



Parque Estadual Potycabana

CONCESSÃO DE USO

SECRETARIA
DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

SUPERINTENDÊNCIA
DE PARCERIAS
E CONCESSÕES - SUPARC



Novembro de 2025

*Imagem meramente ilustrativa, produzida por Inteligencia Artificial. Créditos: Eric Marinho

Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Visão Geral do Projeto

INFORMAÇÕES GERAIS

Formato Contratual

Concessão de Uso

Escopo

Administração, operação, manutenção e exploração, com inclusão de obras de reforma e modernização

Prazo

35 anos (a partir da assinatura do Contrato)

Investimento Estimado (CAPEX)

R\$ 8,461 milhões

OPEX Anual estimado

R\$ 4,08 milhões

Outorga Variável

1,5% da ROB

TIR (Taxa Interna de Retorno)

12,98% a.a.

Critério de seleção

Maior valor de desconto sobre valor Subsídio

Subsídio de obra pública

R\$ 2,1 milhões

Licitação

Concorrência Pública

Projetos Semelhantes

PARQUE IBIRAPUERA SÃO PAULO-SP

Ano: 2019

Prazo: 30 anos

CAPEX: 7,5 milhões

OPEX: 26,07 milhões

Segurança, Melhoria nas instalações
e limpeza do Parque



PARQUE HARMONIA/ORLA DO GUAÍBA PORTO ALEGRE-RS

Ano: 2021

Prazo: 35 anos

CAPEX: R\$ 31 milhões

OPEX: R\$ 7,1 milhões

Melhoria nos acessos, segurança,
sanitários e toda estrutura do Parque



PARQUE DA JAQUEIRA E SANTANA RECIFE-PE

Ano: 2024

Prazo: 35 anos

CAPEX: R\$ 27,61 milhões

OPEX: R\$ 7,33 milhões

Melhoria na segurança e novas
Atividades atrativas



Benefícios do Projeto

PREMISSAS E DIRETRIZES

POPULAÇÃO + GOVERNO DO ESTADO

-  • Manutenção da **vocação do parque** e da arquitetura característica;
-  • Aprimorar a **experiencia do usuário** e a qualidade dos serviços;
-  • **Ativação de equipamentos** como restobar, quiosques e pier;
- 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 às regras **ambientais**;
- Ampliar **estacionamento**;
- Restauração dos **equipamentos existentes**;
- Precio administrativo convertido em **novo atrativo**;
- **Redução de despesas administrativas**;
- Receita Extraorçamentária (**outorga**);

CONCESSÃO POTYCABANA

-  **GRATUIDADE DO ACESSO AO PARQUE**
-  **INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS E ÁREAS MÍNIMAS DEFINIDAS PELO ESTADO**
-  **HORÁRIOS GRATUITOS - PROJETOS SOCIAIS**
-  **PLANOS E PROJETOS DO CONCESSIONÁRIO SUJEITOS À APROVAÇÃO DO ESTADO**
-  **SEGURANÇA PATRIMONIAL E VIGILÂNCIA PRIVADA**
-  **AUMENTO DE ÁREAS VERDES**
-  **MELHORIA DA QUALIDADE DOS SERVIÇOS**
-  **INDICADORES DE DESEMPENHO**

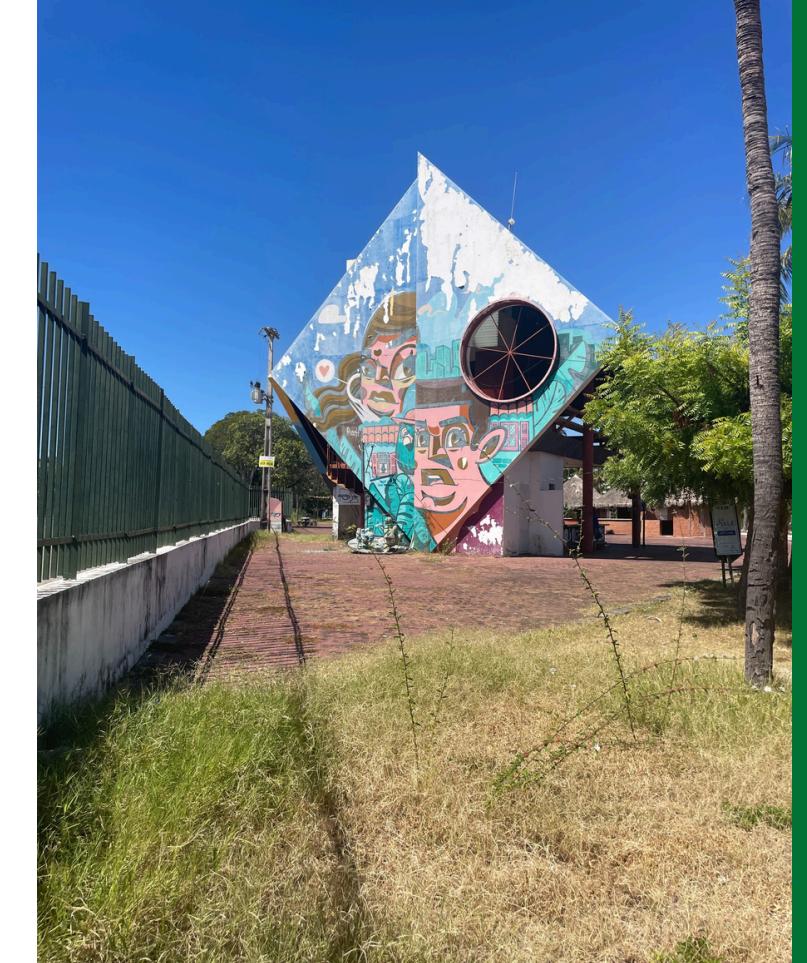
Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Diagnóstico Situacional do Parque



