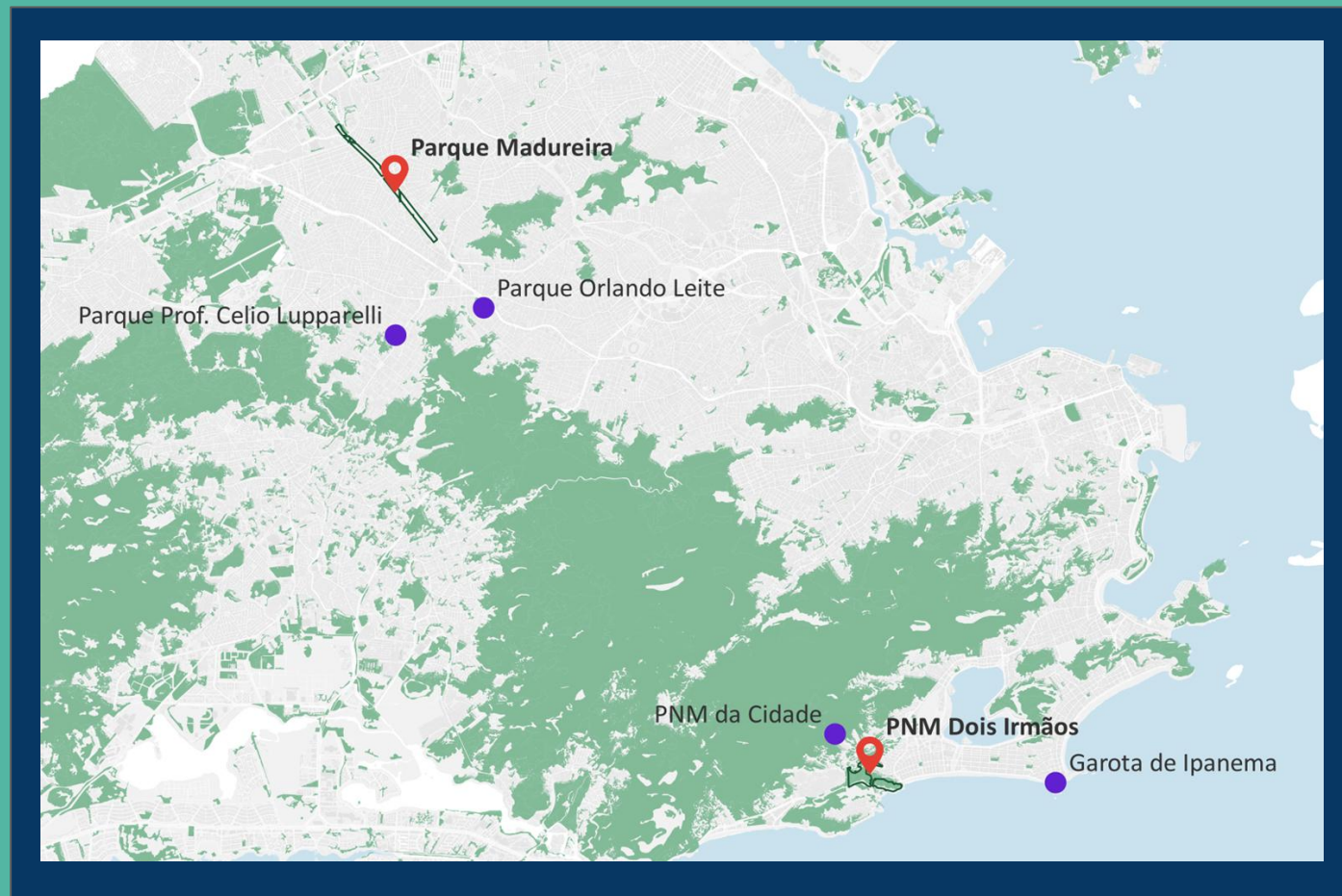
Lote 1B

Parque Âncora:

