



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ANEXO 9 DO EDITAL

PLANO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, INCLUINDO A REALIZAÇÃO DAS OBRAS, VISANDO À IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE NATURAL DA MATA ATLÂNTICA DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO.....	3
2 OCUPAÇÃO.....	4
3 POTENCIAL DE USO.....	5
3.1 Área de Visitação 1 (AV1).....	8
3.2 Área de Visitação 2 (AV2).....	9
3.3 Área de Visitação 3 (AV3).....	10
4 CONCEITOS E DIRETRIZES.....	12
5 ACESSIBILIDADE.....	14
6 SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL	15
7 SUSTENTABILIDADE	16
7.1 Agenda 2030.....	16
8 INDICADORES DE SUSTENTABILIDADE	18
9 MATERIAIS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS.....	21
9.1 Referências de Sistemas Sustentáveis e Ecológicos:	21
9.2 Referências Conceituais para o Restaurante:	23



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

1 APRESENTAÇÃO

O PLANO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL do Parque Natural da Mata Atlântica do Município de Angra Dos Reis/RJ, compreende o conjunto de propostas adotadas como modelo referencial para o EDITAL e sendo apresentado como umas das possibilidades de execução do objeto.

Esse conjunto de propostas foi elaborado a partir do PLANO DE MANEJO do Parque NATURAL MUNICIPAL DA MATA ATLÂNTICA - ANGRA DOS REIS / RJ, suas atualizações e de demandas identificadas pela Prefeitura, para a melhoria e complementação da infraestrutura e das instalações do Parque, visando transformá-lo em um atrativo turístico para a região, promovendo equilíbrio ambiental, social e econômico, considerando os aspectos de preservação ambiental e de manutenção da vocação de contemplação da natureza do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica - Angra dos Reis / RJ.

O PLANO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL do Parque está estruturado da seguinte maneira:

Ocupação, indicando um panorama geral do Parque e sua composição.

O **Potencial de Uso**, que contém o conjunto das edificações, atrativos e instalações propostas e previstas para o Parque e seus respectivos usos.

Conceitos e Diretrizes arquitetônicas, como referência para realização de intervenções no Parque, observado que, todos os projetos de novas instalações, reformas e até mesmo demolições, estão sujeitos à aprovação pelos órgãos competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Figura 1 – Mapa do Parque



2 OCUPAÇÃO

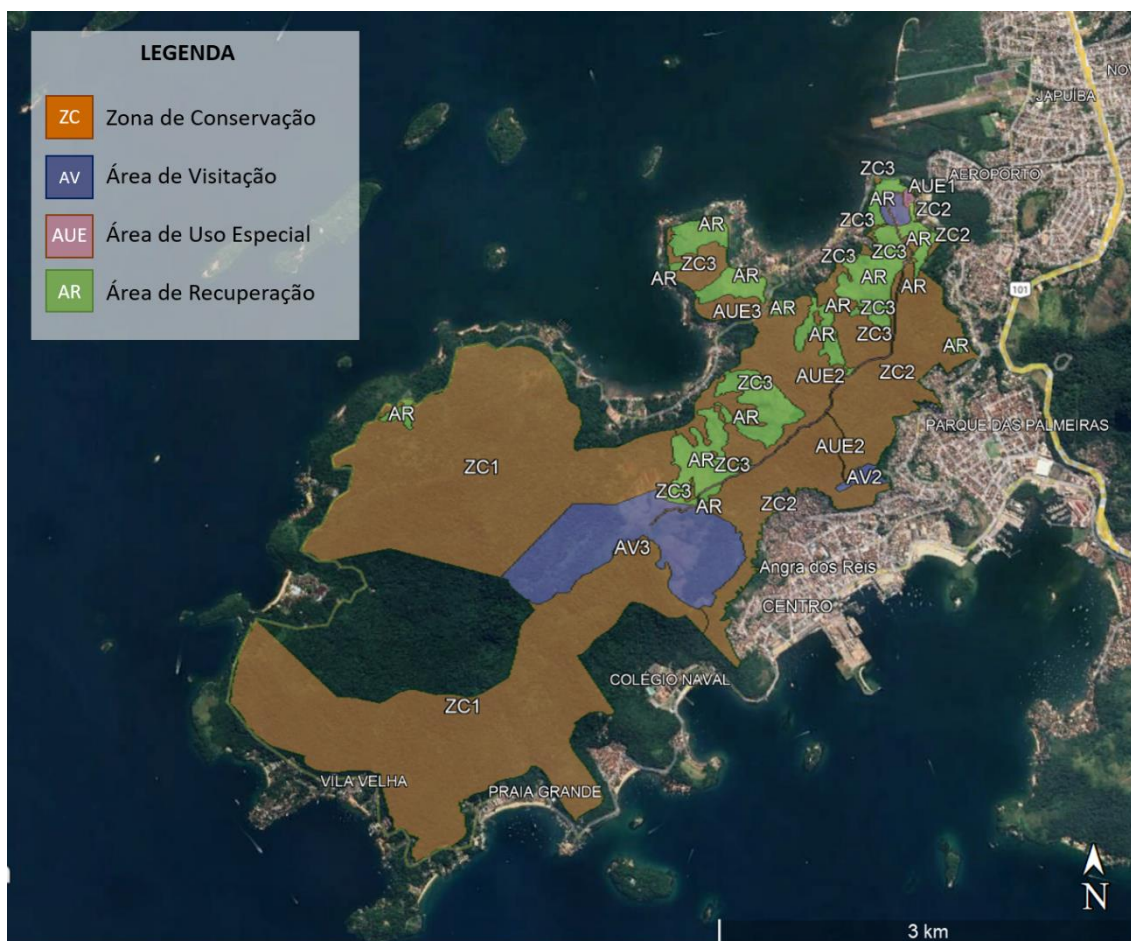
A ocupação foi determinada pelo PLANO DE MANEJO do Parque NATURAL MUNICIPAL DA MATA ATLÂNTICA - ANGRA DOS REIS / RJ, de novembro 2019. Neste documento foram apontadas todas as características e necessidades do local, além da identificação das diversas áreas que compõem o Parque, indicando assim, as áreas de visitação e suas possibilidades de uso. Em 25 de junho de 2024, foi publicado no Diário Oficial do Estado, a Portaria 016/2024/IMAAR, que dispõe sobre a revisão do zoneamento do Parque.

O PLANO DE MANEJO do Parque adotou o limite oficial definido pelo Decreto Municipal 10.760 de 26 de dezembro de 2017, que criou o Parque, e o zoneamento municipal através da Lei Municipal no 2.091, de 23 de janeiro de 2009, reconhecendo a área que abrange o Parque, como Zona de Interesse Ambiental de Proteção (ZIAP), que é direcionada à “proteção, conservação e uso controlado dos ecossistemas e espécies e à manutenção da paisagem natural”.

Figura 2 – Ocupação segundo PLANO DE MANEJO do Parque



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ



3 POTENCIAL DE USO

O potencial de uso e ocupação referente a este ANEXO, tem como base as três áreas de visitações - AV1, AV2 e AV3 - propostas no PLANO DE MANEJO do Parque.

O Parque Natural Municipal da Mata Atlântica - Angra dos Reis / RJ ocupa uma área total de 9.448.224,04 m² e as três áreas de visitação a serem construídas ocupam aproximadamente 893.700,00 m², ou seja, 9,46% da área do Parque. Ainda assim, essas áreas de visitação serão implantadas em áreas já modificadas pela ação do homem para evitar novos impactos e minimizar os impactos existentes.

Vale lembrar que o Parque não apresenta nenhuma infraestrutura existente e que em algumas das Áreas de Visitação propostas existem usos consolidados, como a rampa de voo livre na AV2 e o Monte das Orações na AV1, mas todas as infraestruturas e atrativos propostos neste ANEXO serão novas intervenções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Figura 3 – Quadro de Áreas AV1, AV2 e AV3

ITEM	INSTALAÇÃO / USO PREVISTO	ÁREA CONSTRUÍDA	UNID.	INTERVENÇÃO
ÁREA DE VISITAÇÃO 1 (AV1) 0,38% PNMMMA		4,26	ha	
1	Subsede Administrativa	60	m2	Obrigatório
2	Morro das Orações	115	m2	Obrigatório
	Banheiros e Trocadores	40	m2	Obrigatório
	Estrutura Permanente Tipo B	75	m2	Obrigatório
3	Estacionamento	500	m2	Opcional
4	Lanchonete	20	m2	Opcional
5	Área para Piquenique	380	m2	Obrigatório
6	Camping	550		
	Escritório	10	m2	Opcional
	Cozinha	20	m2	Opcional
	Banheiros	70	m2	Obrigatório
	Área Camping	450	m2	Obrigatório
7	Mirante da Enseada	200	m2	
	Área de Contemplação	110	m2	Obrigatório
	Banheiros / Trocadores	40	m2	Opcional
	Área para Piquenique	50	m2	Opcional
8	Total (AV1)	1825	m2	