- Quiosques sem operação
- Estruturas deterioradas
- Áreas expostas às intempéries
- Avanço da vegetação nativa

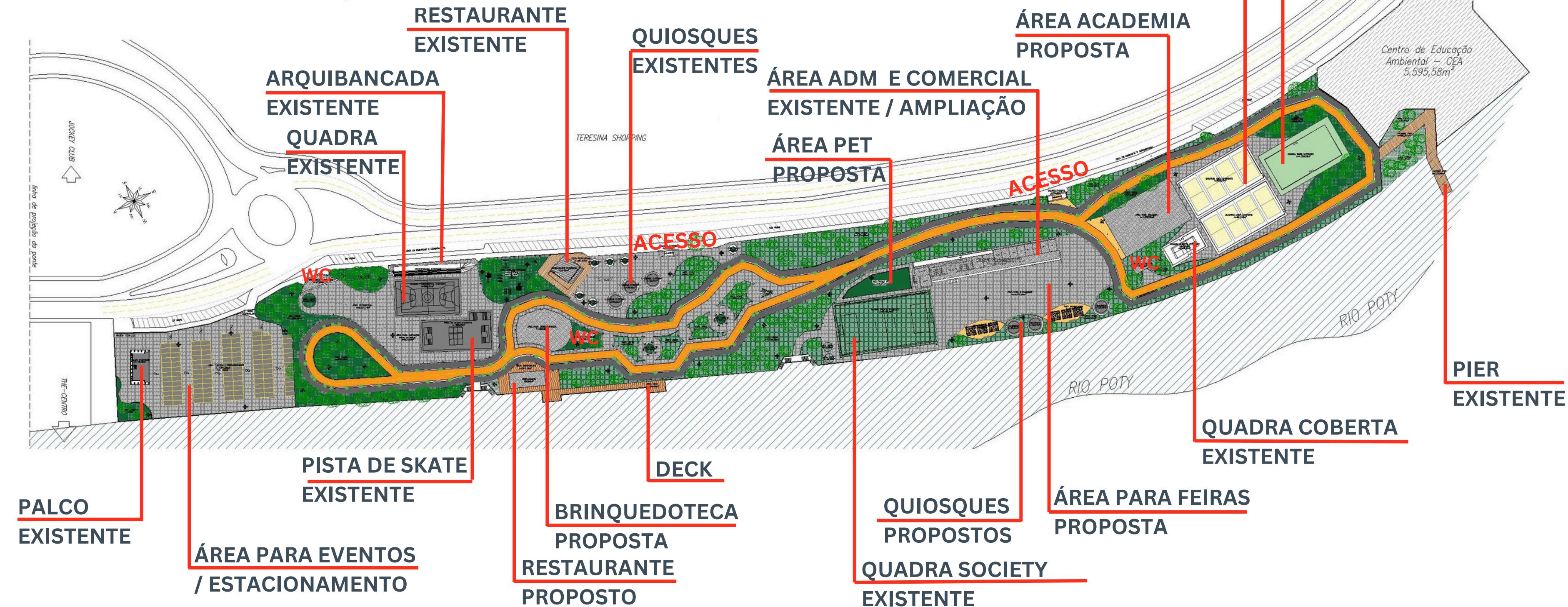


Projeto Referencial

ÁREA DA CONCESSÃO

Parque Estadual Potycabana

Área da Concessão: 46.141,78m²



Investimentos Obrigatórios

NOVAS ESTRUTURAS

- Restaurante Novo
- Deck de Madeira
- Cobertura em Quadra
- Requalificação Área Eventos/
Estacionamento

PERMANÊNCIA OPCIONAL

- Quadra de badminton
- Palco pequeno descoberto
- Academia ao ar livre
- Mesa de ping-pong

REQUALIFICAÇÃO/AMPLIAÇÃO

- Setor Administrativo
- Banheiro e vestiários
- Guarita
- Pista de Skate
- Pista de cooper
- Ciclovia
- Palco grande coberto
- Arquibancada
- Restaurante
- Quadra Society
- Playground
- Quadras de areia
- Quadras de tênis
- Quadra de badminton/lutas
- Quiosques
- Pergolados
- Quadra poliesportiva

