



ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO

Parque Estadual Potyocabana

SUPERINTENDÊNCIA
DE **PARCERIAS**
E **CONCESSÕES** - SUPARC

SECRETARIA
DA **ADMINISTRAÇÃO** - SEAD



Outubro de 2025

Técnico-Operacional

Economico-Financeiro

Jurídico

Técnico-Operacional

PREMISSAS DO PROJETO

- **GRATUIDADE** DO ACESSO AO **PÚBLICO** EM GERAL
- MANUTENÇÃO DA **VOCAÇÃO** DO PARQUE E DA **ARQUITETURA CARACTERÍSTICA**
- APRIMORAR A **EXPERIÊNCIA** DO USUÁRIO E A **QUALIDADE DOS SERVIÇOS**
- **ATIVAÇÃO** DOS EQUIPAMENTOS COMO **RESTOBAR, QUIOSQUES E PÍER**
- FOMENTAR A **VISITAÇÃO, A DIVERSIFICAÇÃO** DE ATIVIDADES E O **AUMENTO DOS INVESTIMENTOS**
- PROMOVER A **MULTIFUNCIONALIDADE** DO **PARQUE** COM BASE NA **RECREAÇÃO, LAZER, PRÁTICA ESPORTIVA, CULTURA E EDUCAÇÃO/CONSERVAÇÃO AMBIENTAL**
- ATENDIMENTO DAS **REGRAS AMBIENTAIS**
- **DESONERAÇÃO** DO ESTADO DO PIAUÍ
- **EXPLORAÇÃO ECONÔMICA** EM COMPLEMENTO À EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO

Técnico-Operacional

DIRETRIZES DO PROJETO

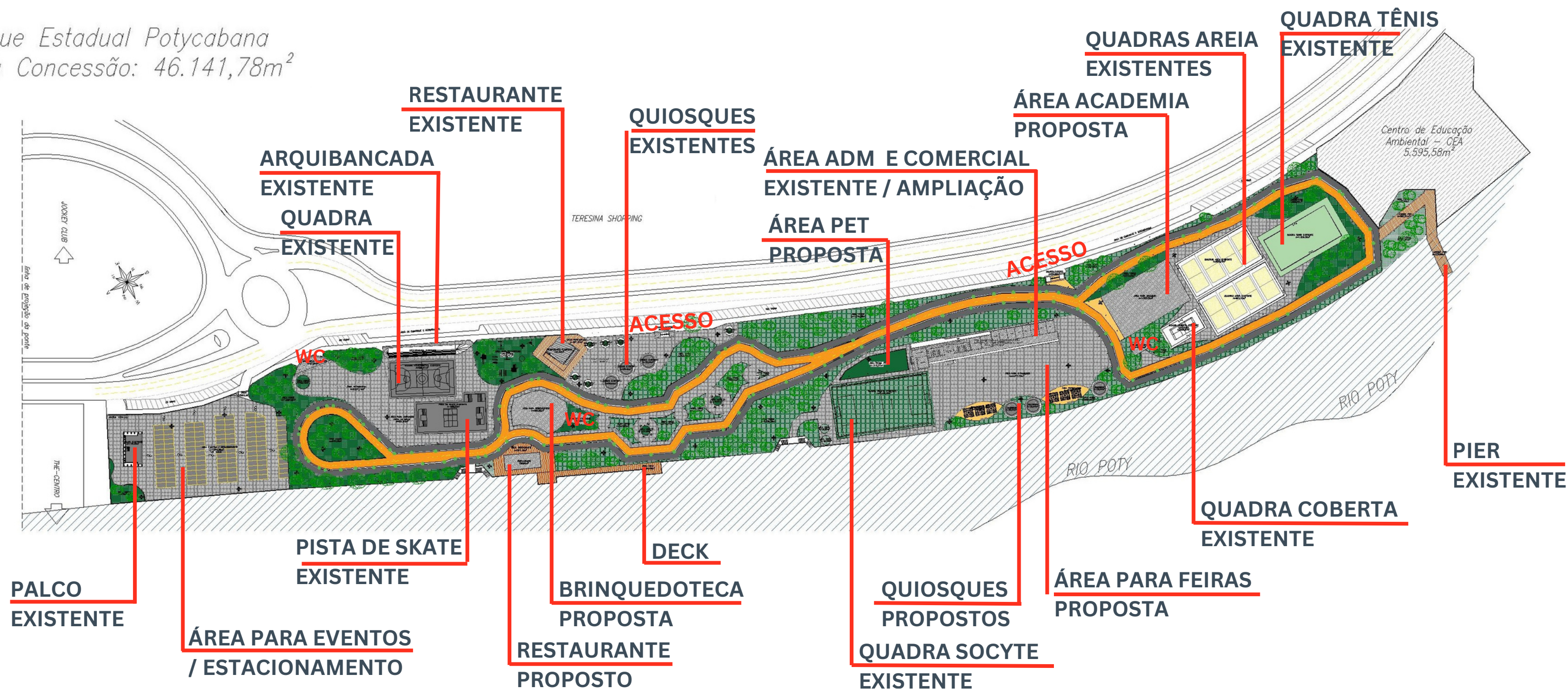
- **INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS** E ÁREAS MÍNIMAS DEFINIDAS PELO ESTADO
- **RESTAURAÇÃO** DOS EQUIPAMENTOS EXISTENTES
- PRÉDIO ADMINISTRATIVO CONVERTIDO EM **NOVO ATRATIVO** DO PARQUE
- ENCARGOS **OBRIGATÓRIOS** DEFINIDOS
- **PLANO DE NEGÓCIOS** E MODELOS REFERENCIAIS
- PLANOS E PROJETOS DO CONCESSIONÁRIO SUJEITOS À **APROVAÇÃO DO ESTADO**
- NOVO MODELO DE **SEGURANÇA** BASEADA NA SEGURANÇA PATRIMONIAL E VIGILÂNCIA PRIVADA
- POLÍCIA MILITAR **FORA DA CONCESSÃO**
- **AUMENTO** DE ÁREAS VERDES
- MELHORIA DA **QUALIDADE** DOS SERVIÇOS
- **INDICADORES** DE DESEMPENHO