ITEM	INSTALAÇÃO / USO PREVISTO	ÁREA CONSTRUÍDA	UNID.	INTERVENÇÃO
ÁREA DE VISITAÇÃO 2 (AV2) 0,30% PNMMMA		3,33	ha	
1	Subsede Administrativa	60	m2	Obrigatório
2	Apoio Rampa de Voo Livre	60	m2	
	Banheiros / Trocadores	20	m2	Obrigatório
	Apoio	10	m2	Opcional
	Espera	30	m2	Opcional
3	Estacionamento	1000	m2	Opcional
4	Lanchonete	20	m2	Opcional
5	Área para Piquenique	160	m2	Obrigatório
6	Banheiros (Estacionamento / Piquenique)	40	m2	Obrigatório
7	Parquinho infantil	80	m2	Obrigatório
8	Total (AV2)	1420	m2	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ITEM	INSTALAÇÃO / USO PREVISTO	ÁREA CONSTRUÍDA	UNID.	INTERVENÇÃO
ÁREA DE VISITAÇÃO 3 (AV3) 7,24% PNMMA		81,76	ha	
1	Teleférico	130	m2	
	Bilheteria	10	m2	Opcional
	Acesso	15	m2	Opcional
	Espera / Embarque	60	m2	Opcional
	Banheiros	35	m2	Opcional
	Escritório	10	m2	Opcional
2	Restaurante	430	m2	
	Refeitório	195	m2	Opcional
	Cozinha	95	m2	Opcional
	Bar	40	m2	Opcional
	Despensa	15	m2	Opcional
	Área de Serviço/Louça	30	m2	Opcional
	Inspeção	10	m2	Opcional
	Banheiro / Vestiário	35	m2	Opcional
	Escritório	10	m2	Opcional
3	Lanchonete	250	m2	
	Atendimento e Cozinha	100	m2	Opcional
	Salão / Refeitório	150	m2	Opcional
4	Estacionamento	4000	m2	Opcional
5	Parquinho infantil	150	m2	Obrigatório
6	Centro de Visitantes	760	m2	
	Museu	200	m2	Obrigatório
	Espaço para Aulas / Workshops	100	m2	Obrigatório
	Banheiros	70	m2	Obrigatório
	Área da Família	20	m2	Obrigatório
	Loja Souvenirs	200	m2	Obrigatório
	Apoio Turístico / Funcionários	100	m2	Obrigatório
	Informações	10	m2	Obrigatório
	Guarda Volumes	60	m2	Obrigatório
	Subsede Administrativa	60	m2	
7	Área de Escalada (Paredão)	70	m2	
	Banheiros / Vestiário / Trocadores	40	m2	Obrigatório
8	Mirante do Morro do Bulé	400	m2	
	Área de Contemplação	250	m2	Obrigatório
	Área para Piquenique	50	m2	Opcional
	Loja Souvenirs / Feirinha Artesanato	60	m2	Opcional
	Banheiros / Trocadores	40	m2	Opcional
9	Total (AV3)	6.130	m2	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

3.1 Área de Visitação 1 (AV1)

Aproveitando sua vocação religiosa e atual utilização, nesta área serão implementadas estruturas leves e permanentes para abrigo, maior comodidade e segurança dos USUÁRIOS. Além disso, contaremos com a inclusão de uma subsede administrativa, área para piquenique, lanchonete, banheiros e estacionamento.

Nesta mesma área, utilizando a mesma trilha e estrada, porém com acesso separado para não misturar os usos, será implementado um camping com infraestrutura de cozinha e banheiros, que poderá atender turistas e pesquisadores.

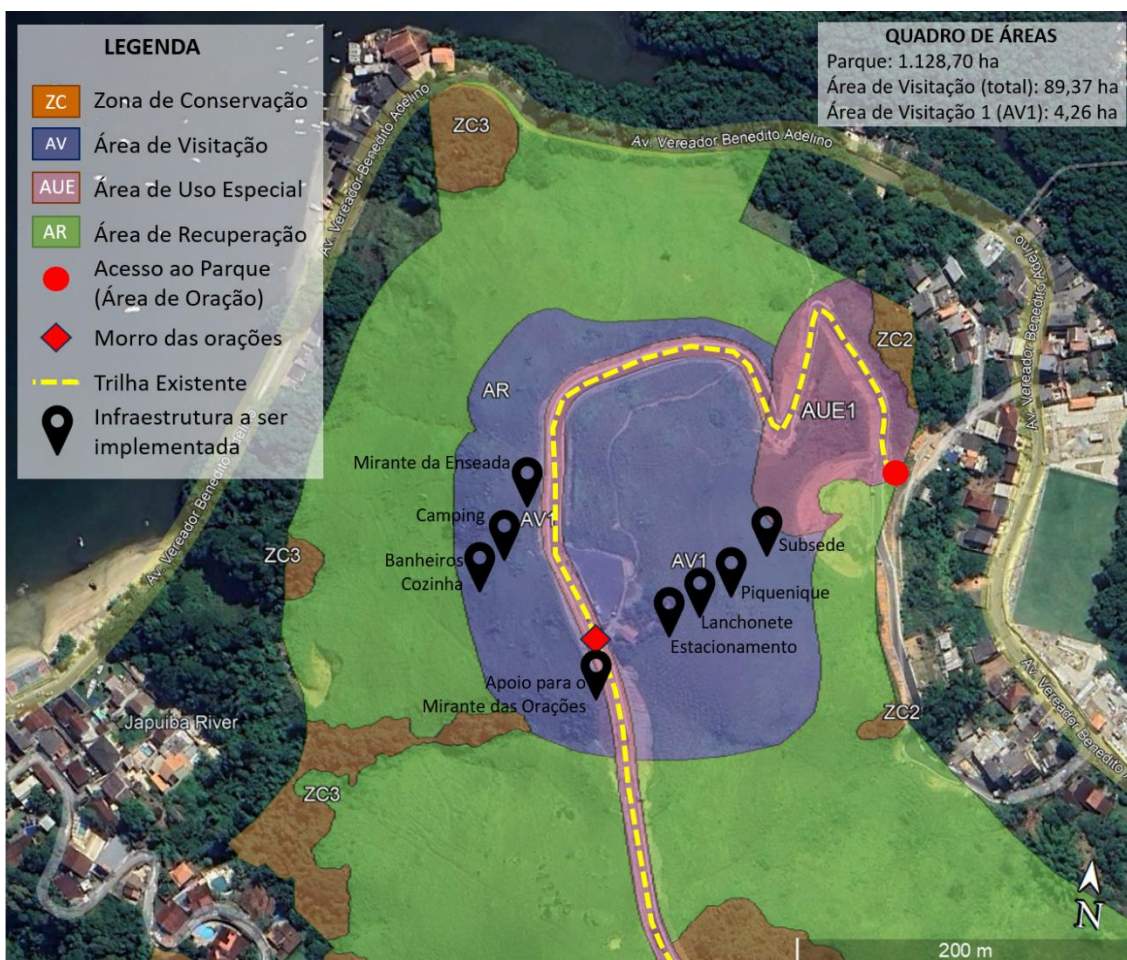
Junto ao camping, no Mirante da Enseada será implementado uma área de contemplação.

O Município de Angra dos Reis já implementou uma infraestrutura de apoio ao visitante e estacionamento em área próxima ao acesso do Parque e seu pórtico de entrada, que se conectam através da Estrada Vereador Benedito Adelino



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Figura 4 – Mapa Área de Visitação 1



3.2 Área de Visitação 2 (AV2)

Assim como a AV1, esta área manterá seu uso e vocação atual, mas neste caso para a prática de voo livre, que contará com infraestrutura e apoio para esta prática esportiva, com a implementação de estacionamento, lanchonete e banheiros, além de infraestrutura para lazer com área para piquenique, parquinho para crianças e uma subsede administrativa.

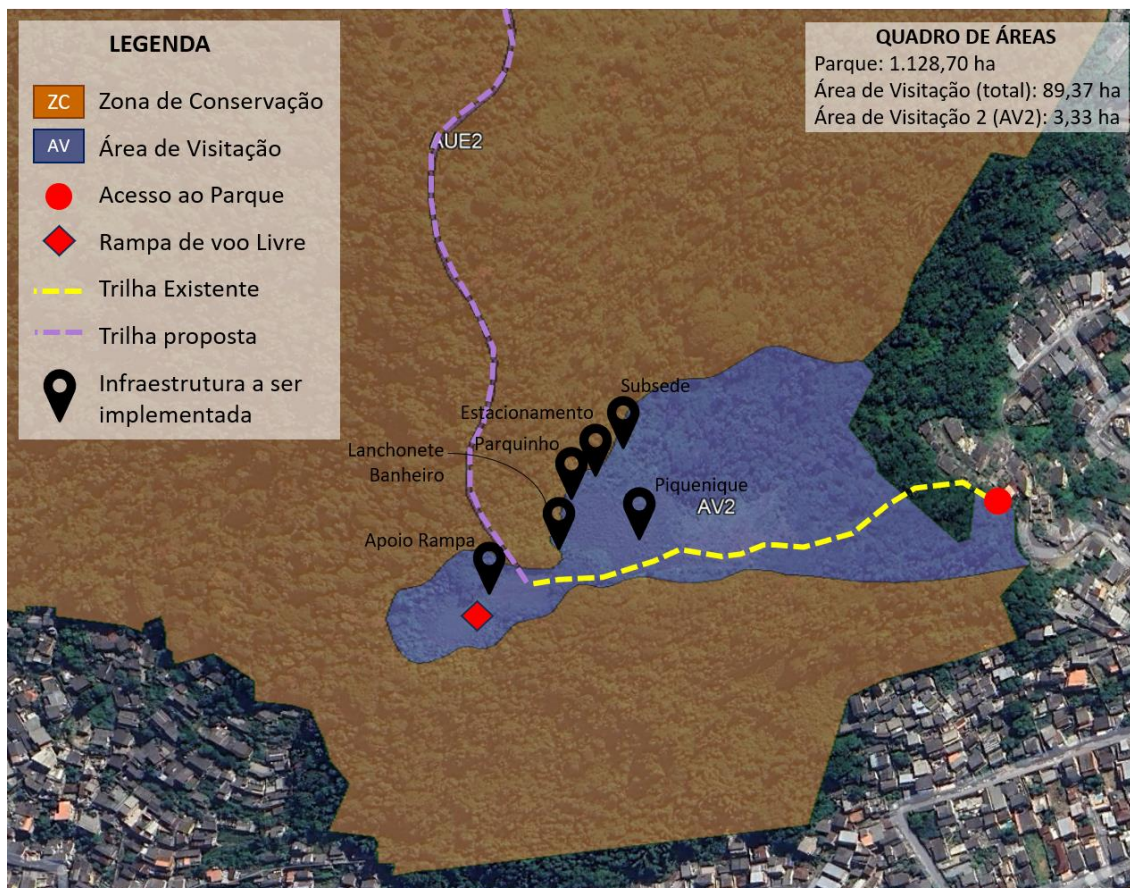
O acesso por veículo à rampa de voo livre é de extrema importância, por gerar acesso facilitado e consequentemente, maior interesse dos praticantes, tendo em vista o peso dos equipamentos de voo e as dificuldades de acesso por trilha. Outro ponto muito importante é o acesso à internet na rampa, para inclusão de instrumentos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

meteorológicos para monitoramento e controle, aumentando assim a segurança dos USUÁRIO da rampa para prática de voo livre.