OUTRAS INTERVENÇÕES

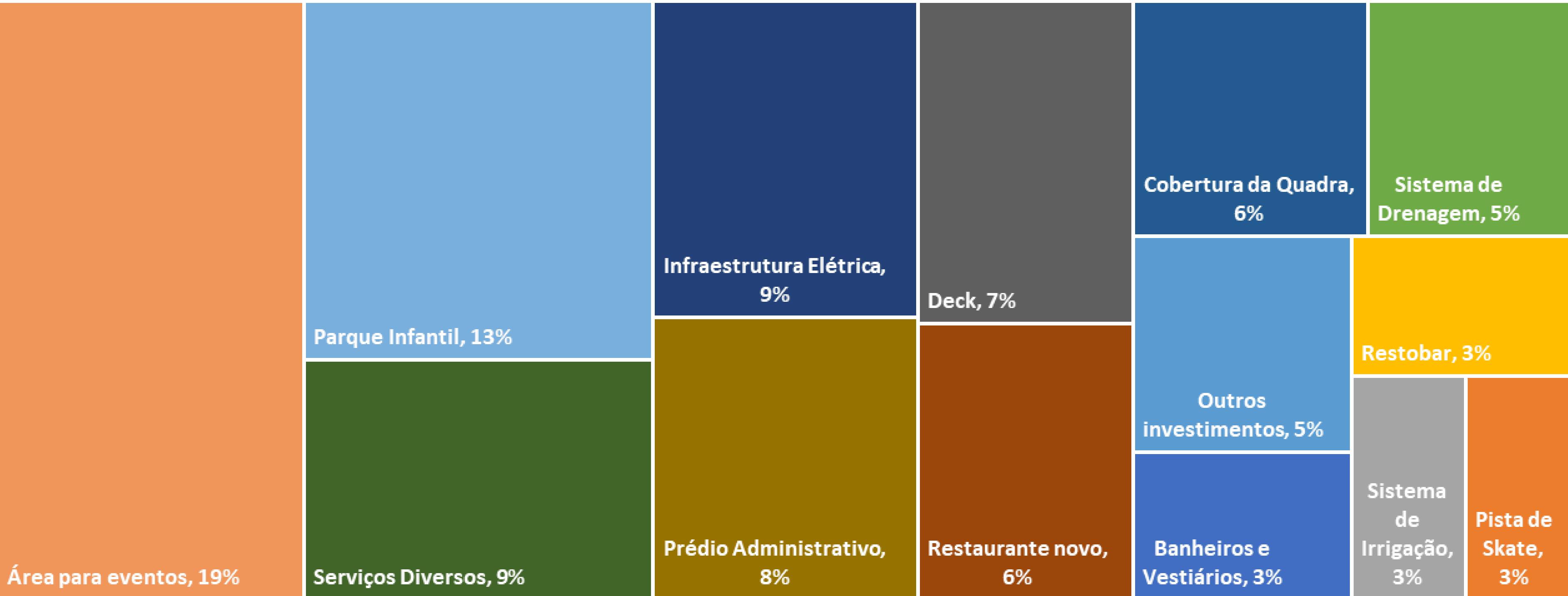
OBRIGATÓRIAS

Reforma Parque:

- Instalação elétrica
- Drenagem
- Sistema de irrigação
- Pintura
- Requalificação e implantação de equipamentos (bancos, bebedouros, lixeiras)
- Piso intertravado
- Plantio e remanejamento de áreas verdes
- Requalificação de rampas e corrimões
- Portões de acesso de pedestres e veículos

CAPEX Obrigatório

DISTRIBUIÇÃO DO ORÇAMENTO



Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Edital

PRINCIPAIS PONTOS

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 Pública

CRITÉRIOS DE JULGAMENTO



Maior desconto sobre valor do SUBSÍDIO;

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\$ 2.500.000,00** (dois milhões e quinhentos mil reais);

GARANTIA DA PROPOSTA



1% do valor do contrato

Contrato

PRINCIPAIS PONTOS



GRATUIDADE

- Previsão de período de acesso gratuito, que será de, no mínimo, 3 (três) horas diárias em dias úteis, ou aos finais de semana, ou um dia útil por semana.



PRAZO

- 35 anos (a partir da assinatura do contrato)



CONDIÇÕES PARA ASSINATURA

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



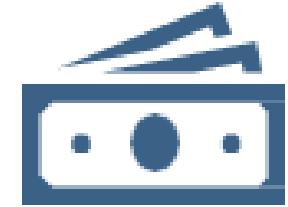
ETAPAS DO CONTRATO

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



COMPARTILHAMENTO DE RECEITAS

- Outorga variável de no mínimo 1,5% da ROB



REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

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



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

Contrato

PRINCIPAIS PLANOS DA CONCESSÃO

PLANO DE INTERVENÇÕES

- Projeto das Intervenções
- Orçamento das Intervenções
- Cronograma físico e financeiro dos investimentos

