



PARCERIA  
PÚBLICO  
PRIVADA



## RESUMO EXECUTIVO

### PROJETO DE CONCESSÃO DE USO PARA REVITALIZAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ZOOBOTÂNICO

1

Janeiro/2019

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente Resumo Executivo tem por objeto apresentar as informações, premissas e principais características do projeto voltado para a Concessão de uso de imóvel público, a título oneroso, destinada à revitalização, readequação, operação e manutenção do Parque Estadual Zoobotânico localizado em Teresina no Estado do Piauí.

Trata-se de proposição de estudos de viabilidade feita pelo Governo do Estado do Piauí, através da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMAR, para delinear as condições técnicas, econômicas e jurídicas do Parque Zoobotânico, dedicando atenção a cada especificidade e a todas as características existentes, com o objetivo de verificar qual a atual condição do equipamento público, sua extensão, amplitude e os riscos envolvidos e apresentar modelagem para resolver os problemas contratados.

A base desse documento são as informações da situação atual do equipamento, bem como, as projeções para ele, diante das perspectivas do Estado com vistas a melhoria dos serviços ofertados e a agregação de novos serviços e atividades, tomando, como exemplos, outros parques semelhantes existentes no país. Em termo gerais, todos os produtos elaborados foram executados em conformidade com a regras jurídicas, técnicas e econômicas atinentes ao segmento em questão. O propósito, ao final, é que o projeto em tela resulte em um contrato que garanta estabilidade, seja capaz de gerar segurança para o operador da concessão e assegurar a justa cooperação econômica entre os parceiros.

O presente resumo tem como pressuposto apresentar o resultado dos estudos relativo à viabilidade-jurídico institucional e econômico-financeira do projeto. Para tanto, foi observado o ambiente regulatório existente, as demandas apresentadas pelo Poder Concedente, a matriz de risco associada a concessão do empreendimento e a matriz de governança necessária para efetiva gestão do contrato.

Neste cenário, é importante destacar que os estudos produzidos servem como base para realização de consulta e audiência pública, bem como para, após aprovação da Procuradoria Geral do Estado e do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas, realização do procedimento licitatório.

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO

Nos últimos anos, em todo o mundo, o cuidado com a questão ambiental tem se tornado assunto de destaque e está cada vez mais presente no cotidiano da sociedade.

Dentro deste contexto ambiental, o Brasil possui uma das maiores biodiversidades do mundo e grande parte dessas espécies encontra-se espalhadas somente neste território.

Neste cenário, os zoológicos têm papel relevante na sociedade humana moderna. Nos seus primórdios, por volta do século XVII, tinham finalidade apenas de expor animais exóticos dos grandes monarcas. Atualmente, são vistos como locais de lazer, educação, conservação e pesquisa, sendo que a condição de “vitruve de expor animais” foi gradualmente substituída pela função de ensinar, educar e preservar a imensa biodiversidade.

Hoje, a maioria dos zoológicos do país trabalha com o conceito de preservação de espécies silvestres ameaçadas de extinção, que chegam em péssimas condições de sobrevivência, às vezes refugiadas de seus *habitats* naturais destruídos ou oriundas do tráfico de animais.

Assim, os zoológicos também têm a função de servir como locais de pesquisa, procriação de espécies e de educação ambiental, além de lazer, são ambientes onde o conhecimento e o contato com a natureza proporcionam condições de trabalhar a importância da vida silvestre para o bem-estar e melhoria da qualidade de vida.

Nesse conceito, a conservação do rico patrimônio biológico requer esforços de uma gama de setores e uma das melhores formas de abordar essa questão é com a educação ambiental, que funciona como ferramenta prática e didática.

## 2.1 O MERCADO DE PARQUES E ZOOLOGICOS NO BRASIL E NO MUNDO

Mesmo com as dificuldades macroeconômicas comuns a todos os setores da economia, o número de visitantes nos 190 parques brasileiros subiu de 23 milhões para 25 milhões e o faturamento passou de R\$ 512 milhões para R\$ 615 milhões. Porém, faz-se necessária a implementação de uma gestão profissionalizada e especializada para operar esse tipo de equipamento.

Os 213 zoos e aquários existentes nos Estados Unidos, credenciados pela AZA (American Zoo and Aquarium Association), recebem, por ano, 135 milhões de visitantes, volume de demanda maior que os campeonatos americanos de futebol americano, beisebol e basquete juntos. A receita desse mercado gira em torno de 1,6 bilhões de dólares por ano, emprega mais de 45 mil pessoas, além de ter mais de 12 milhões de visitantes como associados e colaboradores. O norte-americano é um apaixonado por animais selvagens: 9 entre 10 cidadãos daquele país já foram ao zoo pelo menos uma vez na vida e 60% deles foram ao zoológico nos últimos 2 anos.

No Brasil existem 84 zoológicos. O maior deles, o Zoológico de São Paulo recebe anualmente 1,5 milhão de pessoas e pretende atingir a marca de 3 milhões.

Atrás de atividades relacionadas ao ecoturismo, 50 milhões de ecoturistas estrangeiros viajaram o mundo inteiro. Desse total, apenas 300.000 visitou o Brasil, um número insignificante para um país que possui a maior biodiversidade do mundo e 6% de toda a área terrestre do planeta. Hoje, acredita-se que, aproximadamente, 2,3 milhões de brasileiros realizem viagens com algum objetivo ecológico. Apesar dos números ainda modestos, o Brasil apresenta um crescimento

anual de 19% de ecoturistas e uma expectativa que essa tendência se mantenha nos próximos anos.

Nos últimos anos, o ecoturismo vem crescendo rapidamente, aumentando a procura por esse tipo de turismo. Segundo a Organização Mundial do Turismo, enquanto o turismo cresce 7,5% ao ano, o ecoturismo cresce mais de 20%.