Técnico-Operacional

ÁREA TOTAL DO PARQUE
51.737,36m²

Parque Estadual PotyCabana
Área da Concessão: 46.141,78m²

ÁREA DA CONCESSÃO



Técnico-Operacional

ESCOPO DO PROJETO

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

Ciclovía/Pista Cooper

Reestruturação com reforço do pavimento, sinalização adequada e integração com outras áreas do parque.

Sistema de Drenagem

Implementação de um sistema de drenagem eficiente.

Sistema de Irrigação

Instalação de um novo sistema que atenda todos os setores do parque.

Quadras Poliesportivas

Reforma dos espaços esportivos, com instalação de cobertura

Pista de Skate

Ampliação e requalificação da pista de Skate

Banheiros e Vestiários

Instalação de 3 baterias de banheiros em áreas estratégicas, com acessibilidade e infraestrutura moderna

Prédio Administrativo

Restauração da edificação do prédio administrativo, com reforço estrutural e modernização de instalações.

Quiosques

Reforma e Construção de 3 novos quiosques para vendas de alimentos e produtos.

Estacionamento Coberto

Estruturação do espaço de estacionamento, instalação de cancelas, guaritas e postes de iluminação.

RestoBar

Requalificação e restauração do bar “Mais Um”, preservando a identidade visual e fechada existente.

Restaurante Novo

Construção de restaurante com vista panorâmica para o Rio Poti e estrutura moderna.

Guarita

Espaço de Acesso ao Parque

Espaço PET

Criação de um espaço específico para animais de estimação, com cercas, bebedouros e áreas para atividades.

Infraestrutura Elétrica

Instalação de uma nova rede elétrica, contemplando a distribuição de energia para todos os setores do parque.

Parque Infantil

Construção de um parque infantil com brinquedos seguros e certificados, áreas de sombra e assentos para acompanhantes

Deck

Construção de piso elevado de madeira ou material sintético para áreas externas, às margens do Rio Poty.