PLANO DE OPERAÇÃO

- Manutenção
- Gestão
- Operação

PLANO DE NEGÓCIO

- Modelo econômico-financeiro
- Relatório econômico-financeiro

Contrato

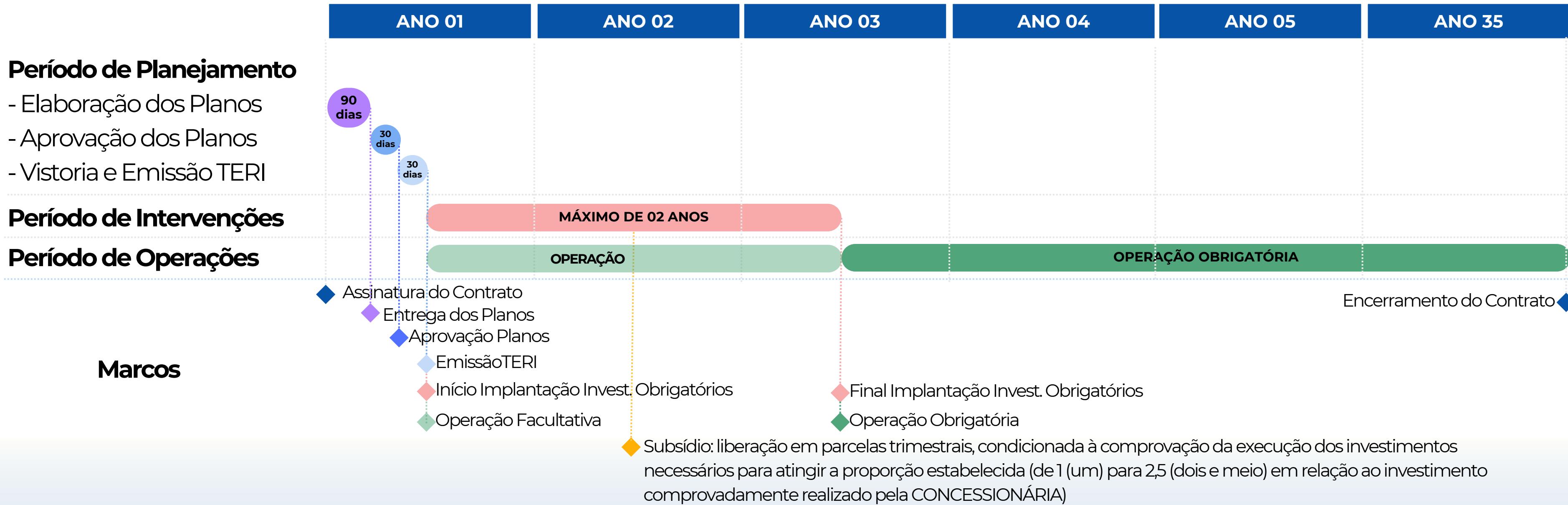
INDICADORES DE DESEMPENHO

Sigla	Indicador de Desempenho	Peso do Indicador
ICO	Indicador de Conformidade (Relatórios de peças contábeis)	10%
IDI	Indicador de Disponibilidade (Disponibilidade adequada dos equipamentos)	60%
IEU	Indicador de Experiência do USUÁRIO (Tempo de espera, cortesia e atendimento)	30%

$$NF = (N_{ICO} * 10\%) + (N_{IDI} * 60\%) + (N_{IEU} * 30\%)$$

Nota Média da Avaliação de Desempenho (NF)	Acréscimo sobre o % contratual da OUTORGA VARIÁVEL
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 do **TERI**.

Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

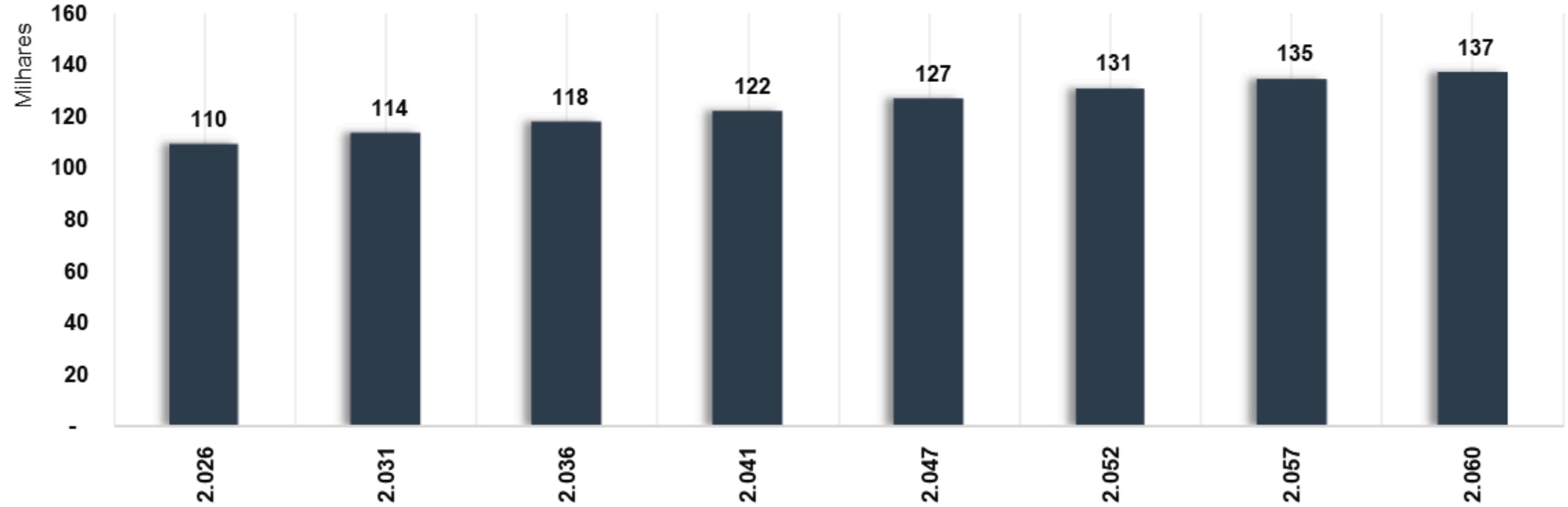
Avaliação Econômico-Financeira

PRINCIPAIS PONTOS

- CAPEX total estimado em **R\$ 8,461 milhões**;
 - CAPEX Obra estimado em **R\$ 6,22 milhões**
 - Estudos: **R\$ 1,3 milhão**
 - Aquisições: **R\$ 557 mil**
- Custo Médio da Concessão: **R\$ 4,92 milhões**
 - OPEX Anual: **R\$ 4,08 milhões**
- Subsídio de Obra Pública: **R\$ 2,1 milhões**;
- Valor de Referência para Contrato:
 - **R\$ 5,05 milhões**;
- Máximo de **2 anos** de obras (fase de investimento);
- Data-base: **Junho de 2025**;
- Prazo de **35 anos** a partir da assinatura do Contrato;
- Metodologia: **Fluxo de Caixa Descontado**;
- Taxa mínima de atratividade (WACC):
 - **12,98 % a.a (real)**
- Receita Bruta Anual Média: **R\$ 6,32 milhões**
- Tributação: **Lucro Presumido**
- Payback descontado: **09 anos**
- Percentual de Outorga Mínima: **1,5% do ROB**