Segundo a Organização Mundial de Turismo, países do Terceiro Mundo, países em desenvolvimento como o Brasil, que oferecem destinos ecoturísticos adequados, obtêm valores significativos de divisas com seus parques nacionais.

No Quênia, por exemplo, o turismo é a atividade que mais rende lucros para o país, são cerca de US\$ 400 milhões/ano; em Ruanda, os turistas que desejam ver os gorilas do Parque Nacional dos Volcans investem, anualmente, US\$ 1 milhão em ingressos e de US\$ 2 a 3 milhões em outros gastos relacionados ao ecoturismo.

Nos países mais desenvolvidos, o ecoturismo é uma atividade ainda mais vantajosa e rentável: o sistema de parques nacionais dos Estados Unidos, que é considerado como a maior rede de atração turística natural do mundo, recebeu mais de 307 milhões de visitantes e os parques estaduais receberam, em média, 800 milhões de visitantes por ano.

## 2.2 NO PIAUÍ

O Brasil tem vasto conjunto de áreas naturais com grande potencial para fortalecer o turismo, muitas delas protegidas em unidades de conservação. Diversos fatores indicam um crescimento expressivo da visitação em áreas naturais, com atividades de turismo que encontram na natureza sua principal motivação.

Nessa linha, o Governo do Estado do Piauí vem trabalhando para preservar o seu ecossistema tão rico e inexplorado, bem como buscando formas responsáveis para o fomento do turismo através do ecoturismo, uma vez que este garante a preservação e torna possível o desenvolvimento econômico, geração de emprego e melhoria nas condições de renda do local. Assim, é possível desfrutar das riquezas e belezas naturais e ao mesmo tempo proporcionar o crescimento do turismo, dinamizando as economias locais e incrementando os recursos financeiros para a manutenção destas áreas. O desafio consiste em desenvolver um turismo responsável e integrado à diversidade sociocultural, aos conhecimentos tradicionais e à conservação da biodiversidade.

O projeto de Parceria em análise consiste no desenvolvimento de uma concepção lastreada no ecoturismo, turismo náutico e turismo cultural, com estruturação de trilhas, roteiros integrados para conhecimento da flora e fauna local, entre outros atrativos. Este segmento pode funcionar como um complemento ao principal segmento de turismo da cidade de Teresina: negócios e eventos.

Atualmente, o Parque Zoobotânico, embora tenha sido alçado à condição de BIOPARQUE, ainda serve como local de exposição de animais e plantas instalados dentro de um habitat a eles apropriado, porém com exposição de forma fragmentada, separados para efeito de classificação. Ocorre que essa forma de exposição contraria a lógica da própria natureza tem sido remodelada nos Parques mais modernos, que já aplicam o conceito de Bioparque.

O modelo de Bioparque busca aproximar o visitante ao mundo animal, mas com a condição de enfatizar as diferentes percepções sensoriais sobre o entorno que as espécies têm distanciando-nos do ponto de vista estritamente humano. Isto permitirá detectar não um único ponto de vista, mas múltiplos mundos sensoriais e de muitas espécies diferentes (Robinson, 1992).

Embasados nesta moderna conceituação, o Projeto propõe uma completa revitalização e remodelação do Parque Zoobotânico, para que seja, o conceito de Bioparque seja, efetivamente, implantado, e esse passe a integrar fauna, flora e público como componentes interligados dos diversos ecossistemas e não mais como seres individuais desempenhando papéis fragmentados. Sendo abandonados, gradativamente, os antigos conceitos, trazendo o Parque Zoobotânico para o século XXI.

A conversão efetiva da estrutura do Parque Zoobotânico em sistema de Bioparque, proporcionará a possibilidade de o visitante desfrutar de um ambiente pautado na sustentabilidade, atrelada ao lazer e entretenimento consorciadas, aliado a uma visão de biodiversidade, onde fauna, flora e seres humanos são entendidos como elementos interdependentes e a representação do ambiente estimula ao máximo a capacidade de relacionamento e reflexão.

Os aspectos contemplados no Plano de Transformação do Parque Zoobotânico em um Bioparque pretendem criar, em Teresina, um ambiente contendo singularidades inexistentes nos Estados circunvizinhos, tornando-o um diferencial de atratividade de público, passível de gerar dividendos significativos para o setor de turismo do município.

Diante de todo o exposto e considerando a carência de atividades de lazer que caracteriza o município de Teresina é de se esperar que o fluxo de visitantes do Parque Zoobotânico seja crescente.

### **2.3 SITUAÇÃO GEOGRAFICA DO PARQUE ZOOBOTANICO E SEUS POTENCIAIS TURÍSTICOS**

O Parque Zoobotânico Estadual de Teresina é um equipamento público de propriedade do Governo do Estado do Piauí, que ocupa uma área total de 136 hectares. Foi criado pelo Decreto Estadual nº 1.608, de 08 de maio de 1973, como área destinada à proteção, conservação e pesquisa da flora e fauna.

Através do Decreto Estadual nº 17.430 de 18 de outubro de 2017, o governo do Estado transformou o Parque Zoobotânico do Piauí em Unidade de Proteção Integral (UPI) passando a

denominar-se PARQUE ESTADUAL ZOOBOTÂNICO, com o objetivo de preservação de porção de floresta urbana de Teresina-PI, dos abrigos de fauna e da manutenção do microclima, o desenvolvimento de pesquisas científicas e de educação ambiental, bem como atividades de interpretação ambiental e turismo ecológico (Art. 1º).

Situado entre a margem direita do rio Poti e da rodovia PI 112 que liga os municípios de Teresina e União, o Zoobotânico limita-se ao norte com bairro Pedra Mole, ao sul com a Universidade Federal do Piauí - UFPI, a leste com a rodovia PI 112 Teresina/União e a oeste com o rio Poti.