Parque Dois Irmãos

Satélites:

Garota de Ipanema e Parque da Cidade



Lote 1A

Parques Âncora:

Parque Madureira

Satélites:

Parque Orlando Leite e Parque Celio Lupparelli

Parque Madureira:

- 450 mil m² (terceiro maior parque da cidade)
 - Buffer de 5km mais de 1 milhão de moradores
 - **Vocação: uso público** em uma região extremamente adensada do Rio de Janeiro
- + eventos de grande, médio e porte

Parques
CaRiocas



Lote 1B

Parque Âncora:

Parque Dois Irmãos

Satélites:

Garota de Ipanema e Parque da Cidade

Parque Dois Irmãos:

- Vocação: uso público da população do Rio + potencial de aproveitamento turístico (atrações)



Lote 1A

Parque Madureira, Parque Orlando Leite e Parque Celio Lupparelli



Melhorias no apoio à visitação

- Restaurantes e quiosques;
- Realização de shows, eventos esportivos, feiras etc;
- Lojas para comercialização de souvenirs e espaço conceito para grandes marcas;
- Publicidade;
- Naming Rights;
- Educação ambiental, recreação, lazer, esportes;
- Ordenamento de ambulantes - com padronização visual das estruturas, gestão de qualidade e coleta de resíduos;



Investimentos Obrigatórios



PARQUE URBANO

Madureira

- Centro de visitantes
- Loja de souvenir
- Wi-fi gratuito
- Novo restaurante âncora (550 m²)
- Padronização dos ambulantes
- Padronização de quiosques
- Arborização (240 árvores)
- Pergolados para sombreamento
- Transporte interno
- Reforma geral
- Não inclui Nave do Conhecimento e Arena Carioca

PARQUE URBANO

Orlando Leite

- Reforma geral
- Wi-fi gratuito
- Quadras e campo de areia
- Parques infantis
- Área de piquenique
- Nova academia ao ar livre
- Incentivo para investimentos adicionais

PARQUE URBANO

Célio Lupporelli

- Reforma geral
- Wi-fi gratuito
- Quadras e campo society
- Parque infantil
- Área de piquenique
- Academia ao ar livre
- Incentivo para investimentos adicionais

Investimentos Adicionais além dos Obrigatórios mediante observação de Parâmetros Construtivos e aprovação pela Prefeitura

Destaques



Palco de grandes eventos



Grande extensão



Parques
CaRiocas

Baixo risco de CAPEX



Infra completa e recente



Praia da Zona Norte



Alta demanda

Principais Resultados Econômico-Financeiros | Lote 1A

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MODELO

Obrigações

PRAZO DE CONCESSÃO

30 anos

PRAZO IMPLANTAÇÃO

4 anos

INTEGRALIZAÇÃO

4,0 milhões

GARANTIA DE EXECUÇÃO

3,8 milhões

Projeções financeiras

VALOR DO CONTRATO

75,9 milhões

CAPEX INICIAL ESTIMADO

26,4 milhões

OPEX ESTIMADO

625 milhões

CAPEX TOTAL ESTIMADO

41,5 milhões

RECEITAS ESTIMADAS

943 milhões

OUTORGA FIXA MÍNIMA

1,064 milhão

AVALIAÇÃO ECONÔMICA-FINANCEIRA

TIR = WACC = 10,63%

Arrecadação Prefeitura

IMPOSTOS

47,1 milhões (ISS))