Avaliação Econômico-Financeira

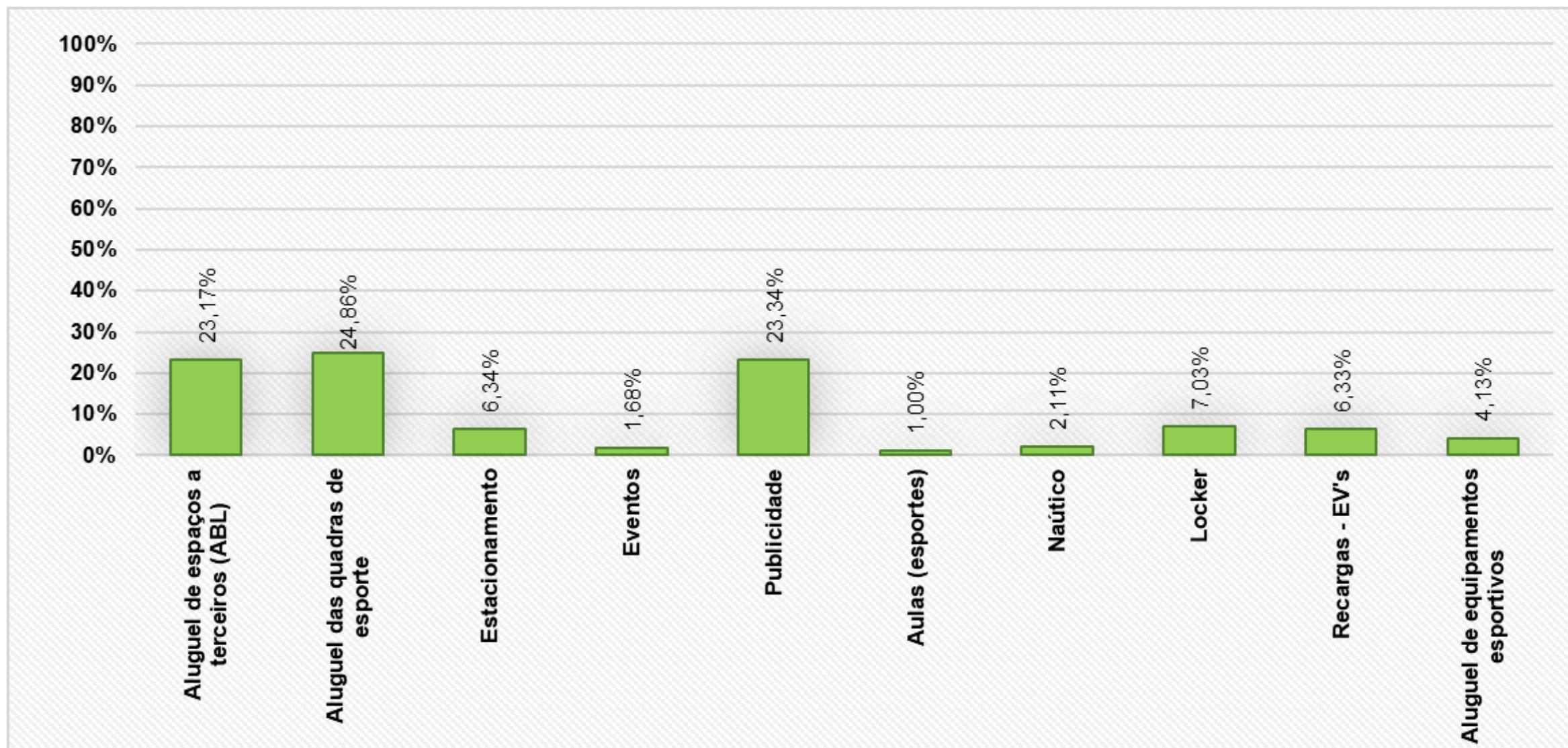
FLUXO DE VISITANTES



Fonte: Elaboração própria (2025)