Sendo uma área de preservação e lazer, o Parque Zoobotânico é considerado como uma das mais ricas áreas de proteção ambiental de Teresina. Tal condição viabilizou o desenvolvimento de atividades teórico-práticas em educação ambiental, através de parceria com a rede de ensino pública e privada.

Atualmente, o Parque possui um dos maiores zoológicos do Brasil, com cerca de 353 animais em seu Plantel e dispõe de área para reintrodução e permutas com outros zoológicos. Em poucos meses já foram reintroduzidos mais de 250 animais.

No Bioparque são desenvolvidas atividades relativas ao Manejo dos Animais, estudos sobre a fauna, flora, Educação Ambiental, visitas das escolas com a supervisão das Equipes do Parque, Instituições que trabalham com inclusão/ área de risco, igrejas, escoteiros, processos reprodutivos, enriquecimento ambiental, cursos de manejo para diversas instituições anualmente, parcerias com a Universidade Federal do Piauí - UFPI, Universidade Estadual do Piauí - UESPI, Faculdades Particulares, Centro de Zoonoses/Núcleo de Controle, entre outros.

Os recursos hídricos disponíveis no Parque são constituídos de águas de superfície, representadas pelo rio Poti, dois córregos de pequena monta, lagoas artificiais e naturais, sendo a principal a lagoa dos Morros. A água subterrânea é captada através de poços tubulares profundos, construídos em locais estratégicos, e captando o sistema aquífero Piauí - Pedra de Fogo.

A infraestrutura administrativa é composta por edificações de padrão moderno, tendo sido preservadas algumas construções históricas, como a antiga casa da fazenda.

Recentemente, foram construídas a Escola do Meio Ambiente, de moderna arquitetura. O Parque conta ainda com uma unidade administrativa, um bem aparelhado hospital veterinário, unidade de apoio, restaurante e portaria.

Na margem do rio Poti foi construído um cais rudimentar para acesso ao barco-escola, que faz o percurso da Escola Ambiental do Parque Zoobotânico, na zona urbana de Teresina até o Zoobotânico, como parte do recente programa de safari que integra os dois parques. No entanto, atualmente ele encontra-se desativado necessitando de reparos para funcionamento.

As vias de acesso são asfaltadas e sinalizadas, e permitem fácil e rápido deslocamento de pessoas e veículos a todas as dependências e ambientes do parque.

As áreas desocupadas de edificações constituem amplos espaços de circulação e de lazer, com vegetação de gramíneas, sombreadas e com estruturas de acomodação para o público. Onze novos recintos foram recentemente construídos, além de dez terrários para répteis, que estão sendo vistos através da vidraça protetora.

Com essa estrutura atual, o Parque Zoobotânico acolhe aos domingos e feriados, no período compreendido entre 8 horas e 17 horas, um público médio de 300 pessoas/dia, composto de jovens, crianças, adultos, além do público permanentemente vinculado aos diversos programas ecológicos e de educação ambiental existentes no Estado.

Existe o Projeto de Revitalização e Transformação do Parque Zoobotânico em Bioparque, contemplado nos Planos de Manejo e Diretor, juntamente com a criação do Centro de Educação Ambiental, onde devem ser desenvolvidas atividades dos programas de Educação Ambiental, de lazer, centros de pesquisa de procriação de espécies em vias de extinção, centro de pesquisas de metodologias em educação ambiental. Para que efetivamente, a população piauiense conheça a natureza, tendo em vista que o contato direto com os animais, o rio, as plantas, através dos programas educacionais.

Nos anos de 2013 e 2014, o Governo do Estado do Piauí realizou uma reforma no parque, contemplando construção de 4 (quatro) mil metros de calçada lineares, envolvendo a área externa do Parque e calçadas que fazem a interligação da portaria aos recintos dos animais, Trilha do Urso, o Setor de Répteis (com destaque para o Serpentário), os recintos das araras, harpia, uma reestruturação geral no ambulatório veterinário, alojamento da Cia Ambiental, reforma no prédio da administração. Todos os recintos passaram por reformas nos corredores de segurança, troca de telas, melhoramento das maternidades e cabeamentos, pintura geral e ambientação.

Promoveu ainda o reparo em todos os recintos do Parque, contemplando e envolvendo três dimensões com relação à segurança: 1. Do visitante, 2. Dos Animais, 3. Do tratador. Com relação ao setor de tratador e ao técnico, com a construção dos cabeamentos e as maternidades, o manejo dos animais foi facilitado em mais de 80%, reduzindo-se os riscos para o tratador e os animais.

O Barco Escola, objeto do projeto Piauí ZOO, conta, atualmente, com dois piers, um localizado no Centro de Educação Ambiental – CEA, em frente ao Teresina Shopping, e um outro localizado dentro do Parque Zoobotânico. Segundo a Gerência do CEA, o barco e a estrutura física de embarque e desembarque estão prontos para uso pela população.

A finalidade do Barco Escola é transportar alunos da rede pública e privada até o Zoobotânico, com objetivo de promover a educação ambiental, com palestras antes, durante e depois do trajeto, inclusive com atividades educativas (oficinas) e brincadeiras.

Segundo a Gerência do CEA, o Barco Escola está projetado para abrigar até 60 pessoas por viagem, porém por questões de conforto a quantidade máxima de passageiros, inclusive tripulação, é limitada a 50 pessoas.