Figura 5 – Mapa Área de Visitação 2



3.3 Área de Visitação 3 (AV3)

Maior área de visitação e a que sofrerá maior intervenção para implementação das estruturas propostas para o Parque, com previsão de estrutura turística para um centro de visitantes composto por loja de souvenir, área educacional/museu, para eventos como palestras, *workshops* e exposições e que contará com o apoio de estacionamento, lanchonete, restaurante, teleférico, banheiros, áreas para piquenique e parquinho infantil. Além disso, esta área tem previsão de implementação de infraestrutura de banheiros/vestiários e lanchonetes para: (i) o Campo Escola de Escaladas, (ii) o Paredão de Escalada; (iii) e o Mirante do Morro do Bulé, que contará também com área de piquenique e contemplação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Importante ressaltar que a construção da estrada de acesso entre AV1 (1ª etapa) e AV3, será feita pelo Prefeitura, com previsão de conclusão até o ano 3 da concessão.

Figura 6 – Mapa Área de Visitação 3





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

4 CONCEITOS E DIRETRIZES

Os conceitos adotados para o projeto visam garantir a requalificação ambiental do Parque, assim como melhorar a infraestrutura para os usos existentes e a implantação de novas instalações com atrativos turísticos, promovendo saúde, bem-estar e qualidade de vida para a população angrése e para os turistas.

As diretrizes para elaboração dos projetos deverão considerar conceitos e tecnologias inovadoras, tais como:

- a. Arquitetura Bioclimática, que consiste no desenho das edificações tendo em consideração as condições climáticas, utilizando os recursos disponíveis na natureza (sol, vegetação, chuva, vento) para minimizar os impactos ambientais e reduzir o consumo energético;
- b. Design Biofílico, que visa incorporar a natureza no espaço construído, projetando lugares que valorizem e se integrem com a natureza, proporcionando impactos positivos aos usuários destes espaços;
- c. Neuroarquitetura, que estuda os efeitos do ambiente construído na saúde e bem-estar dos seus USUÁRIOS, sejam trabalhadores ou visitantes;
- d. Utilização de materiais e sistemas construtivos ecológicos e sustentáveis, para minimizar o impacto no meio ambiente, assim como o uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra;
- e. Materiais com comprovação de origem e integração ao plano de gestão de resíduos de obra e de operação do Parque, para sua correta destinação;
- f. Contratação de empresas com programas e processos de responsabilidade social e ambiental;
- g. Utilização de fontes de energias renováveis;
- h. Manejo eficiente;
- i. Eficiência energética e hídrica;
- j. Equipamentos de alta eficiência energética
- k. Captação e tratamento de água de chuva para reuso;
- l. Estação de tratamento de águas cinzas para reuso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- m. Estação de tratamento de esgoto;
- n. Projetos com metodologia de processo integrado;
- o. Programa de gestão de resíduos, visando a redução, o reuso e a reciclagem;
- p. Compostagem de resíduos orgânicos para produção de biofertilizante; e
- q. Programas de Educação Ambiental, Ecologia e Sustentabilidade.

Este conjunto de conceitos e diretrizes, visam minimizar impactos ao meio ambiente e a otimização de recursos e custos tanto no processo de implantação, como nos processos de operação e manutenção das instalações do Parque.

A infraestrutura urbana deverá ser adequada para atender às necessidades e garantir o pleno funcionamento do Parque, sem comprometer os sistemas existentes. O que inclui os serviços de água potável, saneamento, drenagem, energia elétrica e telecomunicações.

Para além dos benefícios ambientais e a otimização dos custos de operação, sugere-se a priorização de fontes de energias renováveis, por se tratar de um Parque Natural e tendo em conta as limitações e dificuldades para alimentação e abastecimento das partes mais altas do Parque.

Sugere-se ainda que as edificações propostas para as instalações do Parque, para além de suas funções e usos previstos, sejam objeto de estudo e façam parte dos programas de educação ambiental e interpretação ambiental propostos para o Parque. Estas edificações poderão ser elementos em exposição permanente, demonstrando métodos construtivos e materiais apropriados para implementação de edificações com impactos reduzidos e plena integração com o entorno natural.

Outro ponto importante é a integração com as comunidades do entorno, valorizando sua história, cultura e priorizando mão de obra local para a implantação, operação e manutenção dos equipamentos, atrativos e infraestrutura do Parque.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

5 ACESSIBILIDADE

A acessibilidade universal é uma premissa deste projeto e deverá ser garantida em todas as instalações e estruturas propostas, através do desenvolvimento de um projeto específico e atendendo as normas nacionais e internacionais vigentes, promovendo inclusão social e igualdade de direitos a todos os cidadãos angrenses e aos turistas que visitarão o Parque.

Este é um ponto importante para a agenda 2030 e para todos os selos e certificações focados em sustentabilidade. Sua relevância foi reafirmada com a aprovação da Lei Federal de Acessibilidade Universal, Lei No 10.098/2000, gerando obrigatoriedade de implementação e assegurando no artigo 4º o mínimo de 5% de espaços adaptáveis em brinquedos e equipamentos de lazer em parques, e que indica também em seu artigo 5º, que os projetos deverão observar os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, através da NBR 9050.

Figura 7 – Acessibilidade e Desenho Universal





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

6 SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL

A sinalização deverá compor todo o complexo do Parque e para tanto, deverá ser elaborado estudo e desenvolvimento de design em conformidade com o logotipo e o conceito do Parque, utilizando materiais sustentáveis e prioritariamente ecológicos que harmonizem com o entorno natural.

A sinalização deverá cumprir o papel de orientação no sentido de localização e direcionamento dos visitantes, indicando caminhos e distâncias, além de servir de expositório do Parque, contando sua história e a composição de sua fauna e flora.

Figura 8 – Referências de Comunicação Visual





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

7 SUSTENTABILIDADE

7.1 Agenda 2030

A criação da Agenda 2030 em 2015, resultou na definição de 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), desdobrados em 169 metas e 241 indicadores. Os ODS passaram, a partir de então, a orientar países e instituições na adoção de medidas que visam acabar com a pobreza, lutar contra as desigualdades e injustiças e combater as mudanças climáticas, visando melhorar a qualidade de das pessoas em todo mundo.

O compromisso das organizações com o desenvolvimento sustentável, caminha para o alinhamento da sua estratégia e resultados à Agenda 2030, de forma que as suas ações, passem a contribuir, de modo mais efetivo, para alcançar as metas globais de desenvolvimento. Neste contexto, é fundamental que o projeto do Parque tenha como premissa os direcionamentos da Agenda 2030, traduzindo os impactos econômicos e socioambientais pretendidos com ele.

O entendimento sobre a relação do projeto de concessão com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável é essencial para que o projeto esteja alinhado com o movimento global.





Reforçamos a importância dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS como matriz direcionadora de atuações coordenadas e cooperadas entre as organizações dos diversos setores e sociedade. O alinhamento da cadeia de impacto à Agenda 2030, indicará a intenção e comprometimento em contribuir, efetivamente, para o alcance das metas globais.






PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Figura 9 – Objetivos e Metas Aplicáveis

OBJETIVOS	METAS DOS OBJETIVOS
 <p>3 SAÚDE E BEM-ESTAR</p> <p>Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades</p>	<p>3.4 Até 2030, reduzir em um terço a mortalidade prematura por doenças não transmissíveis por meio de prevenção e tratamento, e promover a saúde mental e o bem-estar</p>
 <p>8 TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO</p> <p>Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, o emprego pleno e produtivo e o trabalho decente para todos</p>	<p>8.9 Até 2030, conceber e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gera empregos, promove a cultura e os produtos locais</p>
 <p>11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS</p> <p>Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis</p>	<p>11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, em particular para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência</p> <p>11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo</p>
 <p>15 VIDA TERRESTRE</p> <p>Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda</p>	<p>15.c Reforçar o apoio global para os esforços de combate à caça ilegal e ao tráfico de espécies protegidas, inclusive por meio do aumento da capacidade das comunidades locais para buscar oportunidades de subsistência sustentável</p> <p>15.b Mobilizar significativamente os recursos de todas as fontes e em todos os níveis, para financiar o manejo florestal sustentável e proporcionar incentivos adequados aos países em desenvolvimento, para promover o manejo florestal sustentável, inclusive para a conservação e o reflorestamento</p> <p>15.a Mobilizar e aumentar significativamente, a partir de todas as fontes, os recursos financeiros para a conservação e o uso sustentável da biodiversidade e dos ecossistemas</p> <p>15.8 Até 2020, implementar medidas para evitar a introdução e reduzir significativamente o impacto de espécies exóticas invasoras em ecossistemas terrestres e aquáticos, e controlar ou erradicar as espécies prioritárias</p> <p>15.7 Tomar medidas urgentes para acabar com a caça ilegal e o tráfico de espécies da flora e fauna protegidas, e abordar tanto a demanda quanto a oferta de produtos ilegais da vida selvagem</p> <p>15.5 Tomar medidas urgentes e significativas para reduzir a degradação de habitat naturais, estancar a perda de biodiversidade e, até 2020, proteger e evitar a extinção de espécies ameaçadas</p> <p>15.4 Até 2030, assegurar a conservação dos ecossistemas de montanha, incluindo a sua biodiversidade, para melhorar a sua capacidade de proporcionar benefícios, que são essenciais para o desenvolvimento sustentável</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

