



**Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente
Fundação Florestal**

**Projeto de Concessão Caminhos do Mar
Maio/2020**

Projetos em desenvolvimento no Governo do Estado visam:

- Promover sinergia entre lazer, educação e conservação ambiental;
- Aprimorar qualidade e diversidade dos serviços prestados, fomentando a visitação;
- Conciliar a conservação ambiental com a geração de receitas;
- Transformar o Estado de São Paulo em um destino ambiental marcante;
- Desonerar os cofres públicos de custos com operação e manutenção.



Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente - órgão central, cuja missão é executar políticas que promovam um meio ambiente ecologicamente equilibrado, assegurando condições ao desenvolvimento sustentável, aos interesses da segurança social e à proteção da dignidade da vida humana. Composta por Coordenadorias, Institutos, Fundações – dentre elas a Fundação Florestal, Cetesb e Polícia Militar Ambiental.

A Fundação Florestal é responsável pela gestão de 102 Unidades de Conservação de São Paulo.

**53 Unidades de Conservação de Proteção Integral, sendo 34 parques.
Área total: 919.695,40 ha***

**49 Unidades de Conservação de Uso Sustentável. Área total:
2.310.235,65 ha***

Atividades de gestão de UCs	Desafios
Consultas Públicas	Desmatamento
Conselhos Gestores	Espécies invasoras
Normativas e instruções para o manejo e gestão de UCs	Garimpo ilegal
Plano de Manejo	Incêndios
Monitoramento	Queimadas
Manejos específicos, como do fogo, recuperação de áreas e turismo em UC	Licenciamento Ambiental
Aporte de recursos variados	

Com a Concessão de Uso Públícos são mantidas todas as atribuições relacionadas a gestão da Unidade Conservação por parte da SIMA e FF. Poder Concedente deverá fiscalizar a execução do contrato, com atuação conjunta da SIMA e FF.

Caminhos do Mar

Localizado no **Parque Estadual da Serra do Mar**, no Núcleo Itutinga-Pilões, Caminhos do Mar tem o objetivo de oferecer atividades de visitação pública, recreação, educação ambiental e ecoturismo no trecho de Serra que compõe a Estrada Velha de Santos.



**Abriga precioso patrimônio
ambiental da Mata
Atlântica.**

**Conjunto de monumentos
históricos tombados
construídos em 1922.**

Caminhos do Mar



Caminhos do Mar



Uso Público

Uso público de unidade de conservação consiste em visitação com:

- finalidade educativa, recreativa, esportiva, turística, histórico-cultural, pedagógica, artística, científica e de interpretação e conscientização ambiental,
- que se utiliza da infraestrutura e equipamentos disponibilizados,
- respeitando-se o plano de manejo da unidade.



Contexto atual da operação de visitação

Após reformulações, a operação em 2020 passou a funcionar da seguinte maneira:

- Abertura de quarta-feira à domingo;
- Aquisição de ingressos através do site de venda online até 1 dia antes e bilheteira no local para compra na entrada;
- Passeio tornou-se autoguiado com os monitores em locais fixos – Portal de entrada SBC, Centro de Atendimento ao Visitante – SBC, Casa de Visitas do Alto da Serra, Pouso Paranapiacaba e Rancho da Maioridade.



Histórico de visitação

No cenário atual foram registrados os seguintes números de visitantes entre os anos de 2016 e 2020.



Visitantes	2019	2020
Janeiro	855	1017
Fevereiro	929	1796
Março	1324	714 (1ª. Quinzena)
Abril	940	Quarentena

Potencial de melhoria

A localização privilegiada entre a Grande São Paulo e a Baixada Santista proporciona grande potencial para visitação.

Entretanto, atualmente os seguintes fatores precisam ser aprimorados e implementados para que se alcance tal objetivo:

- Abertura ao público mais dias;
- Ampliar diversidade de atividades disponíveis;
- Implementar serviços de alimentação, entre outros;
- Melhorias e implementações na estrutura de suporte e atendimento ao visitante;
- Ampliar o número de monitores;
- Implementar estrutura para acesso pela Baixada Santista;
- Restauro dos Monumentos; e
- Divulgação do parque.