**Figura 1. Foto do Barco Escola**

Na avaliação da SEMAR, as **demandas** mais significativas que devem ser observadas no projeto, constante no Relatório apresentado em Janeiro de 2018, em outros levantamentos e informações, são os seguintes:

- a) Necessidade de aumento no quadro de funcionários em vários setores, como: segurança (vigias, policiais), técnicos, setor de tratadores e administrativo.
- b) Iluminação das trilhas do Parque, toda a área interna;
- c) Implantação do sistema de monitoramento por câmeras;
- d) Melhorias no sistema de abastecimento de água dos poços e lagoas;
- e) Recuperação de equipamentos do Parque;
- f) Aquisição de um veículo para o Parque;
- g) Implantação do sistema de TI e Comunicação;
- h) Recuperação da casa Fazendinha;
- i) Recuperação dos banheiros;

- j) Instalação de bancos e mesas de apoio para os visitantes;
- k) Limpeza da lagoa principal do Parque;
- l) Construção de área de alimentação com: restaurante, lanchonetes, sorveteria, etc;
- m) Necessidade de Capacitação técnica e motivacional dos colaboradores e comerciantes.

A partir do conhecimento da realidade gestão, operação e considerando a situação do Parque Estadual Zoobotânico e em especial do seu Jardim Zoológico, percebe-se uma lacuna na gestão da atividade turística, seja pela falta de infraestrutura e equipamentos turísticos, seja pela falta de pessoal disponível e com preparo adequado ao atendimento do visitante ou ainda de especialidade para gerir a atividade, em decorrência de diversos fatores inerentes à própria gestão pública.

Nesse caso, nada mais adequado do que a inserção da iniciativa privada na gestão do Parque, que deverá observar os estudos realizados pelo Governo do Estado.

A ideia central do projeto consiste no desenvolvimento de um projeto lastreado no ecoturismo, turismo náutico e turismo cultural, com estruturação de trilhas, roteiros integrados para conhecimento da flora e fauna local, entre outros atrativos. Este segmento pode funcionar como um complemento ao principal segmento de turismo da cidade de Teresina: negócios e eventos.

9

Os aspectos contemplados no Plano de Transformação do Parque Zoobotânico em um Bioparque pretendem criar, em Teresina, um ambiente contendo singularidades inexistentes nos Estados circunvizinhos, tornando-o um diferencial de atratividade de público, passível de gerar dividendos significativos para o setor de turismo do município.

É certo que a necessidade de novas opções de lazer e o uso sustentável dos Parques e espaços verdes das cidades são soluções buscadas para suprir uma demanda de integração entre as pessoas e a natureza cada vez maior nas capitais do mundo.

No caso em estudo, o Parque Zoobotânico de Teresina configura-se como um espaço com potencial turístico consolidado, que necessita de gestão profissional, com capacidade financeira de requalificar o equipamento para modernização com aplicação do conceito de Bioparque, conservação da biodiversidade, e exploração comercial de forma sustentável.

### **3. DO CONTEXTO ECONÔMICO, SOCIAL E POLÍTICO**

Dentro da situação atual do Brasil, em um momento em que por certo terão que ser feitos ajustes fiscais, controle de gastos, dentre outras ações, em um cenário político em adequação, são grandes os desafios e impedimentos para realização de investimentos por parte dos Estados no tocante readequação de infraestrutura periférica e conservação de empreendimentos que não são prioritários.

No caso em estudo, o Parque Zoobotânico Estadual configura-se como um espaço com potencial turístico consolidado, que necessita de gestão profissional, que detenha capacidade financeira de requalificar o equipamento, com vistas à execução de ações voltadas para modernização com aplicação do conceito de Bioparque, conservação da biodiversidade, e exploração comercial de forma sustentável.

Todavia, não se pode desconsiderar, no caso específico no Parque Zoobotânico a característica de ser um equipamento de cunho social agregador e de potencial turístico a ser desenvolvido.

Neste cenário, de escassez da possibilidade de investimentos públicos, é vital que se busque novos modelos de gestão para que a população não seja prejudicada.

### 3.1. FATORES DE RISCO PARA O PROJETO

No contexto anteriormente apresentado surgem alguns fatores de risco para o projeto os quais destacamos a seguir:

- I. Risco Público, ligado a instabilidades das instituições no país;
- II. Riscos econômicos – financeiros com variáveis macroeconômicas;
- III. Riscos de mercado;
- IV. Riscos de construção, operação e manutenção;
- V. Riscos de adequação tarifária;
- VI. Exagerado volume de controles burocráticos que amplificam os custos das empresas e comprime a suas competitividades;
- VII. Elevado grau e número das exigências para a concessão de espaço público, incluindo o custo da outorga.

Estes são, entre outros fatores, os fatores de riscos sistêmicos que podem afetar o desempenho do empreendimento em questão. Porém, como a economia tem seus ciclos de altos e baixos, uma vez que os fundamentos macroeconômicos forem restaurados os problemas se reverterem. Como os riscos acima são considerados sistêmicos, o empreendedor nada pode fazer para influenciá-los ou gerenciá-los.

### 3.2. FATORES DE SUCESSO

Entretanto é possível identificar que, apesar dos riscos, existem fatores que podem garantir o sucesso do empreendimento, tais como:

- I. Existência de empreendedores com capacidade de investir em equipamento dessa natureza. (Ex.: Jardim Zoológico do Rio de Janeiro, Parque Zoológico do rio Grande do Sul);

II. Localização do equipamento com área de expansão;

III. A Existência de outros atrativos internos que reforçam a demanda pelos serviços do empreendimento;

IV. O Parque Zoobotânico já é um centro consolidado de confluência social;

Entre outros, estes são os fatores de sucesso do empreendimento, que apesar da conjuntura econômica atual, asseguram que o projeto deverá ser bem sucedido através do modelo de **Concessão de uso de imóvel público, a título oneroso.**