OBJETIVOS	METAS DOS OBJETIVOS
	<p>15.2 Até 2020, promover a implementação da gestão sustentável de todos os tipos de florestas, deter o desmatamento, restaurar florestas degradadas e aumentar substancialmente o florestamento e o reflorestamento globalmente</p> <p>15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial, florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais</p>
 <p>Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável</p>	<p>17.17 Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas, privadas, e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias, dados, monitoramento e prestação de contas</p>

8 INDICADORES DE SUSTENTABILIDADE

Estes indicadores servirão como base e poderão ser aplicados em todas as fases do projeto, que considera toda a área do Parque, instalações existentes e as novas instalações e atrativos propostos.

Cada um destes indicadores possui diretrizes específicas de implementação, que podem variar de acordo com o objetivo a ser alcançado pelo projeto e até o tipo de certificação pretendida, se for o caso.

Esses indicadores foram desenvolvidos a partir de estudos da neuro arquitetura, design biofílico, certificações e infraestruturas sustentáveis que poderão ser utilizados para trazer mais benefícios ao Parque, seus funcionários e ao público em geral.

Tendo em vista o conceito do projeto algumas das certificações que poderão ser propostas são: o LEED BD+C, o LEED O+M, o WELL e o SITES.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Figura 10 – Quadro de Indicadores de Sustentabilidade

ÁREAS	INDICADORES
1. Qualidade em Implantação de Projetos	1.1. Harmonização com o entorno e seus condicionantes físicos e ambientais
	1.2. Reconhecimento e qualificação ambiental do local
	1.3. Priorizar meios sustentáveis de transporte para acessar o parque
	1.4. Restauração de áreas degradadas
	1.5. Priorizar construir em áreas previamente ocupadas ou com intervenção
	1.6. Não interferir no habitat de espécies nativas, adaptadas e ameaçadas
	1.7. Controlar e gerenciar vegetação invasora, priorizar vegetação nativa e adaptada
	1.8. Tirar partido da vegetação e condições climáticas para eficiência energética
	1.9. Conservar corpos d'água existentes
	1.10. Evitar poluição luminosa e sonora no interior do parque
	1.11. Implementar um plano de controle de sedimentação, erosão e poluição durante as atividades de construção
2. Gestão de Águas e efluentes	2.1. Sistema de infiltração de água - eficiência na drenagem das edificações e infraestruturas
	2.2. Equipamentos e instalações hidráulicas eficientes e economizadores
	2.3. Programa de Uso Racional da Água no parque
	2.4. Reuso, para fins não potáveis
	2.5. Sistemas eficientes de irrigação – Baixo ou nenhum consumo de água para irrigação
3. Gestão do Uso de Energia e Emissões	3.1. Avaliação das condições climáticas, humanas e arquitetônicas
	3.2. Sistemas e equipamentos mais eficientes (iluminação, ar condicionado, bombas e motores, aquecimento de água)
	3.3. Geração de energia renovável
	3.4. Adoção de programa de gestão da demanda
4. Gestão de Materiais e Resíduos Sólidos	4.1. Destinação dos resíduos de construção para reciclagem
	4.2. Destinar área específica para gestão dos resíduos na obra e operação
	4.3. Reuso de materiais
	4.4. Projetar para o desmonte e reaproveitamento
	4.5. Uso de materiais com Avaliação do Ciclo de Vida
	4.6. Apoiar indústrias com extração responsável e gestão de toda a cadeia
	4.7. Uso de materiais com baixo ou nenhum conteúdo tóxico
	4.8. Uso de produtos com baixa emissão de VOC, limitando a emissão de solventes
	4.9. Uso de materiais que fomentem a economia local
	4.10. Uso de materiais com conteúdo reciclado
	4.11. Uso de materiais de fontes renováveis
	4.12. Uso de materiais provenientes de indústrias com práticas sustentáveis reconhecidas
	4.13. Uso de materiais socioambientalmente corretos/ certificados
	5.1. Acessibilidade universal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ÁREAS	INDICADORES
5. Qualidade do Ambiente Interno	5.2. Conforto luminotécnico, térmico, acústico e olfativo
	5.3. Iluminação natural
	5.4. Qualidade do Ar – durante a construção e na operação
6. Eficiência na Gestão e Manutenção	6.1. Gestão sustentável de manutenção
	6.2. Gestão de resíduos – bens duráveis e não duráveis
	6.3. Reduzir ou banir o uso de agrotóxicos e pesticidas nas áreas verdes
	6.4. Medição da performance do consumo de água
	6.5. Monitoramento da qualidade da água – aditivos públicos, cargas orgânicas e inorgânicas
	6.6. Eficiência no uso da energia – Sistemas de medição individualizada e performance do uso de energia
	6.7. Eficiência no uso da água
	6.8. Gestão adequada dos fluidos refrigerantes
	6.9. Relatórios de redução de emissão
	6.10. Políticas de compras sustentáveis – bens duráveis e não duráveis
6.11. Limpeza verde	
6.12. Programas de engajamento dos trabalhadores e visitantes	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

9 MATERIAIS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS

Os materiais e sistemas construtivos deverão ter foco em eficiência, sustentabilidade, ecologia e aplicação de tecnologias que garantam o cumprimento dos objetivos e diretrizes do projeto.

O projeto deverá estimular a utilização de materiais que prezem pela durabilidade, processo produtivo responsável, processo de aplicação otimizados, valor estético, inovação, eficiência energética e integração plena com o entorno natural.

Sugere-se que todos os materiais e equipamentos envolvidos tenham comprovação de origem e deverão fazer parte do plano de gestão de resíduos de obra e de operação, para sua destinação correta.

Para o trabalho de pesquisa, assim como para o acompanhamento de todo o processo de desenvolvimento dos projetos, sugere-se a consultoria de especialistas em design biofílico, materiais sustentáveis e possíveis certificações pretendidas, para garantir o conceito de plena integração com o entorno natural e minimização dos impactos.

9.1 Referências de Sistemas Sustentáveis e Ecológicos:

Figura 11 – Wood Frame I





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Figura 12 – Wood Frame II



Figura 13 – Tijolo Ecológico I



Figura 14 – Tijolo Ecológico II





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

9.2 Referências Conceituais para o Restaurante:

Figura 15 – Residencial





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Figura 16 – Bodrum Demirbuku Houses Clubhouse





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ANEXO 10 DO EDITAL

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, INCLUINDO A REALIZAÇÃO DAS OBRAS, VISANDO À IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE NATURAL DA MATA ATLÂNTICA DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Objetivos do Projeto	3
1.2	As Unidades Geradoras de Receita	5
2	PREMISSAS	6
2.1	Premissas Gerais	6
2.2	Premissas Macroeconômicas	6
2.3	Premissas Fiscais e Tributárias	6
2.4	Amortização	9
2.5	Premissas de Investimentos	9
2.5.1	Cronograma Físico-Financeiro, Capital de Giro e Aportes	10
2.6	Premissas de Receitas	10
2.6.1	Estimativa da Demanda	10
2.6.2	Receitas	11
2.6.3	Receitas acessórias	12
2.7	Premissas de Custos e Despesas - OPEX	13
2.7.1	Custos Operacionais	13
2.7.2	Despesas Indiretas – OPEX Obrigatório	14
2.7.3	Seguro e Garantias	15
3	RESULTADOS	15
3.1	Demonstração do Resultado do Exercício	16
3.2	Fluxo de Caixa Livre do Projeto	17



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

1 INTRODUÇÃO

A presente Plano de Negócios de Referência foi concebido para atender à estruturação de projeto de Concessão Comum do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica (“**PNMMA**”; “**Parque de Angra**”; “**Parque**”), localizado no município de Angra do Reis-RJ, que envolve a implantação do parque, sua gestão, operação e manutenção.

A principal fonte de informações utilizadas no presente relatório, foram colhidas no Plano de Manejo do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica, elaborado pelo consórcio Houer Concessões e MViana Advogados.

Com relação aos dados apresentados neste documento, todas as projeções foram realizadas em moeda nacional em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.

1.1 Objetivos do Projeto

O Parque Natural Municipal da Mata Atlântica está localizado no município de Angra dos Reis, Região da Costa Verde do estado do Rio de Janeiro. Segundo a divisão das Regiões Hidrográficas do estado, definida pela Resolução do Conselho Estadual de Recursos Hídricos nº 107 de 22 de maio de 2013, a UC está inserida na Região Hidrográfica I - Baía da Ilha Grande, e abrange bacias contribuintes à Baía da Ribeira.

O objetivo do projeto é implementar a infraestrutura no PNMMA necessária para aumentar sua fruição pelo público e, desse modo, viabilizar financeiramente o Parque. Para atingir esse objetivo, em primeiro lugar, o projeto obedeceu estritamente às diretrizes estabelecidas em seu Plano de Manejo. Para tanto, considerou os aspectos de preservação ambiental e de manutenção da vocação de contemplação da natureza do PNMMA.