MACROTEMAS

22,7 milhões

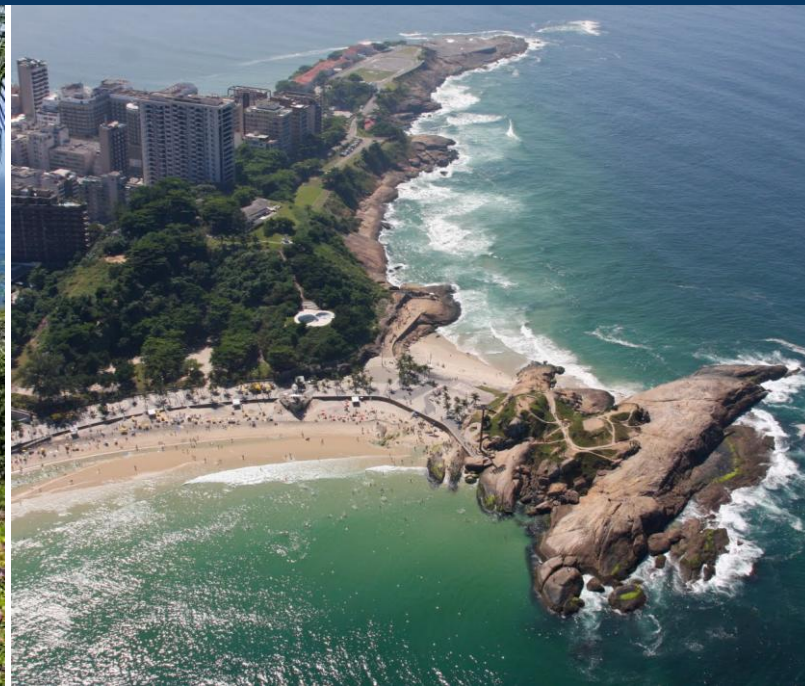
OUTORGA VARIÁVEL

2,5% ROB

**Parques
CaRiocas**

Lote 1B

Parque Dois Irmãos, Parque Garota de Ipanema e Parque da Cidade



Melhorias no apoio à visita

- Espaços de Alimentação;
- Foco na valorização da paisagem - com novos mirantes e passarelas elevadas;
- Centro de visitantes para educação ambiental;
- Lojas de souvenirs;
- Atividades de aventura;
- Eventos de pequeno porte;
- Estacionamento;
- Publicidade e Naming Rights;
- Mobilidade ativa e transporte interno;
- Manejo de flora e fauna.



Investimentos Obrigatórios



PARQUE NATURAL MUNICIPAL

Dois Irmãos

- Centro de visitantes
- Loja de souvenir
- Restaurante e Café
- Wi-fi gratuito
- Passarela elevada e mirantes
- Transporte interno
- Reforma geral
- Requalificação das trilhas

PARQUE NATURAL MUNICIPAL

Parque da Cidade

- Centro de visitantes
- Loja de souvenir
- Ponto de alimentação
- Wi-fi gratuito
- Mirante das Margaridas
- Guarita na Trilha do Capim Melado
- Reforma geral
- Requalificação das trilhas
- *Não inclui Museu e Capela*

PARQUE URBANO

Garota de Ipanema

- Centro de visitantes
- Loja de souvenir
- Ponto de alimentação
- Wi-fi gratuito
- Mirante, deck e quiosque
- Novo acesso
- Reforma geral
- Requalificação das trilhas
- Melhorias Academia do Arpoador
- Banheiros públicos
- *Não inclui sede da Subprefeitura*

Investimentos Adicionais além dos Obrigatórios mediante observação de Parâmetros Construtivos, Plano de Manejo e aprovação pela Prefeitura