#### 4. MODELAGEM TÉCNICA E OPERACIONAL

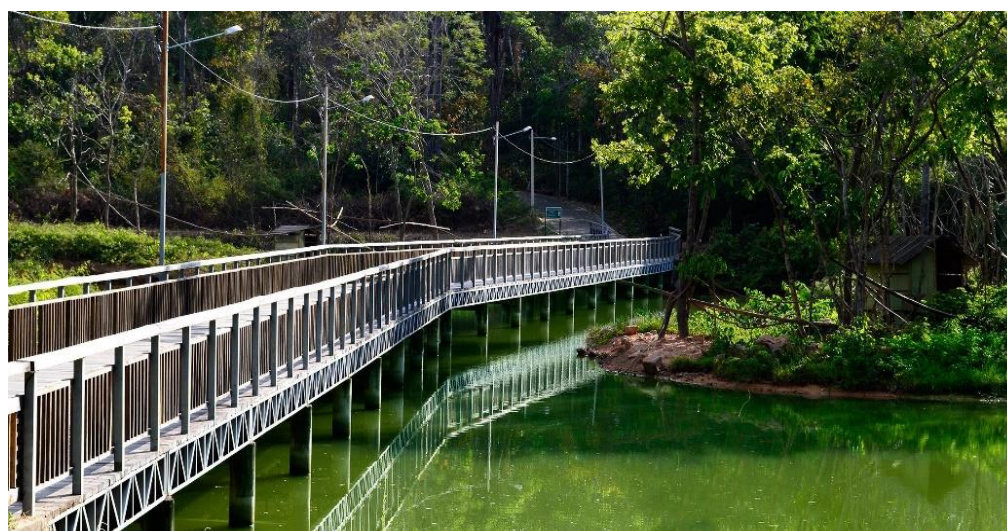
O projeto consiste em uma Concessão de uso por um período de 30 (trinta) anos, visando à revitalização, modernização, operação e manutenção do Parque Estadual Zoobotânico, localizado em Teresina, Estado do Piauí.

São premissas técnicas e operacionais do projeto:

- Área de 136hectares;
- Construção de estacionamento de veículos e motocicletas;
- Uso de carros elétricos para transporte dos visitantes;
- Restruturação dos recintos dos animais, reforma das trilhas ecológicas, revitalização da lagoa do Parque;
- Sistema de monitoramento do parque;
- Centro de Educação Ambiental e implantação do conceito de Escola Verde;
- Área de integração (restaurantes, lanchonetes, playgrounds, pista de caminhada e bicicletas).

As imagens abaixo representam, graficamente, a situação atual e a situação projetada para o equipamento:

**Figura 2 -Situação atual**



Fonte: Google Earth

**Figura 3 - Situação projetada – Foto**



13

**Figura 4 - Situação projetada – Foto**



**Figura 5 -Situação projetada – Foto**



## 4. MODELAGEM ECONÔMICO FINANCEIRA

### 4.1 SITUAÇÃO FINANCEIRA ATUAL

#### 4.1.1 Receita Principal

A receita principal do Parque, atualmente, é a proveniente da arrecadação da portaria. Segundo dados obtidos junto a SEMAR, houve um crescimento dessa receita em 2017, quando comparada com a de 2016, na ordem de 35,53%. (Quadro - 01).

Diante do exposto, foi estimada para 2018, mantidas as mesmas variáveis de geração de receita, e considerando a mesma taxa de crescimento do biênio anterior, uma receita anual da ordem de R\$ 90.742,00.

**Tabela Quadro – 01- Receita Principal**

| Anos | Receita (R\$) | Variação Anual |
|------|---------------|----------------|
|------|---------------|----------------|

|       |           |        |
|-------|-----------|--------|
| 2016  | 49.400,00 | -      |
| 2017  | 66.954,00 | 35,53% |
| 2018* | 90.742,00 | 35,53% |

Fonte: SEMAR. (\*) Estimativa equipe SUPARC.

Essa receita, segundo a Gerência do Parque, é depositada na conta única do Estado.

A situação operacional do Zoobotânico, no que diz respeito à geração de receitas, apresenta números, que diante da falta de opções de lazer na cidade, diante da qualidade e riqueza das atrações que o Parque oferece, não condizem com as suas reais possibilidades de geração de riqueza, pois ele deveria se constituir em um forte atrativo, tanto para aqueles que residem em Teresina, como para os turistas que utilizam a região como passagem para as outras atrações do Estado.

Segundo informações obtidas junto à direção da SEMAR, as pessoas que exploram atividades comerciais com a venda de produtos e/ou serviços, na área do Parque, como lanchonetes, bancas de vendas (ambulantes) e outros, não pagam pela exploração de comércio na área e ainda consomem a água e a energia custeada pelo Parque.

## 4.2 DESPESAS VERIFICADAS

15

Segundo a SEMAR, em 2018, a despesa com a gestão do Parque na ordem de R\$ 3.478.836,31 (Três milhões, quatrocentos e setenta e oito mil oitocentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos). A esse valor deve ser somado, ainda, o valor das despesas com pessoal, inclusive terceirizados.

**Tabela 02 - Despesas Previstas para Zoobotânico em 2018**

| Itens de Despesas      | Valor Mensal (R\$) | Valor Anual (R\$)   | %            |
|------------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| Energia Elétrica       | 3.743,63           | 44.923,56           | 1,3          |
| Detetização            | 37.500,00          | 450.000,00          | 12,9         |
| Limpeza/Conservação    | 133.333,33         | 1.600.000,00        | 46,0         |
| Alimentação de Animais | 113.326,05         | 1.359.912,75        | 39,1         |
| Medicação/Zootecnia    | 2.000,00           | 24.000,00           | 0,7          |
| <b>T o t a l</b>       | <b>289.903,01</b>  | <b>3.478.836,31</b> | <b>100,0</b> |

Fonte: SEMAR/Zoobotânico – 2018.