Com isso em mente, de uma área total de 9.448.224,04, as três áreas de visitação a serem construídas ocupam 893.700,00 m², ou seja, 9,46% da área do Parque. Ainda assim, essas áreas de visitação serão implantadas em áreas já modificadas pela ação do homem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ



Figura 1: Limite do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica (hachurado verde).

Além da construção da infraestrutura, outro objetivo do projeto é o de total delegação a um parceiro privado das responsabilidades relacionadas à gestão do Parque. Isso inclui:

- **Administrativo:** administração do parque, alocação de recursos humanos dentre outros;
- **Zeladoria:** manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, infraestruturas e espaços do parque, bem como a manutenção da limpeza e asseio de todas as áreas;
- **Conservação de Recursos Naturais:** cuidado com a fauna e flora, manejo de áreas verdes e gestão de resíduos;
- **Bem Estar:** serviços de proteção ao usuário e ao patrimônio, bem como ações voltadas à acessibilidade e controle de acesso;
- **Experiência do Usuário:** provisão de serviços e atividades que melhorem a experiência dos visitantes; e
- **Execução de Intervenções:** execução do programa de intervenções obrigatórias que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Diante disso, uma premissa basilar do projeto é a necessidade da adoção de um modelo jurídico que viabilize a geração de novas receitas no PNMMA. Para tanto, o projeto se fundamenta na total delegação da exploração e gestão deste equipamento à iniciativa privada. Isso implica na realização de atividades que gerem as receitas mencionadas acima de modo a serem suficientes para amortizar os investimentos necessários para implantação do PNMMA e, posteriormente, para custear a sua gestão, operação e manutenção com o mínimo possível de necessidade de aporte público no projeto.

Há exemplos bem-sucedidos de desestatização de parques naturais e urbanos: Parque Natural Foz do Iguaçu, Parque Ibirapuera, dentre outros. No entanto, há uma complexidade adicional relacionada ao PNMMA. É praticamente um projeto *greenfield*. Ou seja, quase toda infraestrutura e os equipamentos deverão ser construídos desde o projeto.

1.2 As Unidades Geradoras de Receita

As áreas onde serão desenvolvidas atividades que geram receita para o Parque de Angra são denominadas de Unidades Geradoras de Receita, ou UGR. No PNMMA, tais unidades serão implantadas em lugares denominados de Área de Visitação – assim definidas no Plano de Manejo. De maneira sucinta, são elas:

- **Área de Visitação 1 (AV1):** compreende uma área total de 14.000 m² (0,12% da área total do Parque), e com área construída prevista de 2.125 m² (0,02% da área total do Parque).
- **Área de Visitação 2 (AV2):** compreende uma área total de 23.000 m² (0,21% da área total do Parque), e com área construída prevista de 1.420 m² (0,01% da área total do Parque).
- **Área de Visitação 3 (AV3):** compreende uma área total de 1.605.000 m² (14,22% da área total do Parque), com área construída prevista de 13.200 m² (0,12% da área total do Parque).

A partir dessa concepção, foi estimado montante total para implantação do PNMMA, as receitas previstas na UGRs, e os custos operacionais para gerir e manter o Parque, conforme as diretrizes mostradas anteriormente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

2 PREMISSAS

A seguir, serão mostradas as premissas utilizadas na elaboração da modelagem econômico-financeira do projeto de implantação do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica. Com base nelas, foi possível estimar as receitas da UGRs, os custos e despesas para se operar e manter o Parque de acordo com as obrigações a serem delegadas para o parceiro privado, e os investimentos necessários para se implementar o PNMMA.

2.1 Premissas Gerais

São os parâmetros básicos do projeto:

- **Modalidade:** concessão comum;
- **Tipo:** maior outorga;
- **Outorga Mínima:** R\$ 260.000,00
- **Prazo de duração do contrato:** 35 anos;
- **Prazo máximo para execução do programa de intervenção:** 6 anos;
- **Valor total do contrato:** R\$ 438.909.535,69.

2.2 Premissas Macroeconômicas

A única premissa macroeconômica considerada no Plano de Negócios de Referência é o IPCA. Foi utilizado o valor previsto no longo prazo para toda o Projeto:

Tabela 1 - Indicadores Macroeconômicos

Indicadores	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 10	Ano 54
IPCA	4,24%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

Fonte: Banco Itaú

2.3 Premissas Fiscais e Tributárias

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- **PIS** (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo utilizado no Lucro Real, a alíquota é de **1,65%** (um, vírgula, sessenta e cinco por cento). No caso de Lucro Presumido, o regime é cumulativo, nesse caso a alíquota é de **0,65%** (zero vírgula sessenta e cinco por cento);
- **COFINS** (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo utilizado no Lucro Real, a alíquota é de **7,60%** (sete, vírgula, sessenta por cento). No caso de Lucro Presumido, o regime é cumulativo, nesse caso a alíquota é de **3%** (três por cento);
- **IRPJ** (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de **15%** (quinze por cento), acrescida de **10%** (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/ mês;
- **CSLL** (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de **9%** (nove por cento).
- **ISS** (Imposto sobre Serviços): imposto municipal sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de **5,00%** (cinco por cento). Para o caso da receita de aluguel de áreas comerciais não foi considerada a incidência de ISS¹;
- **ICMS** (Imposto sobre Circulação de Mercadorias): imposto estadual, cuja alíquota considerada foi de **20%** (vinte por cento). No modelo, incide na atividade de restaurantes, lanchonetes, alimentação e bebidas.
- **IOF** (imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários): imposto federal incidente sobre os prêmios de seguros com alíquota de **7,38%** (sete vírgula trinta e oito por cento).

Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano, o regime de tributação escolhido foi o de Lucro Real. Pois, são aproveitados os prejuízos fiscais dos primeiros anos de operação.

O “Lucro Real” considerado para fins de apuração dos impostos corresponde ao lucro líquido operacional deduzido das seguintes taxas ajustadas:

¹ Em acordo com a Súmula 31 do Supremo Tribunal Federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- Amortização do ativo intangível conforme preconizado na interpretação ICPC 01 (R1);
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores. Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.

Já no regime do Lucro Presumido, o imposto é calculado com base no faturamento e uma margem de lucro arbitrada.

As alíquotas e os parâmetros de cálculo do IRPJ e CSSL em ambos os regimes são apresentados na tabela abaixo.

Premissas Fiscais e Tributárias

Lucro Real	Alíquotas
Imposto de renda	15%
Imposto de renda adicional	10%
Imposto de renda adicional - Valor R\$ Mil	240
Contribuição social	9%
Base Negativa (Lucro a Compensar)	30%
Lucro Presumido	
Base de Cálculo IR Lucro Presumido	32%
Base de Cálculo CSSL Lucro Presumido	32%
Limite Lucro Presumido	78.000
Imposto de renda	15%
Imposto de renda adicional	10%
Contribuição social	9%
Imposto de renda adicional - Valor	240

Apesar de os fluxos de caixa do projeto terem sido estimados em termos reais, para um cálculo mais correto sobretudo do IRPJ e CSLL, os fluxos são transformados para nominais e, após o cálculo desses impostos, são trazidos novamente para valores reais. Essa é a melhor técnica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

2.4 Amortização

De igual modo, para fins de determinação da base fiscal de apuração do IRPJ e CSLL, as alíquotas fiscais incidem sobre o **valor nominal do bem amortizado**. Nesse sentido, foi reconhecido o efeito da inflação sobre os saldos amortizados. Adicionalmente, conforme a Interpretação ICPC 01 (R1), os ativos são reconhecidos como intangíveis ou um ativo financeiro e são integralmente amortizados dentro do prazo do contrato.

O valor estimado com amortizações é apresentado na DRE (Demonstração do Resultado do Exercício).

2.5 Premissas de Investimentos

Os investimentos para a implementação do PNMMA foram divididos em 2 grandes grupos: nos investimentos **Obrigatórios** e nos investimentos **Opcionais**. O primeiro grupo é composto por aqueles investimentos que serão de implementação mandatória para o parceiro privado. Trata-se de itens da infraestrutura ou necessários que o público usufrua do Parque. Os itens opcionais, por sua vez, são os investimentos de caráter discricionário. São, basicamente, investimentos em equipamentos geradores de receita do parque ou tem como objetivo atrair público pagante e receitas.

Como pode ser visto na tabela a seguir, os investimentos totais para implantação do PNMMA somam **R\$ 77,0 milhões**. Destes, R\$ 24,3 milhões são de caráter obrigatórios e R\$ 52,9 milhões são opcionais.

R\$ mil	Total	Implementação	Reinvestimentos
CAPEX	(77.140,75)	(59.396,73)	(17.744,02)
Investimentos Obrigatórios	(24.268,19)	(18.725,53)	(5.542,66)
Investimentos Opcionais	(52.872,56)	(40.671,20)	(12.201,36)

A tabela acima também separa o valor necessário para implantação do Parque dos reinvestimentos necessários para se manter a infraestrutura em sua capacidade ótima, que somam R\$ 17,8 milhões.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

2.5.1 Cronograma Físico-Financeiro, Capital de Giro e Aportes

Com relação ao cronograma físico financeiro, os gastos com a implementação do projeto estão previstos para ocorrer nos 3 primeiros anos da Concessão. Os reinvestimentos estão previstos para ocorrer de 10 em 10 anos na média.

Os estudos de modelagem econômico-financeiros não consideraram o Aporte Público de recursos para o projeto, nesse cenário do Plano de Negócios de Referência.