Destaques



Mirantes



Baixo risco de CAPEX



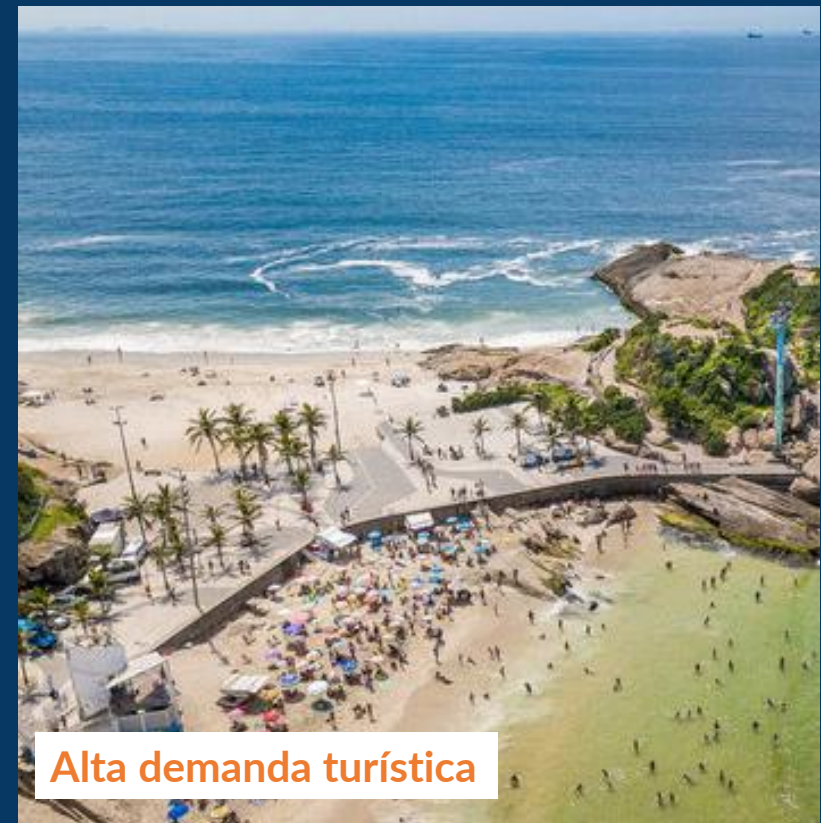
Eventos



Obras de arte



Localização privilegiada



Alta demanda turística

Principais Resultados Econômico-Financeiros | Lote 1B

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MODELO

Obrigações

PRAZO DE CONCESSÃO

30 anos

PRAZO IMPLANTAÇÃO

4 anos

INTEGRALIZAÇÃO

3,4 milhões

GARANTIA DE EXECUÇÃO

3,5 milhões

Projeções financeiras

VALOR DO CONTRATO

69,2 milhões

OPEX ESTIMADO

546 milhões

RECEITAS ESTIMADAS

861 milhões

CAPEX INICIAL ESTIMADO

22,5 milhões

CAPEX TOTAL ESTIMADO

31,9 milhões

OUTORGA FIXA MÍNIMA

982 mil

AVALIAÇÃO ECONÔMICA-FINANCEIRA

TIR = WACC = 10,63%

Arrecadação Prefeitura

IMPOSTOS

43 milhões (ISS)

MACROTEMAS

20,8 milhões

OUTORGA VARIÁVEL

2,5% ROB

**Parques
CaRiocas**

Investimentos obrigatórios



Lote 1A

Parques	CAPEX com REPEX (Obrigatório)	Principais itens	Demanda (Visitas/ano final)
Madureira	R\$ 36,1 M	• Restaurante • Coberturas e arborização • Quiosques e ambulantes ordenados	1,9 milhão
Orlando Leite	R\$ 2,8 M	• Requalificação	N/D
Prof. Celio Lupparelli	R\$ 2,5 M	• Requalificação	N/D
Total Nota: Inclui REPEX	R\$ 41,5 M		