### 4.2.1 Recursos Humanos – Situação Atual

Os recursos humanos do Zoobotânico, a exemplo de outros equipamentos públicos, é um fator importante para o alcance de resultados positivos, qualquer que seja a forma de governança.

No caso do Parque, ficou constatado que o item qualidade na prestação dos serviços compromete a eficiência na gestão, isto porque:

- i) o quadro de servidores não possui a qualificação necessária;
- ii) há pouca assiduidade;
- iii) há pouco compromisso com o trabalho;
- iv) baixa motivação, que contribui para a aparente falta de servidores.

#### Quadro 01 - Despesas com Pessoal do Parque Zoobotânico

| Gasto com Pessoal – SEMAR     | Valor Anual    |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Efetivo</b>                | R\$ 499.345,86 |
| <b>Prestadores de Serviço</b> | R\$ 132.035,80 |
| <b>Terceirizados</b>          | R\$ 50.769,94  |
| <b>Total</b>                  | R\$ 682.151,60 |

16

Fonte: SEMAR/2018

### 4.3. PROJEÇÕES ECONÔMICAS

#### 4.3.1. Receita de Visitação

As projeções de receitas, descritas no quadro abaixo, foram elaboradas com base em dados de outros empreendimentos do tipo do Zoobotânico (In. Relatório da SEMAR, de 18 de janeiro de 2018) e visam demonstrar a possibilidade de incremento nas receitas a partir dos gastos efetuados pelos visitantes.

Os números, constantes da Tabela 01, representam uma média de público nos finais de semana (sábado e domingo) da ordem de 2.100 visitantes, e uma média de 610 visitantes nos demais dias da semana.

Ressalte-se que o valor da entrada, individual, na área do parque foi estimada em R\$ 5,00, que se justifica em razão das novas instalações. Porém, tais valores podem ser diminuídos caso sejam validadas outras fontes de receita.

## Quadro 02 – Estimativa de Receita de Visitação

| Itens de Gastos | Valor Médio (*) | Visitantes/ Mês <sup>(1)</sup> | Receita/Mês    | Receita/Ano             |
|-----------------|-----------------|--------------------------------|----------------|-------------------------|
| 1. Entrada      | R\$ 5,00        | R\$29.000,00                   | R\$ 145.000,00 | <b>R\$ 1.740.000,00</b> |

Fonte: Relatório SEMAR/JANEIRO, 2018  
(\*) Vr. Entrada: média considerando os não pagantes  
<sup>(1)</sup> Estimativa SEMAR

### 4.3.2. Receita de Doações e Patrocínios

Estimando-se que apenas uma parte dos frequentadores do Parque se constituam como efetivos doadores, cerca de 870 doadores e considerando uma média de R\$ 250,00/mês por doador, o valor anual de doação será de: 870 doadores x R\$ 250,00/Doador = R\$ 217.500,00/ano.

Vale lembrar que o Parque deverá buscar doações mensais e ocasionais, seja de particulares ou até grandes empresas.

Acredita-se que, um terço desses doadores serão pessoas físicas, associadas ao Programa de Doação Mensal e dois terços serão doadores ocasionais e empresas. Nos Estados Unidos, 35% do faturamento dos Parques Zoológicos advêm de doações. Por isso, consideramos que essas projeções para o mercado brasileiro, com suas diferenças culturais e econômicas, estejam bastante realistas.

### 4.3.4. Faturamento Total

Considerando as duas fontes de receitas especificadas acima, é esperado um faturamento anual do Parque de R\$ 1.957.500,00, sendo R\$1.740.000,00 (88,9%) correspondente à receita de visitantes e R\$ 217.500,00 (11,1%) de Doações e Patrocínios.

### 4.3.5. Receitas de aluguéis de lojas

Devem ser agregadas ao valor da Receita Total, o montante de receitas obtidas com aluguéis de loja, publicidade, passeios, e outra, que deverão ser mensuradas oportunamente.

### 4.3.6. Receitas de estacionamento

Devem ser agregadas ao valor da Receita Total o montante de receitas obtidas com estacionamento de veículos. Segundo dados constantes no Relatório da SEMAR, há uma expectativa de receita do estacionamento (a ser instalado) da ordem de R\$ 4.350,00/mês. Esse cálculo foi estimado com base em um fluxo de 2.175 veículos/mês (automóveis, motos e outros), ao valor de R\$ 2,00/veículo (2.175/veículos x R\$ 2,00/veículo= R\$ 4.350,00/mês).

De toda forma, os números acima levantados e apresentados serão aprimorados e refinados em razão da finalização dos estudos técnicos.

#### 4.3.7 Receita de *NamingRights*

Observada a legislação vigente, a Concessionária poderá adotar denominação ou marca (*namingrights*) para o Parque Zoobotânico, suas partes ou atividades, sem prejuízo da manutenção da designação oficial do Parque e de seus aparelhos. Essa fonte de receita não é estimada na projeção total de receitas.

#### 4.4 Receita Total Estimada

**Quadro 03 -Receita Total Estimada**

| <b>Discriminação</b>         | <b>Mensal</b>  | <b>Anual</b>     |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Receita de Visitantes        | R\$ 145.000,00 | R\$ 1.740.000,00 |
| Receita Doações e Patrocínio | R\$ 18.125,00  | R\$ 217.500,00   |
| Receitas Diversas            | R\$ 130.150,00 | R\$ 1.561.800,00 |
| Receita de aluguéis          | R\$ 800,00     | R\$ 9.600,00     |
| Receita de estacionamento    | R\$ 4.350,00   | R\$ 52.200,00    |
| Receita de Naming Rights     | R\$ 83.333,33  | R\$ 1.000.000,00 |
| Compensação Ambiental        | R\$ 125.000,00 | R\$ 1.500.000,00 |
| Total                        | R\$ 506.758,33 | R\$ 6.081.100,00 |

Fonte: Estimativa SUPARC/SEMAR

#### 5. CAPEX/OPEX

Segundo Relatório da SEMAR (janeiro de 2018), para o alcance dos resultados projetados anteriormente além dos investimentos em revitalização e modernização da infraestrutura, será importante que sejam efetivadas intervenções e ações que mostre a população piauiense a importância e a beleza do Bioparque de Teresina de modo que alavanquem a demanda dos seus serviços mostrando o que ele poderá oferecer aos seus visitantes, isto é, investimento em logística e em marketing através dos órgãos de comunicação do Estado e através de equipamento públicos e particulares como rodoviárias, aeroportos, repartições, shoppings, centros comerciais, feiras e exposições.