Avaliação Econômico-Financeira

LINHAS DE RECEITA

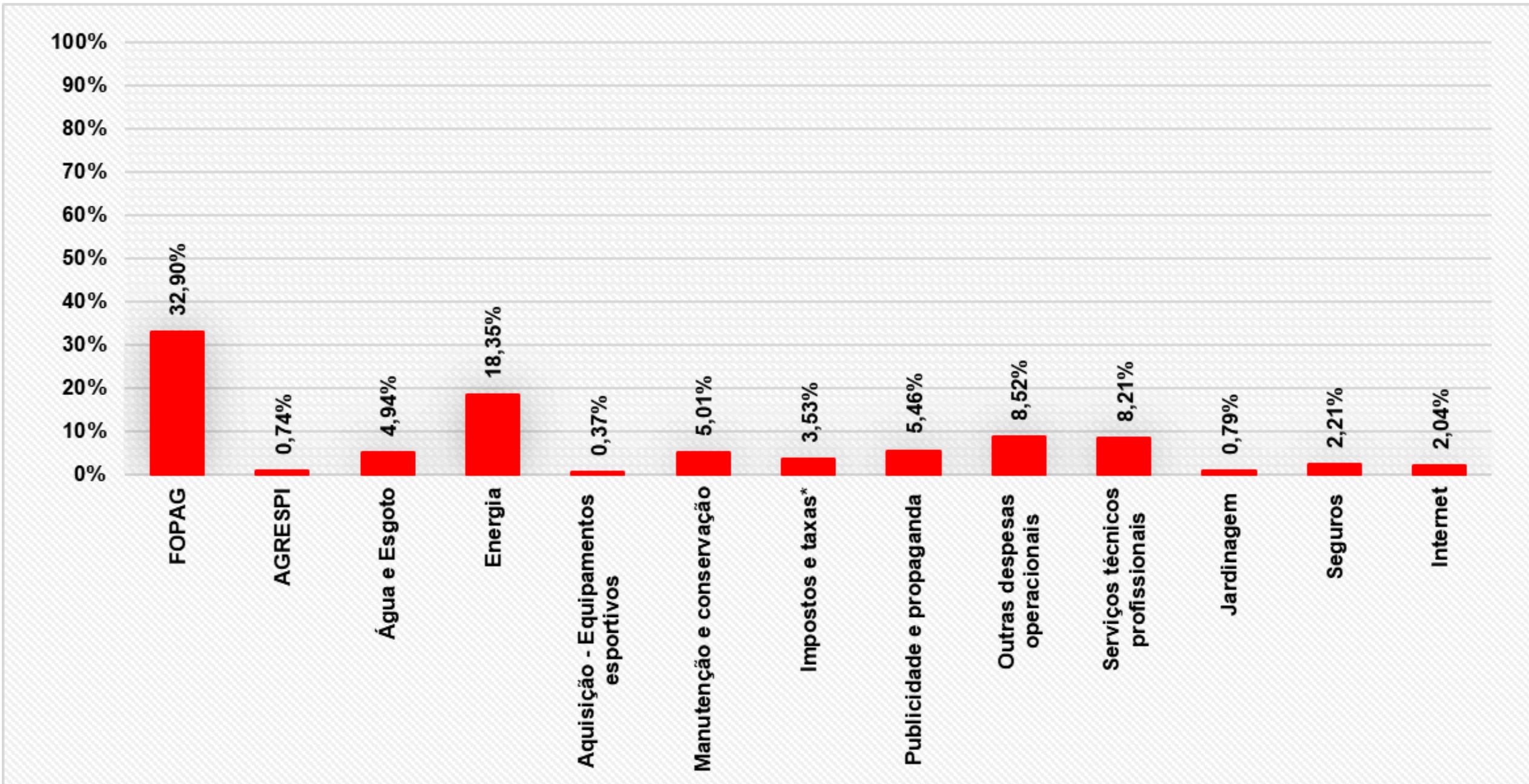


Receitas Anuais	
Aluguel de espaços a terceiros (ABL)	R\$ 1.597.347
Aluguel das quadras de esporte	R\$ 1.713.360
Estacionamento	R\$ 437.213
Eventos	R\$ 116.093
Publicidade	R\$ 1.608.768
Aulas (esportes)	R\$ 69.010
Náutico	R\$ 145.742
Locker	R\$ 484.727
Recargas - EV's	R\$ 436.156
Aluguel de equipamentos esportivos	R\$ 284.400
Naming Rights	R\$ 0
Total	R\$ 6.892.817
Total da concessão	
	R\$ 227.462.956

Fonte: Elaboração própria (2025)

Avaliação Econômico-Financeira

CUSTOS E DESPESAS

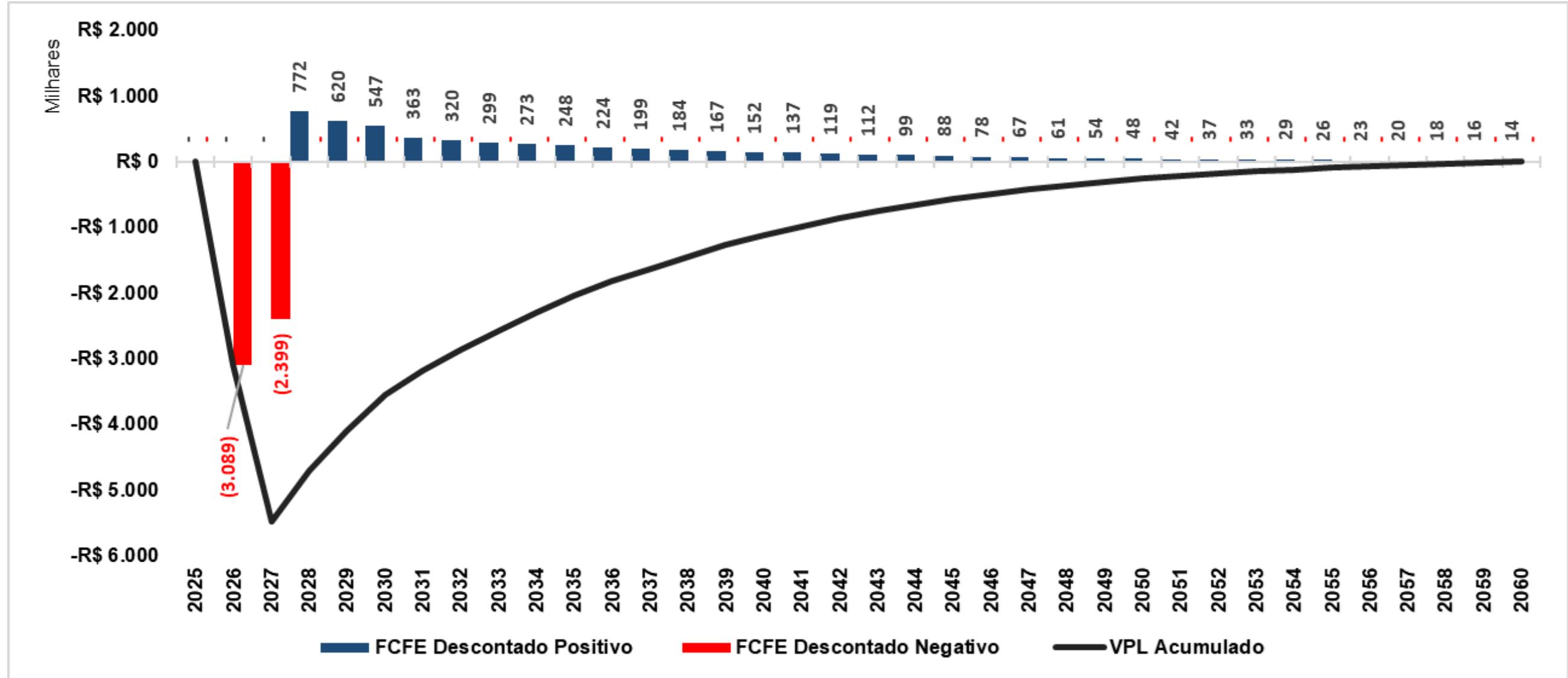


OPEX Total	
FOPAG	R\$ 1.532.998
AGRESPI	R\$ 34.464
Água&Esgoto	R\$ 230.057
Energia	R\$ 855.104
Aquisição - Equipamentos esportivos	R\$ 17.361
Manutenção e conservação	R\$ 233.573
Impostos e taxas*	R\$ 164.495
Publicidade e propaganda	R\$ 254.383
Outras despesas operacionais	R\$ 397.246
Serviços técnicos profissionais	R\$ 382.798
Jardinagem	R\$ 37.016
Seguros	R\$ 103.128
Internet	R\$ 95.163
Outros serviços prestados por empresas	R\$ 182.829
Software locker	R\$ 3.450
Software recargas EV's	R\$ 800
Catamarã	R\$ 135.015
Total	R\$ 4.659.878