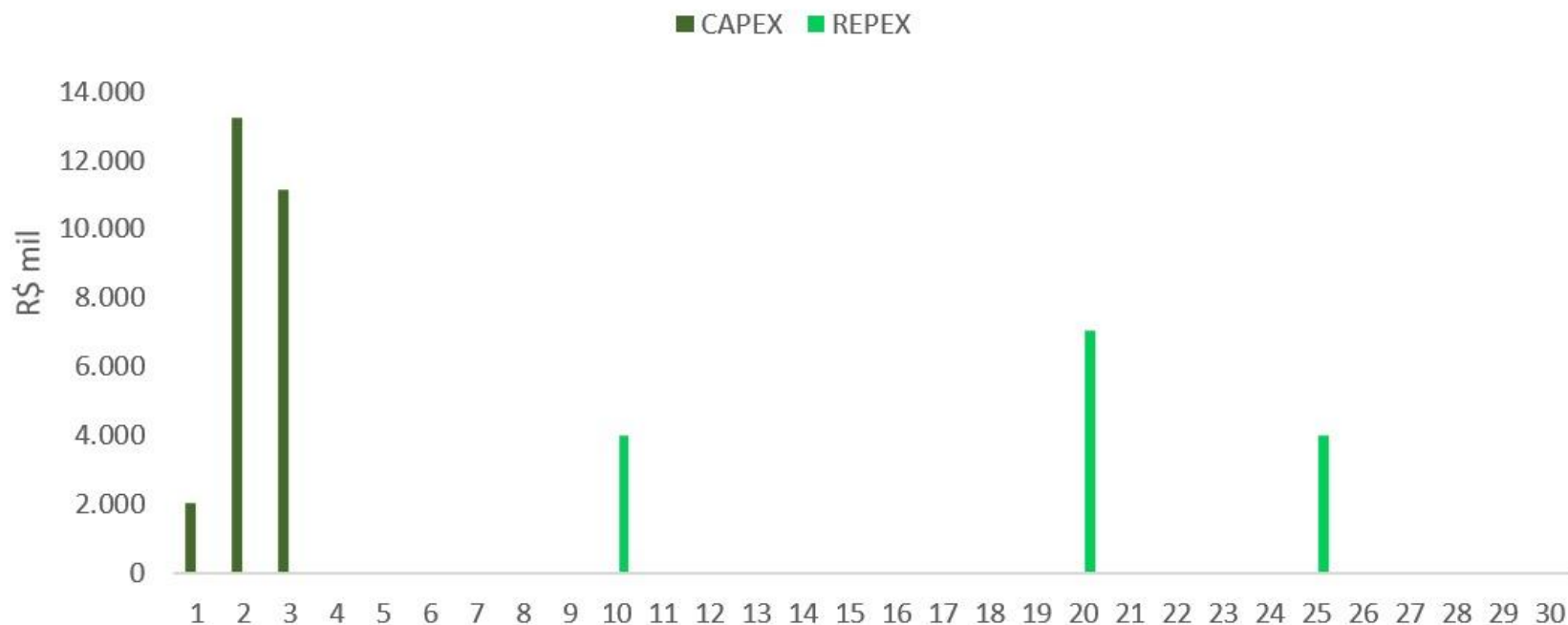
Lote 1B

Parques	CAPEX com REPEX (Obrigatório)	Principais itens	Demanda (Visitas/ano final)
Dois Irmãos	R\$ 20,6 M	• Passarela - Mirante • Centro de Visitantes • Transporte • Restaurante	650 mil
Garota de Ipanema	R\$ 7,4 M	• Restaurante • Mirante • Área de Eventos	N/D
Parque da Cidade	R\$ 3,9 M	• Restaurante • Centro de Visitantes	N/D
Total Nota: Inclui REPEX	R\$ 31,9 M		

Obrigações da Concessionária

Parques
CaRiocas

LOTE 1A - CAPEX e REPEX (R\$ mil)