2.6 Premissas de Receitas

As fontes de receita que são consideradas nesta modelagem econômico-financeira se basearam no Plano Arquitetônico Referencial (Anexo 9 do Edital). São linhas de negócios e atrativos também referenciais, que têm como objetivo estimar o potencial de geração de receitas no PNMMA. Ressalta-se que não são vinculantes. Ou seja, o parceiro privado terá a discricionariedade de implementar atividades, atrações, e equipamentos que entender serem os melhores para atrair visitantes e maximizar a geração de caixa.

Além das Unidades Geradoras de Receita, o PNMMA poderá cobrar ingresso para entrada, nos moldes do que ocorre em outros parques naturais.

Deste modo, o PNMMA, dentro dos critérios e premissas adotadas nesta modelagem econômico-financeira, irá auferir receita das maneiras mostradas a seguir.

2.6.1 Estimativa da Demanda

A base de toda a receita está baseada no número previsto de visitantes. Por ano, foi estimada a visita de **263 mil pessoas**. Esse número foi estimado com base na captura de 70% do número de visitantes oriundos dos Transatlânticos, 157 mil pessoas², somado com a captura

² Diagnóstico Analítico dos Indicadores de Angra dos Reis, SUPGE 2023. Angra dos Reis (2024).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

de 50% dos visitantes oriundos de Ônibus e Vans, 173 mil pessoas³. Faz parte desse número a captura de 40% da população de Angra de 167 mil pessoas⁴.

Tipologia	Nº Pessoas	Taxa de Captura
Visitantes Transatlânticos	157.417,00	70%
Visitantes Ônibus e Vans	173.541,00	50%
População de Angra	167.434,00	40%

2.6.2 Receitas

Com base no número de visitantes estimado, a Receita Média Bruta estimada para o PNMMA é de R\$ 31,4 milhões por ano.

Receitas		
	R\$ mil/ano	
Receita Média Anual	31.416,16	100%
Atrativos	10.570,38	34%
Receita com Ingresso	10.316,13	33%
Receita com Estrangeiro	4.247,82	14%
Clube/Clube Parceiro	3.120,18	10%
Estacionamento	1.088,37	3%
Eventos	929,21	3%
Alimentos e Bebidas	916,91	3%
Outras Receitas Potenciais	165,85	1%
Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques	61,32	0%

As receitas acima foram estimadas com base nas seguintes premissas:

- **Receita com Ingresso:** foi estimada com base em um valor de ingresso de R\$ 45,00 em média, multiplicado pelo número de visitantes estimado mostrado anteriormente.
- **Receita com Estrangeiro:** foi estimada com base em um valor que seja no mínimo o dobro do ingresso cobrado por não estrangeiro. Considerando o valor em média do

³<https://www1.folha.uol.com.br/ambiente/2019/08/angra-dos-reis-rejeita-ideia-de-criar-uma-cancun-brasileira.shtml#:~:text=A%20cidade%20n%C3%A3o%20comporta%20mais,hot%C3%A9is%20e%20pousadas%20de%2042%25>.

⁴ <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/angra-dos-reis/panorama> .



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ingresso de R\$45,00, portanto, foi auferido um valor de R\$ 90,00 reais em uma amostra de 20% dos números de visitantes estimado mostrado anteriormente.

- **Receita com Atrativos:** foi estimado um tíquete médio para o Teleférico um ingresso de R\$ 80,00; para o atrativo a ser implementado no Museu, um ingresso de R\$ 15,00; e uma diária no Camping de R\$ 25,00. A demanda foi calculada com base numa taxa de captura dos visitantes estimada em 40% para os Museu, 40% para o Teleférico e de 20% para o Camping.
- **Receita com Eventos:** foram estimados a realização de 6 eventos por mês no Parque (shows, apresentações etc.). Cada evento teria uma diária média de R\$ 14.189,50.
- **Receita com Estacionamento:** foi estimada com base num tíquete médio de R\$ 20,00 em dias de semana e R\$ 25,00 nos finais de semana. Foi assumida a premissa de que cada vaga será ocupada 20% do dia em dias de semana e 80% nos finais de semana. Foram estimadas um total de 400 vagas para atender ao Parque.
- **Receita com Alimentos e Bebidas:** foi estimada com base em um tíquete médio de R\$ 12,60 e uma taxa de captura dos visitantes de 30%.
- **Outras Receitas Potenciais:** foram estimadas em R\$ 171 mil por ano de média. Correspondem a cobrança por fotos e filmagens, locação de espaços para food trucks, uso de wi-fi ou sua publicidade, aluguel de bicicletas, por exemplo.
- **Receita Aluguel de Lojas, Stands e Quiosques:** foi estimada com base em um Área Bruta Locável média de R\$ 60 m² e um valor médio de locação de R\$125,00/m²/mês.

2.6.3 Receitas acessórias

As receitas acessórias são um elemento comum aos contratos de Concessão. Essas receitas correspondem a um conjunto de valores cujo recebimento decorre da realização de atividades econômicas relacionadas tangencialmente ao objeto de um contrato de concessão, em conformidade ao disposto na Lei nº 8.987/1995.

No caso do PNMMA, há um potencial de receita acessória por meio da fidelização de usuários em um modelo semelhante a um clube.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

A ideia é o potencial de se obter receitas semelhante à de clubes em que o sócio tenha direito a acesso ao parque e algumas dependências por uma quantidade fixa mensal com seus dependentes. Exemplo: Seis vezes ao mês com filhos, cônjuge e etc. Há ainda o potencial de se firmar parcerias com clubes locais.

Com isso, seria possível cobrar tarifas diferenciadas. Exemplo vindo da equipe da prefeitura, os sócios pagariam R\$ 120,00 por mês e os sócios dos clubes parceiros pagariam R\$ 90,00.

De acordo com cálculos sugeridos pela equipe da Prefeitura de Angra, considerando-se uma captura de 1% da população de Angra nessa modalidade, 0,5% da população na modalidade de clube parceiro, há um potencial de agregar mais R\$ 260 mil por mês na concessão. Tais resultados foram incluídos no demonstrativo de receita média anual apresentado anteriormente

2.7 Premissas de Custos e Despesas – OPEX

2.7.1 Custos Operacionais

Os Custos Operacionais foram estimados em **R\$ 8 milhões** por ano. São os custos diretamente alocados às suas respectivas receitas e não obrigatórios, e foram estimados com base em uma Margem Operacional Bruta estipulada para cada linha de negócio.

Custos Operacionais	
	R\$ mil/ano
Custo Médio Anual Total	(8.036,86)
Atrativos	(6.161,02)
Alimentos e Bebidas	(587,74)
Receita com Ingresso	(515,81)
Estacionamento	(400,66)
Receita com Estrangeiro	(212,39)
Clube/Clube Parceiro	(151,55)
Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques	(7,69)

Para se chegar a esse valor, foi estimada uma proporção custo e receita de 60% para os Atrativos, 64,1% para Alimentos e Bebidas, 5% de custo com venda de Ingressos, 36,8% para



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

o Estacionamento, 5% para Clube e Clube Parceiro, 10% para Aluguel de Lojas, Stands e Quiosques. Para a realização de eventos, os custos diretos são assumidos por seu realizador.

2.7.2 Despesas Indiretas – OPEX - Obrigatório

As despesas indiretas são de caráter obrigatório. Ou seja, constituem em encargos do parceiro privado na Concessão. Tais despesas forma estimadas em **R\$ 11,8 milhões** ao ano, conforme demonstrado abaixo.

Despesas Indiretas	
	R\$ mil/ano
OPEX Obrigatório	(11.846,90)
Vigilância e Segurança	(5.339,70)
Limpeza e Conservação	(3.497,04)
Gestão e Administração	(1.382,56)
Manutenção Predial Preventiva e Corretiva	(634,69)
Seguros e Garantias	(351,31)
Atendimento ao Usuário	(325,97)
Utilidades	(315,64)

Os encargos acima foram dimensionados de modo a cumprir as seguintes diretrizes:

- **Vigilância e Segurança:** assegurar um ambiente seguro e tranquilo para os usuários do PNNMA;
- **Limpeza e Conservação:** manter um ambiente saudável e limpo em todo o Parque;
- **Gestão e Administração:** propiciar a implementação dos planos operacionais e relatórios periódicos. Inclui os gastos com verificação independente e com a pesquisa de satisfação dos usuários.
- **Manutenção Predial Preventiva e Corretiva:** assegurar a manutenção da capacidade operacional da infraestrutura e dos equipamentos do PNMMA colocados à disposição dos seus usuários.
- **Manejo e Monitoramento de Fauna e Flora:** implementação do Plano de Manejo, monitoramento da reserva natural, de plantas e animais por especialistas.;
- **Atendimento ao Usuário:** disponibilização de unidade de remoção de emergencial (ambulância) durante todo horário de funcionamento do PNMMA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

2.7.3 Seguro e Garantias

Para a seleção das garantias e dos seguros a serem contratados, foram analisadas as coberturas mínimas relevantes para atendimento das necessidades da Concessão, de forma a mitigar os riscos da operação.

Com base nisso o gasto **total** com prêmios de seguros e garantias **durante os 35 anos** do Projeto é de **R\$ 12,3 milhões**.

Gasto Total com Seguros e Garantias	
	R\$ mil
Seguros e Garantias	(12.295,73)
Garantia da Execução do Contrato	(4.482,53)
Seguro de Lucros Cessantes	(3.067,78)
Seguro Responsabilidade Civil (RCGC)	(4.026,75)
Seguro Riscos Nomeados	(484,28)
Garantia do Perfeito Funcionamento	(135,00)
Risco de Engenharia p/ obras civis (all risk)	(99,40)

3 RESULTADOS

Com base nas premissas mostradas acima, foi projetada a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e o Fluxo de Caixa Livre do Projeto.

