

CONCORRÊNCIA CO SMAC Nº 01/2025

CONCESSÃO PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE APOIO À VISITAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS PARQUES CARIOCAS, DIVIDIDO EM 2 (DOIS) BLOCOS, NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO/RJ

RESPOSTAS AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO
PUBLICADO EM 18/08/2025



CCPar

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
1	13/08/2025	Modelo Econômico-Financeiro	6.2	Como o método econométrico o ARDL não captura choques estruturais e/ou mudanças bruscas, como por exemplo, fechamento do parque por incêndio, pandemias ou mudanças legislativas e outros que podem afetar os dados de forma abrupta e não modelável, e o edital cita: “A concessão garantirá a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato”, qual será o método a ser adotado nestes casos, balizamento da TIR, a partir da postergação ou redução dos investimentos, ampliação do prazo da concessão, ou outros?	O modelo ARDL é um modelo de séries temporais que captura as características históricas da série temporal, inclusive choques. Tais choques podem ser tratados com variáveis <i>dummy</i> , caso se espere que não ocorrerão novamente. De qualquer forma, as projeções de usuários geradas no contexto dos estudos de viabilidade econômico-financeira são meramente referenciais, cabendo ao licitante realizar suas próprias projeções. O equilíbrio econômico-financeiro do Contrato será avaliado à luz da matriz de risco contratual (cláusulas 28 e 29 e Anexo S do Contrato) e na forma disposta nas cláusulas 30 e 31 do Contrato.
2	13/08/2025	Modelo Econômico-Financeiro	N/A	Partindo do princípio de que os investimentos estão sendo realizados conforme o planejado, houve alguma metodologia adotada como parâmetro para prever um incremento de 35% no número de visitantes nos primeiros três anos de concessão ou estes dados foram estimados? Caso tenham sido estimados, esta velocidade de crescimento pode não se confirmar. Como será entendido pelo órgão essa não confirmação. A estrutura envolvendo investimentos poderá ser reduzida, para que a TIR não se altere?	Foram previstas, no modelo econômico-financeiro, taxas de crescimento dos usuários mais elevadas no início da concessão em razão do aumento da atratividade do parque, dada a grande concentração de investimentos e construção de novos atrativos. Cabe observar, entretanto, que as premissas e resultados dos estudos de viabilidade econômico-financeira são meramente referenciais, cabendo ao licitante realizar suas próprias projeções. O equilíbrio econômico-financeiro do contrato deve ser avaliado à luz da matriz de risco contratual, que atribui à concessionária o risco de não efetivação da demanda projetada nos parques, salvo exceções indicadas.
3	13/08/2025	Modelo Econômico-Financeiro	N/A	O público em sua maioria se originará de bairros distantes em até 5 km do Parque Madureira, e com exceção das receitas provenientes de publicidade, as demais dependem do poder de compra da população principalmente da população local. Receitas previstas 943 milhões; receitas sem publicidade R\$ 587 milhões (alimentação, eventos, estacionamento,	A concessionária tem liberdade para explorar as potenciais receitas oriundas do parque, na forma prevista no Contrato. Foi feita uma pesquisa de campo com os usuários atuais de todos os parques para avaliar sua disposição a pagar, embasando as premissas utilizadas. De qualquer forma, as premissas e resultados dos estudos de viabilidade