CAPEX: R\$ 26,4 M

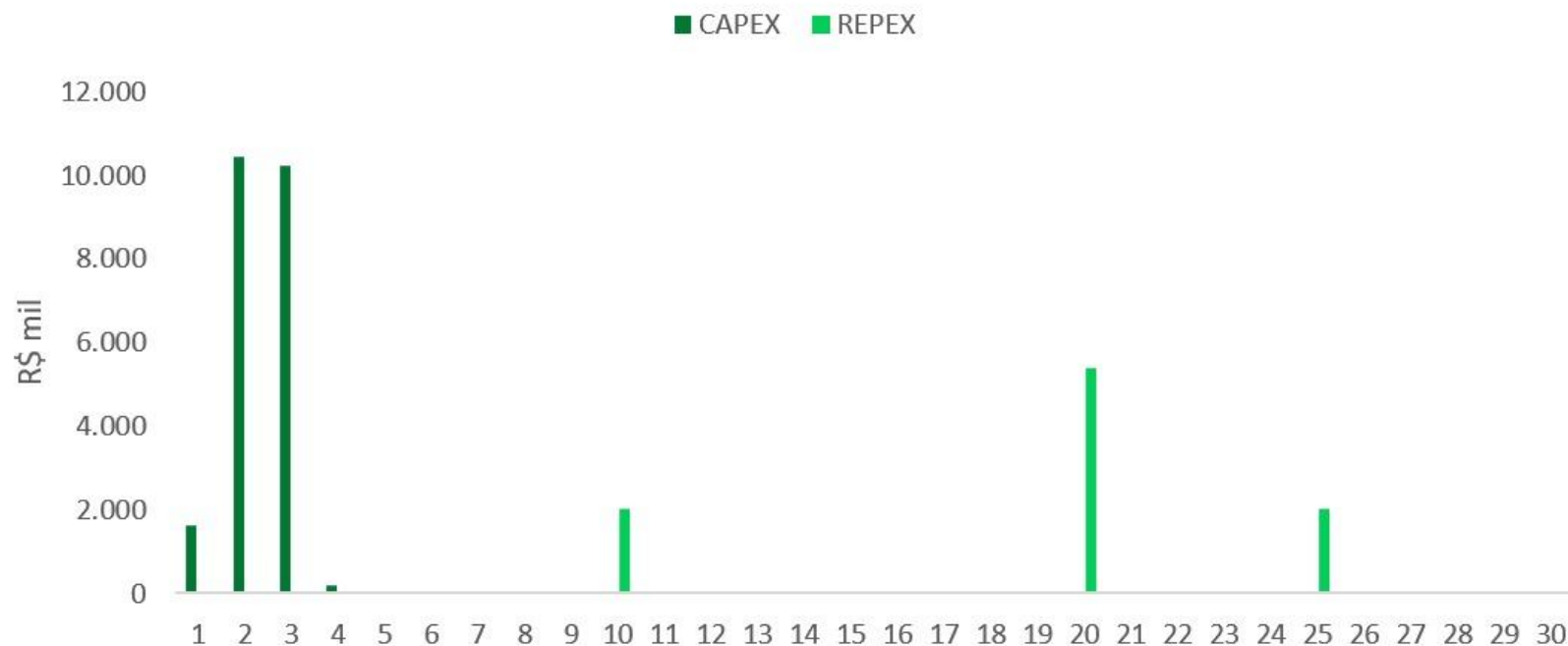
REPEX: R\$ 15,1 M

TOTAL: R\$ 41,5 M

Obrigações da Concessionária

Parques
CaRiocas

LOTE 1B - CAPEX e REPEX (R\$ mil)



CAPEX: R\$ 22,5 M

REPEX: R\$ 9,4 M

TOTAL: R\$ 31,9 M

Destaques da Modelagem



Premissas de modelagem
conservadoras



Baixo risco de CAPEX



Abertura para
investimentos adicionais

Investimentos Adicionais



A Concessionária poderá realizar investimentos e explorar fontes de receitas acessórias que não conflitem com o Plano de Manejo e Plano de Uso Público.

A Concessionária poderá propor, a seu critério, investimentos adicionais, que necessitarão de aprovação prévia do Poder Concedente.