No que diz respeito à modelagem operacional, foram considerados como investimentos importantes para reforma e pleno funcionamento do empreendimento:

- Investimentos em Ações de Marketing;

- Recuperação do Sistema de abastecimento de água dos poços já existentes e lagoas com colocação de bombas de captação;
- Revitalização da lagoa do Parque (com limpeza e retomada dos pedalinhos);
- Reestruturação do ambulatório médico-veterinário;
- Instalação de sala para primeiros socorros;
- Reestruturação nos recintos dos animais;
- Reforma das trilhas ecológicas;
- Reforma do labirinto;
- Limpeza geral da do parque;
- Recuperação/reforma dos banheiros e adaptação a deficientes;
- Colocação de coletores de lixo;
- Instalação de bancos e mesas de apoio para os visitantes
- Instalação de bebedouros;
- Instalação de placas informativas;
- Implantação do sistema de monitoramento do parque por câmeras (segurança aos visitantes, animais e ao patrimônio público);
- Recuperação da casa fazendinha;
- Uso de fardamento de funcionários;
- Ampliação de pessoal no setor de segurança, técnico, tratadores;
- Reforma do setor administrativo;
- Reforma do quartel da polícia ambiental (com instalações de combate a incêndios e almoxarifado) - aceiros de proteção para conter incêndios/ instalação de combate a incêndios;
- Implantação de rede para computadores e uso de internet;
- Implantação de sistema de áudio e vídeo;
- Instalação de *playground* para crianças com parquinho, jogos, pinturas, brinquedos

diversos;

- Instalação de biotério (espaço de criação de pequenos animais para alimentação - ratos, pintos, grilos).

Em uma fase subsequente, as premissas do projeto, para a Revitalização, Readequação, Operação e Manutenção do Bioparque, são as seguintes:

a) Elaborar um “Plano de Modernização do Parque Zoobotânico”, em vista da necessidade proposta de Completa remodelação do Parque, considerando também, os itens seguintes de premissas.

b) Promover a integração do rio Poti no contexto do Parque.

c) Promover a conservação da biodiversidade e o manejo de fauna silvestre em cativeiro, visando garantir a vida, o bem-estar e as funções socioculturais e ecológicas dos animais, com especial destaque à fauna nativa do Piauí.

d) Promover o desenvolvimento de atividades em educação ambiental, visando sensibilizar a população sobre as questões ambientais, em especial em relativas à exploração, tráfico e maus-tratos aos animais.

e) Promover o desenvolvimento de pesquisas científicas, especialmente voltadas à conservação da biodiversidade, à função da fauna na manutenção de ecossistemas e à reprodução em cativeiro de espécies ameaçadas de extinção.

f) Promover o desenvolvimento do relacionamento do Parque (fauna/flora/hídrica) com seus visitantes (crianças, jovens, adultos e idosos).

g) Ativar os pedalinhos, fator de grande atratividade do público.

h) Instalação de área aberta com arquibancadas e não coberta (anfiteatro) destinada a realização de eventos como: palestras educativas, cursos, filmes, exposições, feiras e outros.

i) Instalação de pistas de caminhada (com segurança) dentro do Parque.

j) Tornar o Bioparque um centro de conhecimento e de mudança de atitude com relação a conservação da natureza.

k) Ampliar o apoio aos projetos voltados para a formação educacional relativamente ao meio ambiente e sua preservação, como os programas “Zôo Vai à Escola” e “Criança no Parque”.

l) Ampliar o apoio ao Projeto Barco Escola.

m) Praticar preços módicos de ingressos e serviços considerando as necessidades e

condições econômicas da população piauiense, mas que alcance resultados econômicos favoráveis às finanças do Estado.

n) Elaborar “Plano de Negócio” demonstrando a possibilidade de autossuficiência financeira do Parque por meio de ações mercadológicas que posicionem o empreendimento como uma boa alternativa de negócio.

o) Oferecer uma série de produtos para a estadia do visitante como: binóculos, bicicletas para passeios, camisetas, protetores, etc.

p) Integrar à estrutura do Parque um Centro de Triagem e Resgate de Animais Silvestres, destinado à recepção, identificação, marcação, triagem, avaliação, recuperação, reabilitação e destinação de animais silvestres, provenientes de ações fiscalizatórias, resgates ou entregas voluntárias.

Para execução da etapa de revitalização e modernização da infraestrutura, a projeção inicial de investimento é de R\$ 34.316.714,07 (Trinta e quatro milhões, trezentos e dezesseis mil, setecentos e quatorze reais e sete centavos).

Já o OPEX anual do projeto, sem considerar quadro administrativo e operacional, uma vez que devem ser feitos ajustes considerando a perspectiva técnica do projeto, está estimado em R\$ 1.629.625,63 (Hum milhão, seiscentos e vinte e nove mil, seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta e três centavos).