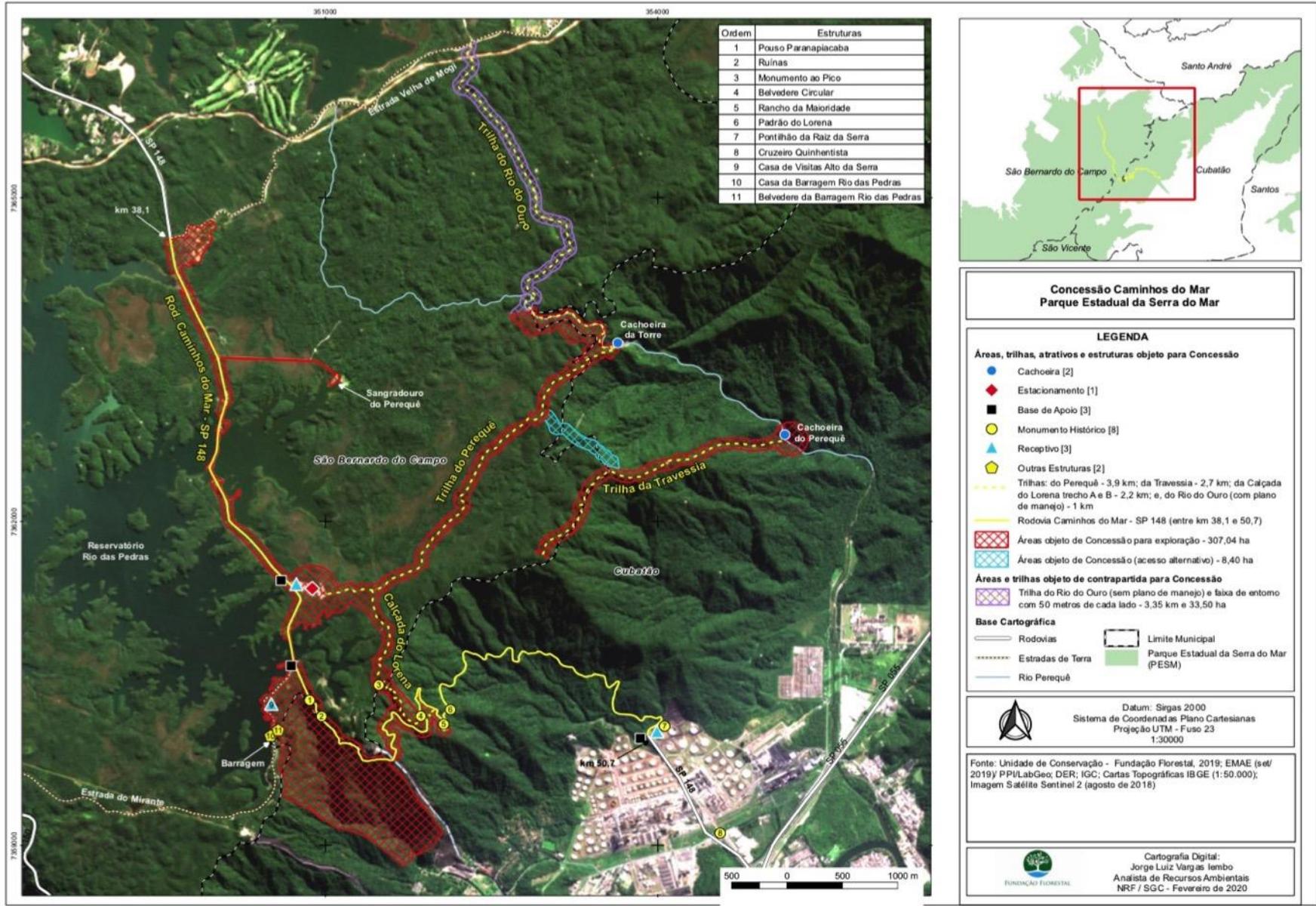
Objetivo

Concessão de uso de bem público visando à delegação à iniciativa privada das atividades de promoção de investimentos, conservação, operação, manutenção e exploração econômica da área de visitação referente ao Caminhos do Mar.