Obrigações da Concessionária desenvolvimento socioambiental



MACROTEMAS:

- Ações de educação, comunicação e interpretação ambiental;
- Ações de promoção do turismo local e de projetos de integração com o entorno;
- Ações de fortalecimento do turismo e de desenvolvimento local;
- Apoio a projetos de pesquisa;
- Ações de manejo de espécies da fauna e da flora exóticas invasoras;
- Ações ambientais e de monitoramento e recuperação ambiental;
- Apoio ao programa de voluntariado;
- Elaboração de Planos de Manejo e outros instrumentos nos parques;
- Entre outras...

INVESTIMENTO EM
MACROTEMAS
SOCIOAMBIENTAIS

2,5% ROB

Obrigações da Concessionária

Entre outros serviços, a concessionária deverá prover o parque com as seguintes atividades:

- Limpeza, segurança e manutenção predial;
- Wi-fi gratuito
- Sistema de comunicação interna e monitoramento;
- Brigadas de incêndio, quando necessário;
- Atendimento aos visitantes (Centro de Visitantes, SAC)
- Cumprimento das regras de acessibilidade;
- Ordenamento dos estacionamentos;
- Passeio de transporte interno;
- Serviços de alimentação e bebida;
- Educação Ambiental;
- Apoio ao desenvolvimento socioambiental dos parques.

Lote 1A

ESTIMATIVA AO LONGO
DOS 30 ANOS DE
CONCESSÃO

625 milhões
(OPEX)

Lote 1B

ESTIMATIVA AO LONGO
DOS 30 ANOS DE
CONCESSÃO

546 milhões
(OPEX)

Indicadores de Desempenho



Indicadores de Desempenho



INDICADOR DE DESEMPENHO			
SIGLA	CATEGORIA DO INDICADOR	PERIODICIDADE	PESO ID
ID-EU	Experiência do Usuário	Trimestral	20%
ID-SP	Vigilância e Segurança Patrimonial	Semestral	15%
ID-LC	Limpeza e Conservação da Área da Prestação dos Serviços Concedidos	Semestral	15%
ID-RS	Gestão de Resíduos Sólidos	Semestral	15%
ID-MC	Manutenção e Conservação de Ativos	Semestral	15%
ID-MV	Manejo dos Impactos da Visitação	Semestral	20%
INDICADOR DE PONDERAÇÃO			
IP-EC	Emissões de Carbono	Semestral	30%
IP-GE	Geração de Emprego para Comunidade Local	Semestral	35%
IP-CA	Satisfação e Conformidade dos Vendedores Ambulantes	Semestral	35%

FATOR DE DESEMPENHO DA CONCESSIONÁRIA	Acréscimo sobre a alíquota de encargos acessórios em função do desempenho da Concessionária
$0,95 < FC$	0,0%
$0,90 < FC \leq 0,95$	0,5%
$0,85 < FC \leq 0,90$	1,0%
$0,75 < FC \leq 0,85$	1,5%
$0,65 < FC \leq 0,75$	2,0%
$FC \leq 0,65$	3,0%

- A verificação do desempenho será iniciada no 13º mês após a ordem de início do contrato;
- O desempenho da Concessionária será avaliado a cada 6 meses;
- O Desempenho da Concessionária (Nota FC) impactará os valores destinados aos Macrotemas;
- O acréscimo ficará vigente por 6 meses, até a próxima aferição.

A ser realizado na B3

Critério de julgamento: maior outorga fixa

Valor mínimo de outorga fixa: R\$ 1.064.037 (LOTE 1A).

Garantia de proposta: correspondente a 0,5% do valor estimado do Contrato de Concessão ou R\$ R\$ 379.485,64 (LOTE 1A) .

Inversão de fases: a licitação será conduzida em três fases, sendo a primeira destinada ao julgamento das garantias de propostas, a segunda fase destinada ao julgamento das propostas econômicas, e, eventualmente, lances à viva-voz, a terceira e última fase, destinada ao julgamento dos documentos de habilitação da licitante vencedora.

Fase recursal única: após a habilitação da licitante vencedora.