Fonte: Elaboração própria (2025)

Avaliação Econômico-Financeira

PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO E VPL ACUMULADO



VPL = 0 ao final da concessão,
demonstrando a viabilidade econômico-
financeira do projeto.

Fonte: Elaboração própria (2025)

Avaliação Econômico-Financeira

RESULTADOS GERAIS

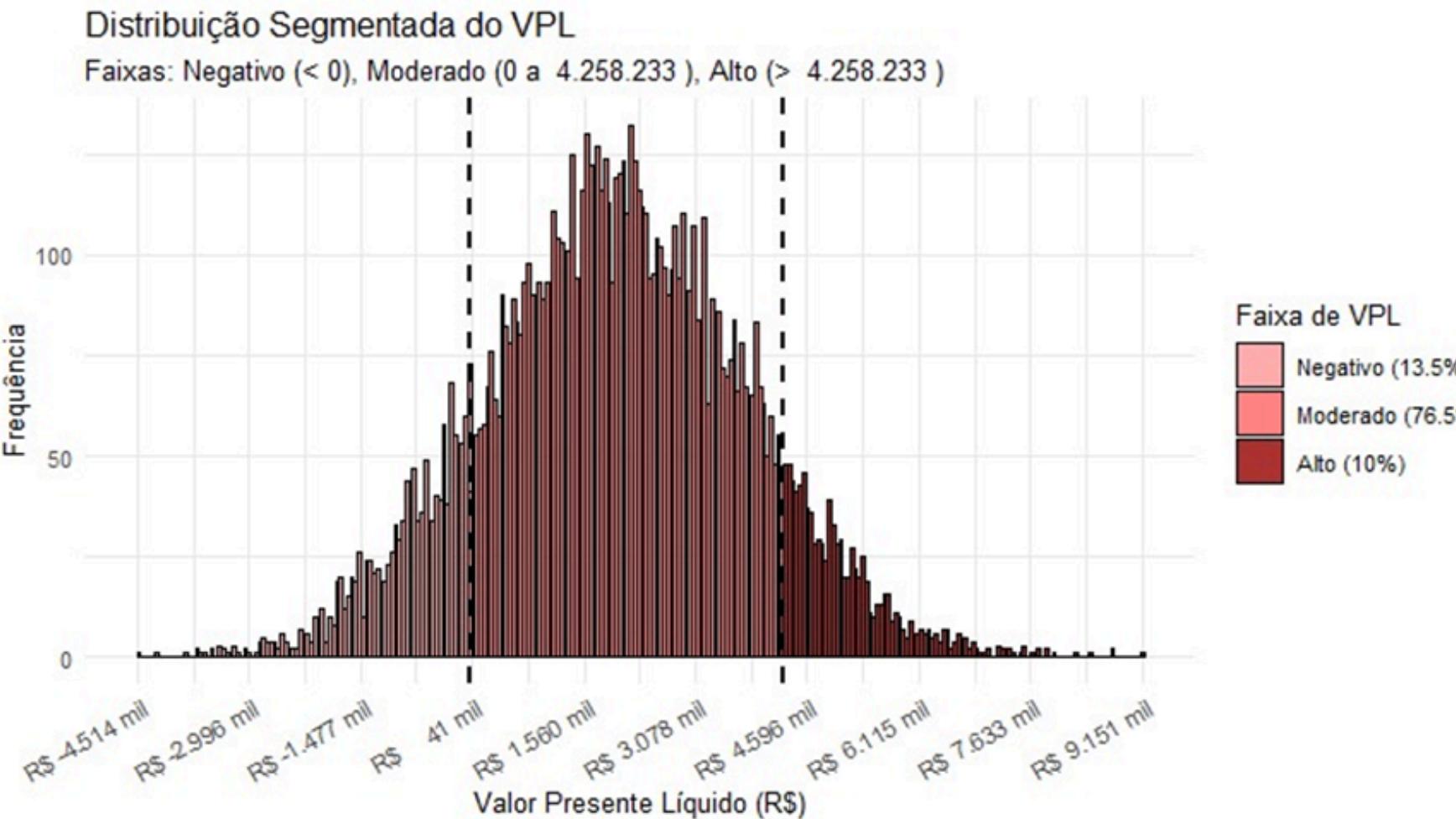
Principais premissas	(Junho/2025)	Valores
Prazo da concessão	Anos	35
Investimentos (CAPEX - Total)	R\$ MI	7,73
Investimentos (CAPEX Obra)	R\$ MI	6,22
Investimentos (CAPEX Aquisições)	R\$ MI	0,56
Remuneração dos estudos	R\$ MI	0,95
Receita Média Anual	R\$ MI	6,32
Custo Médio da Concessão	R\$ MI/ANO	4,92
Outorga Variável anual	ROB ano anterior (a.a)	1,50%
WACC	%a.a real	12,98%