A DRE mostra os valores de ano em ano nos primeiros 10 anos do projeto. Após isso os valores são mostrados de 10 em 10 anos.

Já o Fluxo de Caixa Livre do Projeto mostra os valores de ano em ano nos primeiros 10 anos, e após isso, os números são mostrados de 5 em 5 anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

3.1 Demonstração do Resultado do Exercício

R\$ mil

Demonstração do Resultado do Exercício	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2045	2055	2059
EBITDA	(414,39)	(1.154,29)	1.883,46	4.050,72	5.566,42	6.521,20	6.805,05	6.805,05	6.805,05	6.805,05	6.536,36	6.536,36	6.536,36	6.670,05
Margem Ebitda %	0%	0%	19%	21%	22%	23%	24%	24%	24%	24%	23%	23%	23%	23%
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	-	-	11.468,3	22.433,8	30.141,1	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6
Receita com Ingresso	-	-	3.761	7.522	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283
Receita com Estrangeiro	-	-	1.504	3.009	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513
Alimentos e Bebidas	-	-	499	665	998	998	998	998	998	998	998	998	998	998
Atrativos	-	-	3.783	7.566	7.566	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349
Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques	-	-	18	36	72	86	86	86	86	86	86	86	86	86
Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estacionamento	-	-	397	794	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190
Eventos	-	-	341	511	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022
Outras Receitas Potenciais	-	-	60	121	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
Clube	-	-	804	1.607	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411
Clube Parceiro	-	-	301	603	904	904	904	904	904	904	904	904	904	904
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	-	-	(1.733)	(3.328)	(4.491)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)
(=) Receita Operacional Líquida	-	-	9.735,22	19.105,77	25.650,01	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26
(-) Custo e Despesas Diretas	-	-	(3.211,45)	(6.204,69)	(7.003,90)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)
(=) Lucro Bruto	-	-	6.523,77	12.901,08	18.646,12	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20
(-) OPEX	(414,4)	(1.562,9)	(5.238,2)	(10.098,3)	(14.962,5)	(15.289,4)	(14.930,5)	(14.858,1)	(14.788,1)	(14.720,5)	(14.931,3)	(14.617,1)	(14.564,8)	(15.968,3)
Mão-de-Obra e Serviços Terceirizados	-	(582)	(3.566)	(7.131)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)
Despesas Gerais e Administrativas	-	(151)	(618)	(1.235)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)
Seguros e Garantias	(414)	(421)	(457)	(484)	(529)	(522)	(238)	(238)	(238)	(238)	(506)	(506)	(506)	(373)
Despesa com Amortização	-	(409)	(598)	(1.248)	(1.883)	(2.217)	(2.142)	(2.070)	(2.000)	(1.932)	(1.874)	(1.580)	(1.508)	(3.045)
(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)	(414,39)	(1.562,94)	1.285,61	2.802,75	3.683,66	4.303,84	4.662,67	4.735,12	4.805,12	4.872,75	4.661,87	4.976,08	5.028,39	3.624,94
IRPJ e CSSL	-	-	(263,2)	(580,0)	(848,1)	(1.211,9)	(1.270,1)	(1.246,5)	(1.222,5)	(1.198,0)	(1.106,6)	(838,2)	(600,6)	(375,2)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(414,39)	(1.562,94)	1.022,38	2.222,75	2.835,61	3.091,99	3.392,55	3.488,58	3.582,66	3.674,76	3.555,22	4.137,87	4.427,83	3.249,74



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

3.2 Fluxo de Caixa Livre do Projeto

R\$ mil	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	(4.457,55)	(4.949,24)	(1.766,74)	(14.503,84)	(13.118,18)	(6.537,64)	5.522,39	5.557,20	5.581,25	5.605,70	5.253,09	3.362,45
(=) Ebit	(414,4)	(1.562,9)	1.285,6	2.802,8	3.683,7	4.303,8	4.662,7	4.735,1	4.805,1	4.872,7	4.661,9	4.587,5
(-) IRPJ e CSSL	-	-	(263,2)	(580,0)	(848,1)	(1.211,9)	(1.270,1)	(1.246,5)	(1.222,5)	(1.198,0)	(1.106,6)	(1.051,9)
(+) Depreciação/Amortização	-	408,7	597,9	1.248,0	1.882,8	2.217,4	2.142,4	2.069,9	1.999,9	1.932,3	1.874,5	1.946,4
(-) CAPEX	(4.066,2)	(3.836,1)	(3.651,4)	(18.227,1)	(17.927,5)	(11.948,2)	-	-	-	-	(186,5)	(2.116,6)
(-) Variação Capital de Giro	23,0	41,1	264,5	252,5	91,0	101,2	(12,5)	(1,3)	(1,3)	(1,4)	9,9	(2,9)
VP Projeto	(4.457,55)	(4.549,83)	(1.493,09)	(11.268,15)	(9.369,14)	(4.292,43)	3.333,24	3.083,56	2.846,98	2.628,69	2.264,54	1.332,53

Valuation	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	1.922,05	5.756,18	5.788,96	5.810,21	5.831,62	5.853,11	5.874,64	5.896,15	5.522,74	3.630,61	2.195,23	6.041,86
(=) Ebit	4.493,8	4.835,9	4.902,5	4.966,8	5.029,0	5.089,0	5.147,1	5.203,1	4.976,1	4.818,0	4.595,6	4.934,2
(-) IRPJ e CSSL	(995,3)	(1.036,0)	(1.014,9)	(993,7)	(972,2)	(950,7)	(929,2)	(907,7)	(838,2)	(783,8)	(721,8)	(749,6)
(+) Depreciação/Amortização	2.038,1	1.969,2	1.902,6	1.838,2	1.776,1	1.716,0	1.658,0	1.601,9	1.560,3	1.715,9	1.936,4	1.870,9
(-) CAPEX	(3.611,6)	-	-	-	-	-	-	-	(186,5)	(2.116,6)	(3.611,6)	-
(-) Variação Capital de Giro	(3,0)	(12,9)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	11,1	(2,9)	(3,3)	(13,6)
VP Projeto	700,23	1.927,83	1.782,35	1.644,52	1.517,38	1.400,06	1.291,81	1.191,91	1.026,33	620,25	344,76	872,31

Valuation	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	6.070,53	6.086,54	6.102,59	6.118,65	6.134,68	6.150,65	5.761,31	3.904,84	2.550,58	6.400,08	5.582,88
(=) Ebit	4.997,4	5.058,6	5.117,6	5.174,7	5.229,8	5.283,1	5.028,4	4.405,8	3.269,9	3.653,4	3.624,9
(-) IRPJ e CSSL	(733,6)	(717,6)	(701,6)	(685,5)	(669,5)	(653,5)	(600,6)	(507,4)	(361,8)	(391,4)	(375,2)
(+) Depreciação/Amortização	1.807,6	1.746,5	1.687,4	1.630,4	1.575,2	1.522,0	1.508,0	2.128,1	3.262,0	3.151,7	3.045,1
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-	(186,5)	(2.116,6)	(3.611,6)	-	-
(-) Variação Capital de Giro	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	12,0	(5,0)	(8,0)	(13,5)	(712,0)
VP Projeto	805,72	742,65	684,52	630,93	581,53	535,99	461,55	287,58	172,68	398,34	319,43



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ



REFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ANEXO 11 DO EDITAL

POLÍTICA TARIFÁRIA

CONCESSÃO PARA A IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS, SISTEMAS E GESTÃO E EQUIPAMENTOS QUE COMPÕEM O PROJETO DO PARQUE NATURAL DA MATA ATLÂNTICA DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ



REFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

SUMÁRIO

1. DIRETRIZES GERAIS	3
-----------------------------------	----------



REFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

1. DIRETRIZES GERAIS

1.1. O Município de Angra dos Reis, na qualidade de PODER CONCEDENTE, estabeleceu como premissa para a implantação do Parque Natural Municipal de Angra dos Reis a promoção de um ambiente de liberdade de preços para que a CONCESSIONÁRIA possa desenvolver as potencialidades da CONCESSÃO durante a vigência do CONTRATO sob a sua responsabilidade. Desse modo, fica estabelecido que durante o PRAZO DA CONCESSÃO, e como forma de promover a amortização dos ENCARGOS que, porventura, vier a realizar, a partir da data de publicação do contrato, a CONCESSIONÁRIA terá direito de auferir livremente receitas pela exploração da CONCESSÃO, sendo certo que, em relação à cobrança de ingresso dos USUÁRIOS através de Bilheteria, o regime de liberdade de preços deverá observar o seguinte:

- I. a justa remuneração do capital empregado;
- II. o cumprimento do disposto no CONTRATO;
- III. a manutenção dos níveis de serviço;
- IV. a satisfação dos USUÁRIOS;
- V. a observância da Política de Isenções, Gratuidades e Meia Entradas, aplicável apenas ao ingresso de bilheteria, estabelecida neste anexo.