Serviços Diversos

Demolição, pintura, portões, execução de piso, áreas verdes, dentre outros.

Economico-Financeiro

- CAPEX total estimado em **R\$ 7.647.381,45**;
 - CAPEX Obra estimado em **R\$ 6.265.371,70**
 - Estudos: **R\$ 950mil**
 - Aquisição: **R\$ 432mil**
- OPEX Anual: **R\$4.660milhões**
- Subsídio Máximo de Obra Pública **R\$ 1.950.000,00**;
- Máximo de **2 anos** de obras (fase de investimento);
- Data-base: Junho de 2025;
- Prazo de 35 anos;
- Metodologia: Fluxo de Caixa Descontado;
- Taxa mínima de atratividade (WACC): **12,98 % a.a (real)**
- Receita Bruta Anual Média: **R\$ 6.318.415 milhões**
- Tributação: **Lucro Presumido**
- Payback: **09 anos**
- Percentual de Outorga Mínima: **1,5% do ROB**

Jurídico

ESCOPO

- Concessão de Uso, com destinação específica para a administração, operação, manutenção e exploração, com inclusão de obras de reforma e modernização, do Parque Potycabana, situado no município de Teresina.

MODALIDADE

- Concorrência

CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

- Maior desconto sobre valor do **SUBSÍDIO**;

GARANTIA DA PROPOSTA

- **1%** do valor estimado do contrato)

FASES

- Avaliação da proposta comercial;
- Lances;
- Habilitação;

PARTICIPAÇÃO

- Participação aberta a empresas, de forma isolada ou em consórcio
- Não há número máximo de consorciadas

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- Experiência, ao longo de no mínimo **24 (vinte e quatro) meses**, como responsável pela gestão, administração ou manutenção de ativo de infraestrutura, cujo valor mínimo de investimento aportado tenha sido de **R\$5.000.000,00** (cinco milhões de reais);

Jurídico

CONDIÇÕES PARA ASSINATURA

- Pagamento dos estudos
- Contratação de seguros
- Integralização do Capital Social da SPE
- Efetivação da Garantia da Execução do Contrato

PRAZO

- 35 anos, a contar da emissão do TERI

REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- Exploração Comercial;
- Receitas Extraordinárias.
- Cobrança pelo uso de quadras (exeto cooper/ciclovía/skate)
- Definição de horários/dias gratuitos preferencialmente alunos/escolas públicas.

COMPARTILHAMENTO DAS RECEITAS COM O PODER

CONCEDENTE

- Outorga variável de no mínimo 1,5% da ROB
- Receitas Extraordinária: até 10%

FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- CMOG e AGRESPI

ETAPAS DO CONTRATO

- **Etapá Preliminar:** Apresentação e Aprovação dos Planos (Implantação, Negócios e Contingência) - até 3 meses da assinatura do contrato.
- **Etapá Operacional:** restante do período da Concessão