Na hipótese de ser aprovada a modelagem técnica apresentada, que considera a integração entre os projetos de PPP para diminuir custos e melhorar a condição de acesso ao Parque para estudantes e pessoas de baixa renda, os estudos econômicos e financeiros serão ajustados e finalizados para rodada de diálogo público.

## 7. MODELAGEM JURÍDICA

No Brasil, desde o advento da Lei de Concessões de serviços públicos, em 1995, observa-se uma ampliação das modalidades de prestação de serviços públicos a partir de ajustes entre o Poder Público e a iniciativa privada. Com o apoio de empresas especializadas e conhecimentos técnicos em diferentes setores da economia, evidencia-se uma sensível melhora na prestação destes serviços, vez que passam a ser oferecidos à população de modo mais eficiente.

A concepção inicial do projeto é a revitalização e modernização do Parque com sua efetiva implementação do conceito de Bioparque.

Para o projeto em análise, o indicativo é de que o modelo jurídico mais adequado ao negócio é de Concessão de uso.

A escolha do melhor modelo jurídico para a estrutura de governança do projeto Zoobotânico, a vista das diversas modalidades de concessão admitidas pelo direito administrativo brasileiro, considerou necessariamente as vantagens econômicas, contratuais e institucionais que podem resultar desta modelagem jurídica, de forma a garantir a melhor gestão dos recursos públicos e, sobretudo, o atendimento ao interesse público.

Para tal, na concessão de uso é imperativo que o concessionário busque sua remuneração, para a amortização do capital investido, custeio da operação e lucro empresarial, através da exploração do ativo público.

Em sendo, no presente caso, o bem deve ser explorado por particular na forma regulada pela Administração Pública, através de contrato administrativo onde o concessionário deverá utilizar o imóvel conforme a sua destinação legal, associado ao dever estatal de proteção do meio ambiente e, associando tal instituto jurídico aos ditames da Constituição Estadual, que estabelece como dever dos Estados o de proteção do meio ambiente e manter o ecossistema de forma equilibrada, tendo seu uso de forma sustentável e não formais, nas modalidades de educação ambiental, desporto, lazer, recreação, como direito de todos.

No que diz respeito ao cumprimento das normas estaduais ao pleito de desenvolvimento de estudos, vê-se que foi formulado por autoridade competente e no pedido consta a descrição do objeto a ser estudado e os possíveis benefícios para o Estado.

Quanto ao melhor instituto jurídico aplicável à situação, percebe-se que a Concessão de Uso de Bem Público é o indicativo a ser aplicado, considerando a sapiência de Hely Lopes Meirelles, que não nos deixa desprevenidos ao ensinar que *"concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a um particular, para que este o explore segundo sua destinação específica (...) A concessão pode ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, mas deverá ser sempre precedida de autorização legal e, normalmente de licitação para o contrato. (...) Na concessão de uso, como de resto, em todo contrato administrativo, prevalece o interesse público sobre o particular, razão pela qual é admitida a alteração de cláusula regulamentares do ajuste e até mesmo sua rescisão antecipada, mediante composição dos prejuízos, quando houver motivo relevante para tanto"* (Direito Administrativo Brasileiro, 21ª Edição).

Considerando a proposição retro sustentada, que se adequa ao projeto, é importante anotar que, por ser tratar de instrumento obrigacional administrativo, cujas características não estão genericamente disciplinadas em lei nacional, identificam-se variações entre União, Estados e Municípios na regulamentação do instituto. Isto é efeito da autonomia legislativa e administrativa dos entes federados, o que lhes confere liberdade para qualificar as modalidades administrativas de disposição dos seus bens. Neste contexto, compreende-se que os estudos podem ser modelados considerando as seguintes normas:

- Art. 225 da Constituição da República Federativa do Brasil;
- Concessões: Lei Federal nº 8.987/95;

- Ação civil pública por danos causados ao meio ambiente, entre outros – Lei n. 7.347/1985;
- Agrotóxicos – Lei n. 7.802/1989;
- Áreas de Proteção Ambiental e Estações Ecológicas – Lei 6.902/1981;
- Atividades Industriais – Lei n. 6.803/1980;
- Biossegurança – Lei 11.105/2005;
- Crimes ambientais – Lei n. 9.605/1998;
- Política Nacional de Educação Ambiental – Lei n. 9.795/1999
- Política Nacional de Recursos Hídricos – Lei n. 9.433/1997
- Política Nacional de Resíduos Sólidos – Lei n. 12.305/2010
- Política Nacional do Meio Ambiente – Lei n. 6.938/81
- Proteção à fauna – Lei 5.197/67
- Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – Lei Federal nº 9.985/2000"
- Lei 7.173/1983 - Jardins Zoológicos

## 8. MATRIZ DE GOVERNANÇA

A governança e gestão do contrato proposto estão estruturadas para contar com a atuação dos seguintes atores:

- 1 – COMITÊ DE MONITORAMENTO
- 2 – AGRESPI

23

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os estudos elaborados demonstram a viabilidade técnica e econômico financeira do projeto e comprovam que a modernização do equipamento, além de agregar valor ao imóvel, dar-lhe-á destinação mais adequada e fomentará um setor econômico de importante relevância para o Estado.

Em razão do que foi exposto acima, ainda que os números apontados tenham sido estimados de forma conservadora e desconsiderando outras formas potenciais de exploração comercial do equipamento, pode-se afirmar que é possível a outorga para gestão do Parque, através de Concessão de uso.

Do exposto, submete-se a matéria à apreciação do Conselho para decisão quanto à concepção do modelo, para fim de conclusão do modelo jurídico e na sequência a provocação de diálogo público.

Teresina, 14 de janeiro de 2019.



PARCERIA  
PÚBLICO  
PRIVADA



Viviane Moura Bezerra  
**SUPERINTENDENTE DE PARCERIAS E CONCESSÕES - SUPARC**