Valuation	(Junho/2025)	Valuation
VPL	R\$ MI	R\$ 0
TIR do projeto	%	12,98%
Mg. EBTIDA	%	22%
Mg. Líquida	%	6%
Payback	Anos	9

Fonte: Elaboração própria (2025)

Análise de Consistência

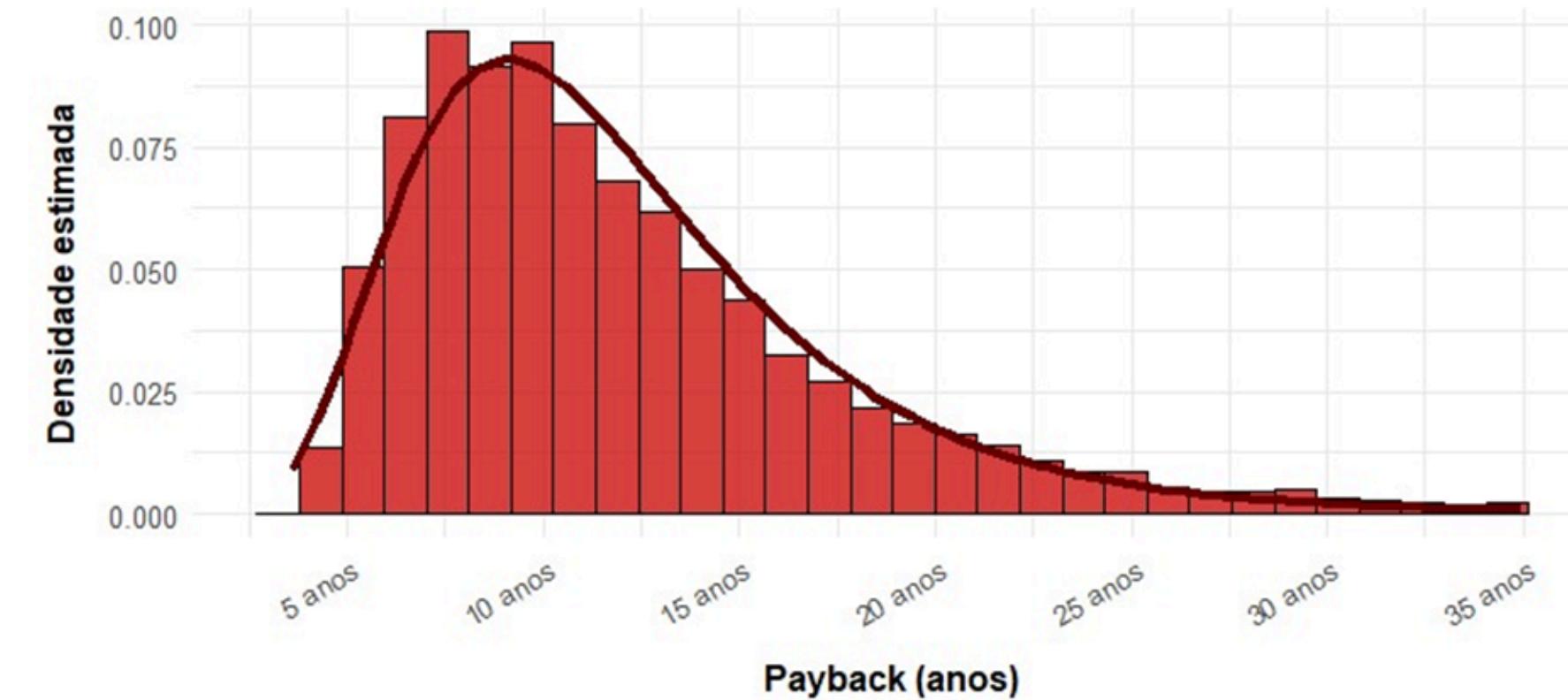
RESULTADOS GERAIS



A probabilidade de o VPL ser positivo foi de 86,51%, o que reforça a viabilidade econômica do projeto sob condições de incerteza.

Distribuição Lognormal do Payback — Simulação Monte Carlo

Média: 12.03 anos | Mediana: 10.97 anos | Desvio padrão: 5.42 anos
Probabilidade de Payback ≤ 35 anos: 99.65%



O Payback descontado apresentou média de 12 anos.

Fonte: Elaboração própria (2025)

Análise de Vantajosidade (VfM quantitativo)

RESULTADOS GERAIS

Linha de Análise	Concessão (A)	PSC (B)	Delta = A - B
Remuneração do Poder Concedente	R\$ 0	R\$ 76.688.327	-R\$ 76.688.327
Fiscalização da Agência Reguladora	R\$ 230.883	R\$ 0	R\$ 230.883
Custos e despesas	R\$ 0	-R\$ 54.817.843	R\$ 54.817.843
Outorga	R\$ 611.643	R\$ 0	R\$ 611.643
Subsídio	-R\$ 1.836.793	R\$ 0	-R\$ 1.836.793
Contraprestação/Aportes	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Investimentos (Infraestrutura e equipamentos)	R\$ 0	-R\$ 7.470.679	R\$ 7.470.679
Sobrecustos operacionais	R\$ 0	-R\$ 15.348.996	R\$ 15.348.996
Sobrecustos de obras	R\$ 0	-R\$ 2.091.790	R\$ 2.091.790
Custos com licitação de obras	R\$ 0	-R\$ 313.021	R\$ 313.021
Impostos	R\$ 868.955	R\$ 0	R\$ 868.955
Total do modelo de contratação	-R\$ 125.312	-R\$ 3.354.004	R\$ 3.228.691,31

Fonte: Elaboração própria (2025)

É mais atrativo para o Poder Público a delegação dos serviços em comparação com execução própria do modelo de negócio.

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

F.C. 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**