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima
 Rua Afonso Cavalcanti, 455 - Cidade Nova
 20211-110 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta																												
				<p>locomoção interna). O número de visitantes é tão fundamental como a sua capacidade de consumo. Foi feita alguma avaliação em relação ao poder de compra das famílias no entorno que possibilite o consumo esperado? Esta avaliação pode ser disponibilizada?</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bairro</th> <th>Renda per capita 2024</th> <th>Moradores/família</th> <th>Renda familiar estimada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Madureira</td> <td>745,8</td> <td>3,4</td> <td>R\$ 2.244</td> </tr> <tr> <td>Turiáçu</td> <td>571,78</td> <td>3,4</td> <td>R\$ 1.720</td> </tr> <tr> <td>Rocha Miranda</td> <td>576,3</td> <td>3,4</td> <td>R\$ 1.734</td> </tr> <tr> <td>Honório Gurgel</td> <td>621,5</td> <td>3,4</td> <td>R\$ 1.870</td> </tr> <tr> <td>Marechal Hermes</td> <td>711,9</td> <td>3,4</td> <td>R\$ 2.142</td> </tr> <tr> <td>Guadalupe</td> <td>576,3</td> <td>3,4</td> <td>R\$ 1.734</td> </tr> </tbody> </table>	Bairro	Renda per capita 2024	Moradores/família	Renda familiar estimada	Madureira	745,8	3,4	R\$ 2.244	Turiáçu	571,78	3,4	R\$ 1.720	Rocha Miranda	576,3	3,4	R\$ 1.734	Honório Gurgel	621,5	3,4	R\$ 1.870	Marechal Hermes	711,9	3,4	R\$ 2.142	Guadalupe	576,3	3,4	R\$ 1.734	<p>econômico-financeira são meramente referenciais, cabendo ao licitante realizar suas próprias projeções. Por fim, cabe informar que todas as informações e documentos disponíveis para a formulação das propostas estão disponibilizados no SÍLIO ELETRÔNICO.</p>
Bairro	Renda per capita 2024	Moradores/família	Renda familiar estimada																														
Madureira	745,8	3,4	R\$ 2.244																														
Turiáçu	571,78	3,4	R\$ 1.720																														
Rocha Miranda	576,3	3,4	R\$ 1.734																														
Honório Gurgel	621,5	3,4	R\$ 1.870																														
Marechal Hermes	711,9	3,4	R\$ 2.142																														
Guadalupe	576,3	3,4	R\$ 1.734																														
4	13/08/2025	Modelo Econômico-Financeiro	N/A	<p>“O uso do nome do Parque Madureira Mestre Monarco é inalterável e deverá ser preservado em toda a comunicação institucional, mapas oficiais e sinalização pública. O parceiro privado poderá explorar naming rights apenas para áreas internas do parque, desde que não colidam com os princípios legais, culturais e patrimoniais vigentes”. O uso limitado dos direitos sobre o nome reduz à metade os valores normalmente praticados pelo mercado. Houve algum estudo comparativo para se determinar estes valores? Os preços para a utilização de “naming rights” com base em diversas arenas, equivale a R\$ 1,00 por visitante, ou R\$ 2,22/m²/ano), valor compatível ao orçamento, desde que a sua utilização fosse integral, o que não é o caso. Foi realizado algum estudo comparativo com as arenas,</p>	<p>As definições em relação ao <i>naming rights</i> foram feitas pela Prefeitura do Rio de Janeiro, na qualidade de Poder Concedente. Os valores de <i>naming rights</i> para áreas internas são compatíveis com valores identificados em análise de mercado. A exploração de <i>naming rights</i> está restrita a áreas internas do parque, respeitando as diretrizes previstas no Contrato. A limitação em questão foi considerada no estudo de viabilidade econômico-financeira, resultando em uma redução de 50% (cinquenta por cento) nos valores normalmente praticados pelo mercado, conforme apontado no questionamento. De qualquer forma, as premissas e resultados dos estudos de viabilidade econômico-financeira são meramente referenciais, cabendo ao licitante realizar suas próprias projeções. Por fim, cabe informar que</p>																												

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima
Rua Afonso Cavalcanti, 455 - Cidade Nova
20211-110 - Rio de Janeiro, RJ

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
				campos de futebol? Houve algum estudo comparativo para se determinar estes valores? Estes dados podem ser disponibilizados?	todas as informações e documentos disponíveis para a formulação das propostas estão disponibilizados no SÍTIO ELETRÔNICO.
5	13/08/2025	Modelo Econômico-Financeiro	N/A	A atualização do custo do capital próprio altera o índice da WACC de projeto de 10,36% para 9,24% considerando um beta desalavancado de 0,63 (setor parques). Este aspecto altera o valor da outorga para maior. Considerando a relação capital próprio e de terceiros do projeto em 40% / 60%, e o custo de capital de terceiros em 6,6 % a.a. (supondo os juros para infraestrutura a partir de debentures incentivadas de 10% a.a., e benefício fiscal de 34%) determinando uma WACC igual a 7,86%. No caso de uma repactuação, estas alterações serão levadas em consideração?	O equilíbrio econômico-financeiro do Contrato será avaliado à luz da matriz de risco contratual (cláusulas 28 e 29, e Anexo S do Contrato) e na forma disposta nas cláusulas 30 e 31 do Contrato (que inclusive dispõe sobre a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo de um eventual reequilíbrio contratual). De qualquer forma, as premissas e resultados dos estudos de viabilidade econômico-financeira são meramente referenciais, cabendo ao licitante realizar suas próprias projeções.