1.2. Além do disposto no CONTRATO e demais ANEXOS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as seguintes diretrizes quando da definição do valor dos ingressos:

- I. dispor de estrutura física de Bilheteria a ser instalada em pontos de acesso dos USUÁRIOS na área da CONCESSÃO, sem prejuízo da disponibilização adicional de meios digitais de aquisição que entender adequado em seu modelo comercial;



REFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

II. tornar pública a política de ingressos vigente mediante a utilização de instrumentos de comunicação visual nos pontos físicos de venda disponíveis na área da CONCESSÃO, nas entradas do Parque e nos demais ambientes virtuais em que vier a comercializar os ingressos;

III. respeitar os limites e condicionamentos impostos pelo PLANO DE MANEJO;

IV. prezar pela qualidade dos serviços prestados na área da CONCESSÃO;

VI. manter sistema de gestão dos dados de visitação, fornecendo mensalmente ao PODER CONCEDENTE, em até cinco dias úteis após o término do mês de referência, informações relativas às entradas inteiras, meia entradas, bem como isenções;

VII. observar as possíveis formas de utilização dos bens da CONCESSÃO;

VIII. respeitar a capacidade de utilização das FONTES DE RECEITA e o ciclo de vida dos bens da CONCESSÃO;

IX. avaliar a satisfação dos USUÁRIOS;

X. considerar serviços que ofereçam variados tipos de experiência de visitação aos USUÁRIOS, considerando, inclusive, aspectos de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

XI. fomentar a educação ambiental, o lazer e a cultura.

1.3. Tendo em vista a importância do Parque para o Município de Angra dos Reis e sua população, ao elaborar a sua política de ingressos, a CONCESSIONÁRIA deverá conciliar a liberdade de preços disciplinada no CONTRATO com o disposto no quadro-resumo abaixo:



REFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Isenção Tarifária	Meia Entrada	Isenção Tarifária em uma Segunda-Feira por Mês
Crianças com até 3 anos de idade	Crianças de 3 a 14 anos de idade.	Pessoas cadastradas no programa Auxílio Brasil, mediante a apresentação de Cartão, ou programa de transferência de renda equivalente.
Estudantes e respectivos professores, da educação infantil, ensino fundamental e médio da rede pública de ensino, quando em passeio escolar, mediante a agendamento prévio	Estudantes, Idosos, Pessoas com Deficiência e Jovens de 15 a 29 anos comprovadamente carentes	Estudantes de educação infantil, ensino fundamental e médio da rede pública de ensino e até dois responsáveis.
Pesquisadores científicos em trabalho.	Moradores dos municípios de Angra dos Reis, Rio Claro, Mangaratiba e Paraty	Pessoa com Deficiência com acompanhante.

1.4. As tarifas para estrangeiros deverão ser cobradas de maneira diferenciada aos visitantes nacionais, conforme indicado no Anexo 10 – Plano de Negócios Referencial.

1.5. Ao elaborar a sua política de ingressos, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, ao longo de cada ano, uma segunda-feira por mês para realizar a abertura de visitação do Parque aos USUÁRIOS que gozem da isenção tarifária mencionada no quadro-resumo acima, obedecendo, ainda, aos seguintes condicionamentos:

I. disponibilizar o calendário, na primeira semana de cada ano, ao PODER CONCEDENTE, informando a escolha das datas nas quais haverá a abertura do Parque à visitação de que trata este item;



REFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

II. disponibilizar, de maneira clara e acessível, as informações relativas à isenção tarifária em uma segunda-feira por mês aos USUÁRIOS nas bilheterias físicas do PARQUE;

III. disponibilizar as informações relativas à isenção tarifária em uma segunda-feira por mês aos USUÁRIOS no sítio eletrônico do PARQUE e em demais meios virtuais de comercialização de ingressos disponibilizados ou cuja venda tenha sido autorizada pela CONCESSIONÁRIA;

IV. realizar do controle de acesso dos USUÁRIOS que gozam do benefício de isenção de que trata este item.

1.6. Nestes dias específicos no qual este atendimento deverá ser priorizado, deverão ser disponibilizadas informações sobre as capacidades operacionais dos equipamentos e serviços existentes da operação dos atrativos.

1.7. O pagamento da tarifa pelos USUÁRIOS será realizado diretamente à CONCESSIONÁRIA.

1.8. Fica vedado ao PODER CONCEDENTE, estabelecer privilégios tarifários, diferente do que consta neste CONTRATO, que beneficiem segmentos específicos de USUÁRIOS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ANEXO 12 DO EDITAL

MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA

**CONCESSÃO DOS SERVIÇOS, INCLUINDO A REALIZAÇÃO DAS OBRAS, VISANDO À
IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE NATURAL DA
MATA ATLÂNTICA DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

SUMÁRIO

1. OUTORGA.....	3
2. PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL	3
3. DISPOSIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO	4



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

1. OUTORGA

- 1.1. A CONCESSIONÁRIA pagará ao PODER CONCEDENTE, em razão da exploração do objeto da CONCESSÃO, a PARCELA DE OUTORGA FIXA e a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, cujos valores, percentuais, métricas de cálculo e demais condições encontram-se indicados neste anexo.
- 1.2. A PARCELA DE OUTORGA FIXA deverá ser paga nos termos do EDITAL e seus ANEXOS, no valor e condições definidos pela CONCESSIONÁRIA na sua PROPOSTA COMERCIAL.
- 1.3. O pagamento da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL se dará nos termos deste anexo.
- 1.4. A CONCESSIONÁRIA deve apresentar, por meio das suas demonstrações financeiras trimestrais completas e das suas demonstrações financeiras anuais, cuja apresentação é exigida nos termos dos itens 28.2 e 28.3 do CONTRATO, a receita bruta sobre a qual se devem aplicar o percentual determinado no Anexo 7 - Sistema de Mensuração de Disponibilidade e Desempenho.

2. PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL

- 2.1. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL é o montante que incide trimestralmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita bruta da CONCESSIONÁRIA, considerado o resultado do Coeficiente de Desempenho do Parque de Angra dos Reis (CDPAR), nos termos do Anexo 7 – Sistema de Mensuração de Disponibilidade e Desempenho.
- 2.2. O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL será de até 5% (cinco por cento) da receita bruta trimestral da CONCESSIONÁRIA.
- 2.3. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL deverá ser paga em até 30 (trinta) dias do encerramento do trimestre avaliado nos termos do ANEXO 7 - Sistema de Mensuração de Disponibilidade e Desempenho.
- 2.4. O cálculo para o pagamento do valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL se dará observada a seguinte fórmula:
- 2.5.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

$$POV = 5,00\% \times ROV \times RBtCDPAR$$

Em que:

POV = Parcela de Outorga Variável

ROV = Redutor de Outorga Variável

2.5.1. *RBtCDPAR = Receita Bruta do Trimestre de Aferição do Coeficiente de Desempenho do Parque de Angra dos Reis* O cálculo de aferição do Coeficiente de Desempenho do Parque de Angra dos Reis (CDPAR) e do Redutor de Outorga Variável seguirá os parâmetros estipulados no Anexo 7 – Sistema de Mensuração de Disponibilidade e Desempenho.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO

- 3.1. Os cálculos dos valores devem ser feitos pela CONCESSIONÁRIA e os pagamentos devem ser realizados em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pelo PODER CONCEDENTE.
- 3.2. Em caso de atraso na realização dos pagamentos mencionados neste CONTRATO, desde que o PODER CONCEDENTE não tenha, comprovadamente, dado causa ao atraso, além do principal corrigido monetariamente, aplicar-se-ão, ao valor em mora, juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela metodologia de juros compostos, e multa equivalente a 10% (dez por cento), sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no CONTRATO, inclusive a caducidade e a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 3.3. Conforme o caso, o valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL será ainda acrescido dos seguintes valores: a) Recolhimento de multas contratuais devidas ao PODER CONCEDENTE e que ainda não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA; b) Indenizações em favor do PODER CONCEDENTE devidas pela CONCESSIONÁRIA; c) Prêmios de seguro em favor do PODER CONCEDENTE não pagos pela CONCESSIONÁRIA; d) Demais obrigações pecuniárias legais ou contratuais existentes em favor do PODER CONCEDENTE e inadimplidas pela CONCESSIONÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

ANEXO 13 DO EDITAL

LISTA DE BENS REVERSÍVEIS

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, INCLUINDO A REALIZAÇÃO DAS OBRAS, VISANDO À IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE NATURAL DA MATA ATLÂNTICA DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

SUMÁRIO

1. RELAÇÃO DE PATRIMÔNIO DO PARQUE MUNICIPAL NATURAL DA MATA ATLÂNTICA.....	3
--	----------



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

1. LISTA DE PATRIMÔNIO DO PARQUE MUNICIPAL NATURAL DA MATA ATLÂNTICA

1.1. Patrimônio em processo de implementação em áreas dentro e fora dos limites do Parque.

Descrição	Objeto	Favorecido	Licitação No.	Processo No.	Contrato No.	Cronograma / Prazo
Infraestrutura de apoio ao visitante, contendo estacionamento, bicicletário, guarita, sala de reuniões e banheiros.	Contratação de empresa especializada para construção de Centro de Apoio ao Visitante: estacionamento, guarita e banheiros do Parque da Cidade, no bairro Enseada, Angra dos Reis/RJ.	Hills Construtora Ltda, Cnpj 31.692.608/000 1-58	<u>001/2022/IMAAR</u>	<u>2022022514</u>	003/2022	Concluído
Estrada de acesso ao parque - fase 1	Contratação de empresa especializada para serviços de engenharia para construção de infraestrutura no Parque Municipal Natural da Mata atlântica (Parque da Cidade) no Município de Angra dos Reis - RJ, incluindo o fornecimento de todos os equipamentos, materiais, mão de obra e quaisquer insumos necessários à sua perfeita execução, na forma da proposta e do instrumento convocatório.	Valle Sul Construtora E Mineradora Ltda, Inscrita Sob O Cnpj Nº 31.643.851/000 2-67	<u>007/2022</u>	2022020370	161/2022	Concluído



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Pórtico de entrada do Parque	Pórtico no acesso principal do Parque, conforme indicação e definições de projeto.	Diretóri Construtora LTDA	001/2023	2023022339	002/2024	3 meses
	Estrada de acesso – Fase 1					Concluir em até 3 anos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