Área da Concessão

315ha/43.800ha = 0,72%
Núcleo Itutinga Pilões



Investimentos mínimos

Investimentos mínimos a serem realizados nos 3 primeiros anos:



Portarias e Bilheterias: deverá ser implantada bilheteria adequada ao atendimento dos usuários, removendo-se a necessidade de compra antecipada.



Estacionamento: deverá ser requalificado, com adequação da área, abertura de novos espaços e possibilidade de cobrança pela sua utilização.



Tirolesa: funcionará como atração âncora do Caminhos do Mar, devendo ser aberta por pelo menos cinco dias por semana.



Trilhas: deverá ser realizada a adequação das trilhas existentes para atendimento dos usuários com segurança.



Casa de Visitas: deverá ser reformada prevendo intervenções elétricas, hidráulicas, dentre outras.



Loja de Serviços e Serviço de Alimentação: deverão ser implementadas para atendimento adequado dos usuários.

Encargos

Encargos	
Gestão	Segurança, Gerenciamento de Resíduos e Limpeza, Manutenção de áreas verdes, Prevenção e Combate de Incêndios, Gerenciamento de Risco e Contingência, e Administração
Visitação	Serviços Turísticos e Ordenamento Turístico
Integração Local	Integração Social, Econômica e Encadeamento local produtivo
Conhecimento	Pesquisa Científica, Pesquisa de Satisfação do Visitante e da Comunidade, Educação Ambiental, Comunicação
Infraestrutura	Manutenção, Água, Esgoto, Energia Elétrica, Trilhas
Reforma das Edificações	Edificações de Apoio ao Usuário e Casa de Visita do Alto da Serra
Restauro dos Bens Tombados	Restauro dos 9 Monumentos

Restauro dos monumentos

Termos do restauro: realização, em até dois anos, do restauro dos nove bens tombados que compõem a Trilha dos Monumentos Históricos do Caminhos do Mar.

Os **projetos executivos das obras, já aprovados no CONDEPHAAT**, constarão como anexos ao Contrato e deverão ser atendidos.

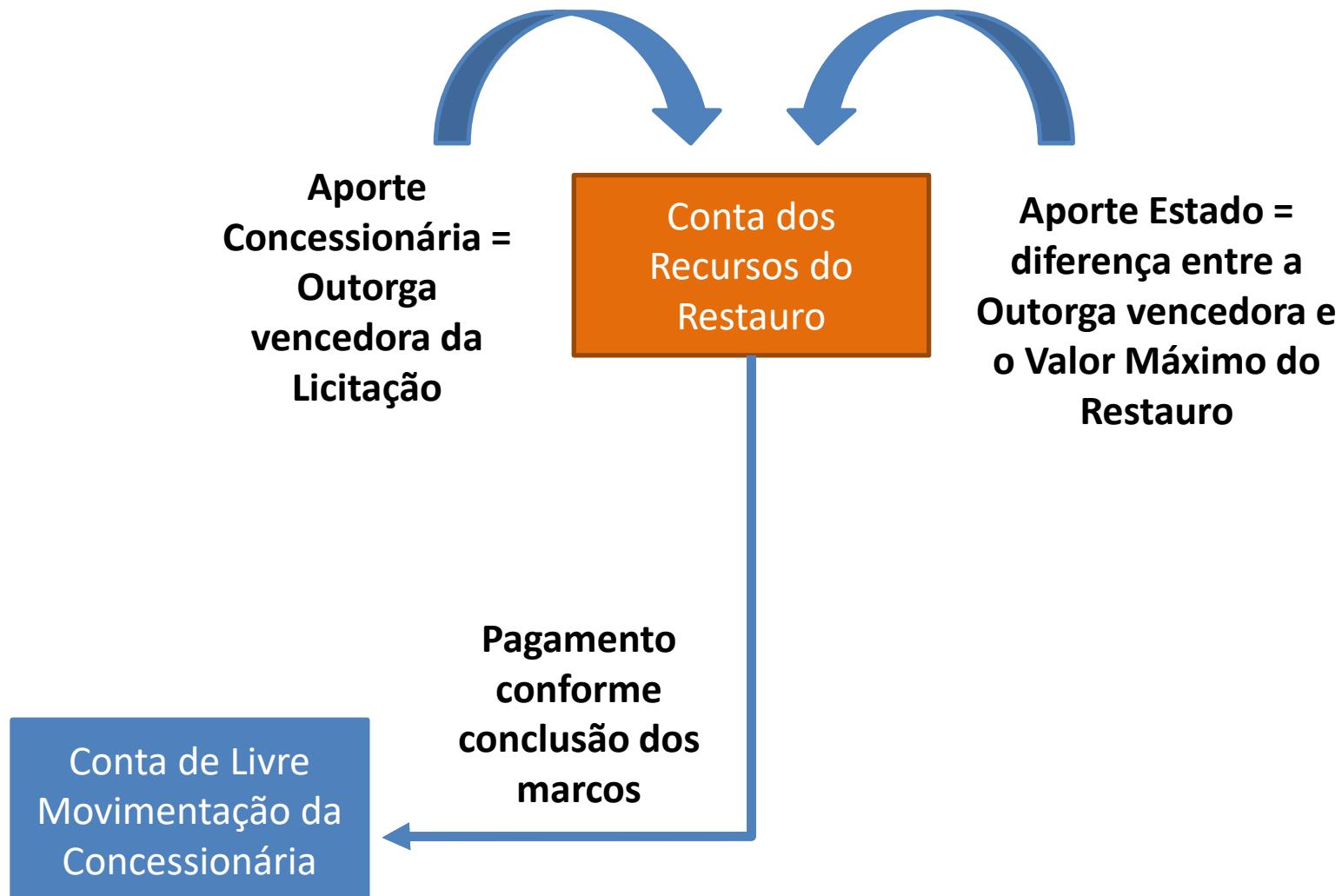
Recursos: a FF aprovou os recursos para execução do projeto de restauro na Câmara de Compensação Ambiental.