SOLUÇÃO DE CONFLITOS

- Comitê de Prevenção e Solução de Disputas
- Arbitragem

REVERSÃO DOS ATIVOS

- Reversão do bem ao Poder Concedente ao final do prazo da concessão

Jurídico

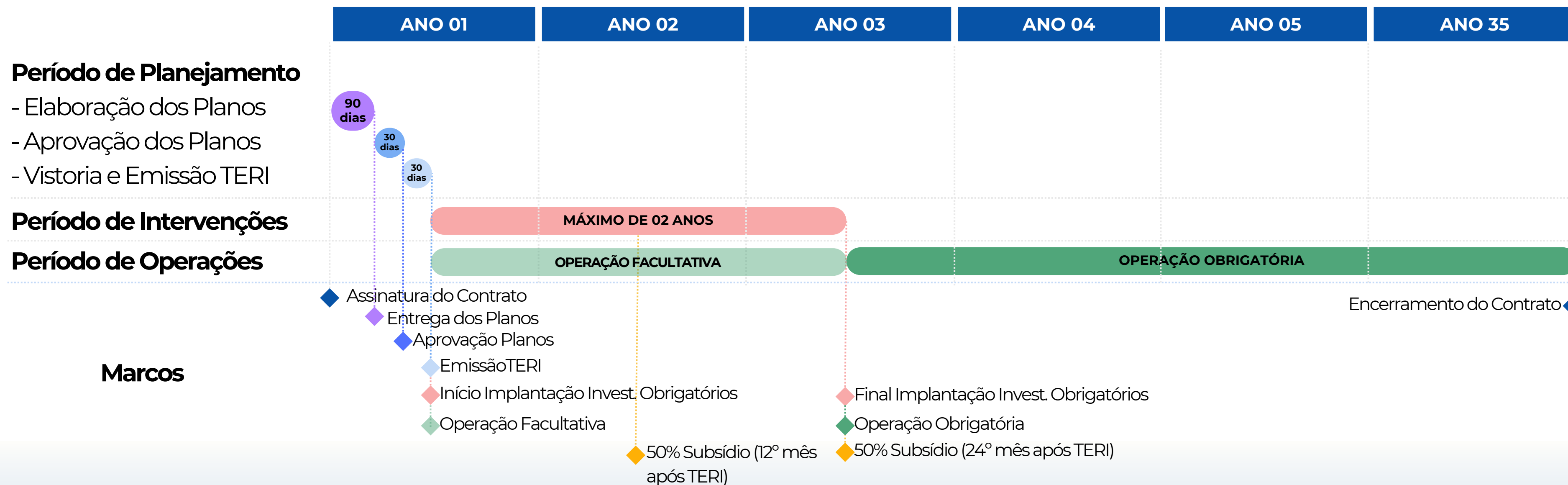
INDICADOR DE DESEMPENHO

Sigla	Indicador de Desempenho	Peso do Indicador
ICO	Indicador de Conformidade	10%
IDI	Indicador de Disponibilidade	60%
IEU	Indicador de Experiência do USUÁRIO	30%

$$NF = (N_ICO * 10\%) + (N_IDI * 60\%) + (N_IEU * 30\%)$$

Nota Média da Avaliação de	Acréscimo sobre o % contratual da
100,00% - 90,00%	Sem impacto
89,99% - 80,00%	(+) 0,5% da ROB
79,99% - 70,00%	(+) 1% da ROB
69,99% - 60,00%	(+) 1,5% da ROB
59,99% - 50,00%	(+) 2% da ROB
49,99% - 40,00%	(+) 2,5% da ROB
39,99% - 20,00%	(+) 3% da ROB
19,99% - 0,00%	(+) 3,5% da ROB

Cronograma do Contrato



1. A **OUTORGA** de 1,5% incidirá sobre ROB a partir da **AUFERIÇÃO DE RECEITA**.
2. O início do ciclo para levantamento dos **INDICADORES DE DESEMPENHO** será a partir da **CONCLUSÃO DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS**, considerando o prazo máximo de 02 anos, a partir da assinatura do contrato.

Equipe Diretoria de Projetos - DEP

TÉCNICO-OPERACIONAL (Eng/Arq))

CAIO VALÉRIO

ERIC MARINHO

JOÃO PAULO SILVA

SÂMIA JALES

JURÍDICO

ANTONIO SANTANA

JOSÉ AUGUSTO

MICHELLI DUARTE

ECONOMICO-FINANCEIRO

ADÃO LEAL

EDUARDO SÁ

PEDRO HENRIQUE SOUSA

ADMINISTRATIVO

LÍVIA MORAIS

LUCAS NUNES

JOÃO MACÊDO

Diretor de Estruturação de Projetos

ALBERTO HIDD

SUPERINTENDENTE DE PARCERIAS E CONCESSÕES

SUPARC/SEAD-PI

SUPERINTENDÊNCIA
DE **PARCERIAS**
E **CONCESSÕES** - SUPARC

SECRETARIA
DA **ADMINISTRAÇÃO** - SEAD



GOVERNO DO
PIAUI
AQUI TEM **TRABALHO.**
AQUI TEM **FUTURO.**