Condições para assinatura do contrato:

1. Constituição da SPE e inscrição no CNPJ;
2. A subscrição do valor integral do capital social da SPE, que deverá ser de, no mínimo, de R\$ 7.932.489 (LOTE 1A) , e a integralização de 50,00% (cinquenta por cento) do valor total subscrito;
3. Prestação da garantia de execução do contrato;
4. Contratação de seguros obrigatórios;
5. A manutenção das condições de Regularidade Fiscal e Trabalhista;
6. Responsável técnico pela gestão de manutenção, projeto e execução de obras;
7. O pagamento da primeira de duas parcelas do valor referente à outorga fixa ofertada pela licitante adjudicatária;
8. Reembolso do BNDES; e
9. O pagamento de remuneração da B3.



A ser realizado na B3

Critério de julgamento: maior outorga fixa

Valor mínimo de outorga fixa: R\$ 982.439 (LOTE 1B).

Garantia de proposta: correspondente a 0,5% do valor estimado do Contrato de Concessão ou R\$ 345.817,76 (LOTE 1B)

Inversão de fases: a licitação será conduzida em três fases, sendo a primeira destinada ao julgamento das garantias de propostas, a segunda fase destinada ao julgamento das propostas econômicas, e, eventualmente, lances à viva-voz, a terceira e última fase, destinada ao julgamento dos documentos de habilitação da licitante vencedora.

Fase recursal única: após a habilitação da licitante vencedora.

Condições para assinatura do contrato:

1. Constituição da SPE e inscrição no CNPJ;
2. A subscrição do valor integral do capital social da SPE, que deverá ser de, no mínimo, de R\$ 6.745.261 (LOTE 1B) , e a integralização de 50,00% (cinquenta por cento) do valor total subscrito;
3. Prestação da garantia de execução do contrato;
4. Contratação de seguros obrigatórios;
5. A manutenção das condições de Regularidade Fiscal e Trabalhista;
6. Responsável técnico pela gestão de manutenção, projeto e execução de obras;
7. O pagamento da primeira de duas parcelas do valor referente à outorga fixa ofertada pela licitante adjudicatária;
8. Reembolso do BNDES; e
9. O pagamento de remuneração da B3.



Aspectos jurídicos | Qualificação técnica - LOTE 1A

Qualificação técnica: a licitante deverá comprovar a experiência na execução de atividades de gestão de atrativos turísticos, ambientais, comerciais, esportivos ou de lazer, por prazo mínimo e fluxo médio mínimo de usuários/anos definidos de acordo com os estudos técnicos, a saber:

1. No mínimo, 12 (doze) meses de execução contínua e ininterrupta das atividades comprovadas; e
2. Envolver fluxo médio mínimo de: 300.000 (trezentos mil) usuários por ano para LOTE 1A.

Será permitido o somatório de até 02 (dois) atestados da licitante ou das consorciadas para fins de comprovação do quantitativo mínimo exigido.

Serão admitidos, para efeito da comprovação da qualificação exigida, atestados emitidos em nome de controlada, controladora ou de entidade sujeita ao mesmo controle comum.

Aspectos jurídicos | Qualificação técnica - LOTE 1B

Qualificação técnica: a licitante deverá comprovar a experiência na execução de atividades de gestão de atrativos turísticos, ambientais, comerciais, esportivos ou de lazer, por prazo mínimo e fluxo médio mínimo de usuários/anos definidos de acordo com os estudos técnicos, a saber:

1. No mínimo, 12 (doze) meses de execução contínua e ininterrupta das atividades comprovadas; e
2. Envolver fluxo médio mínimo de: 65.000 (sessenta e cinco mil) usuários por ano LOTE 1B.

Será permitido o somatório de até 02 (dois) atestados da licitante ou das consorciadas para fins de comprovação do quantitativo mínimo exigido.

Serão admitidos, para efeito da comprovação da qualificação exigida, atestados emitidos em nome de controlada, controladora ou de entidade sujeita ao mesmo controle comum.