O valor a ser disponibilizado pelo Poder Concedente para a realização das obras de restauro não poderá exceder **R\$ 4.251.853,45**.

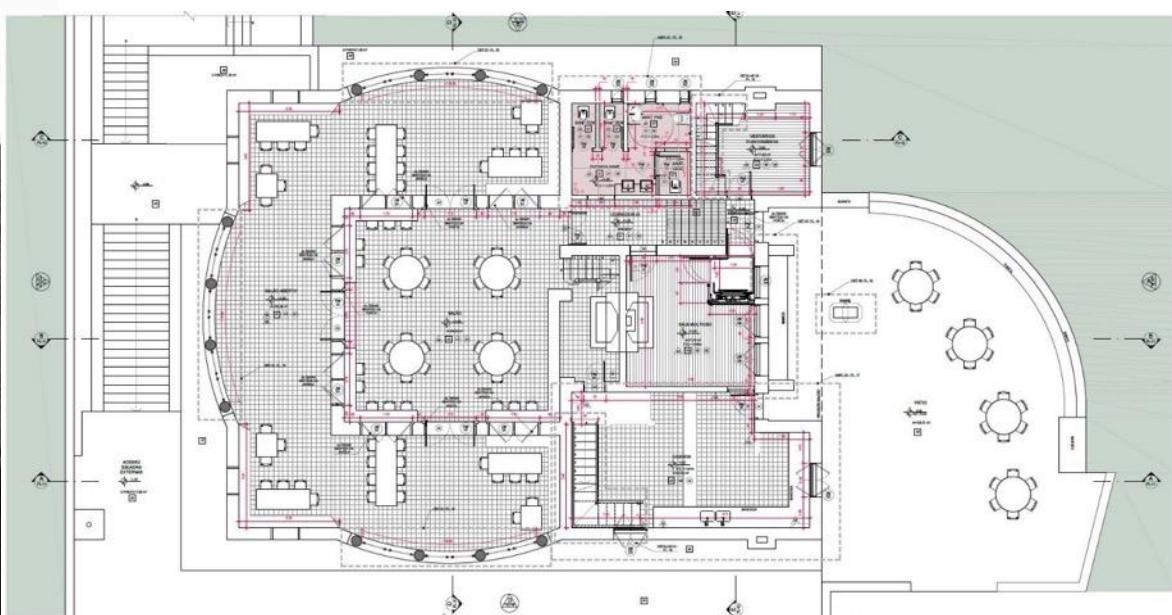


Estrutura de Contas do Restauro

Fluxo da Outorga Fixa e dos valores do Restauro



Pouso do Paranapiacaba

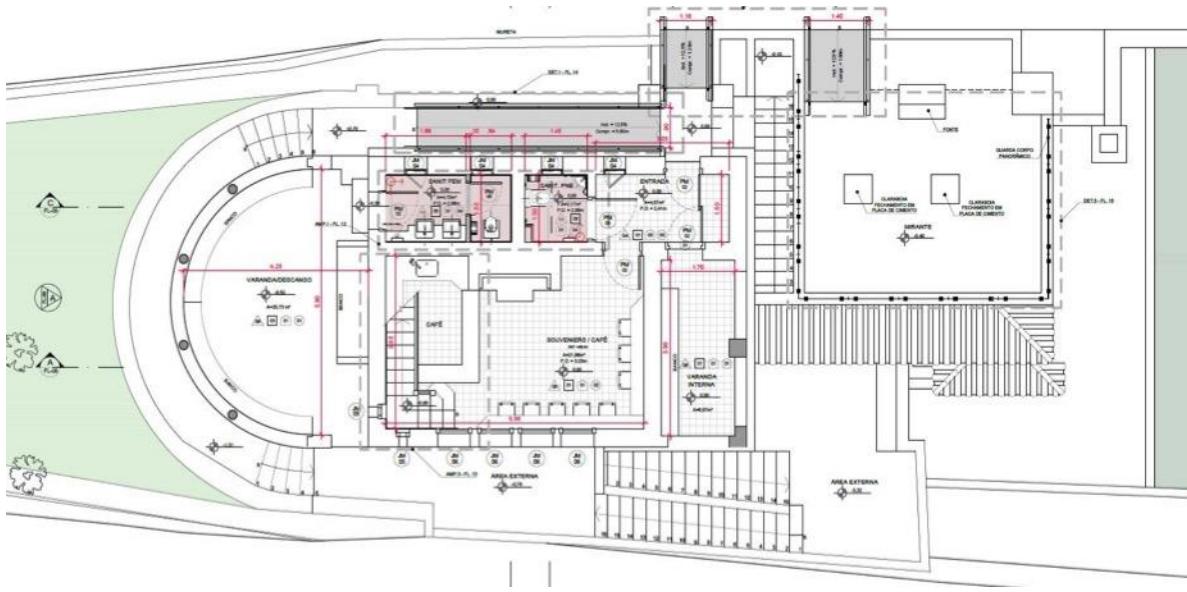


Mínima intervenção, respeito pela matéria original, manter a autenticidade e a integridade física do bem patrimonial, garantindo a sobrevivência e o uso apropriado do patrimônio.

Valorização do conjunto como monumento através do restauro e da acessibilidade.



Rancho da Maioridade



As boas escolhas do arquiteto Victor Dubugras, em relação à estrutura e estética, se tornam peça chave para que a edificação esteja nas condições atuais.

Modificações pontuais que se comprovem necessárias e que tenha caráter distingível para obter novo uso.



Ruínas



Para reintegrar o monumento à visita, a ideia é recriar seu volume fechado em uma caixa de vidro, tornando-se um observatório no meio da floresta.



Monumentos Históricos



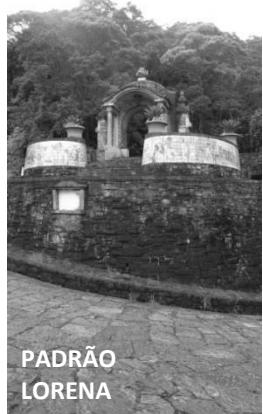
BELVEDERE CIRCULAR



PONTILHÃO RAIZ DA SERRA



MONUMENTO
DO PICO



PADRÃO
LORENA



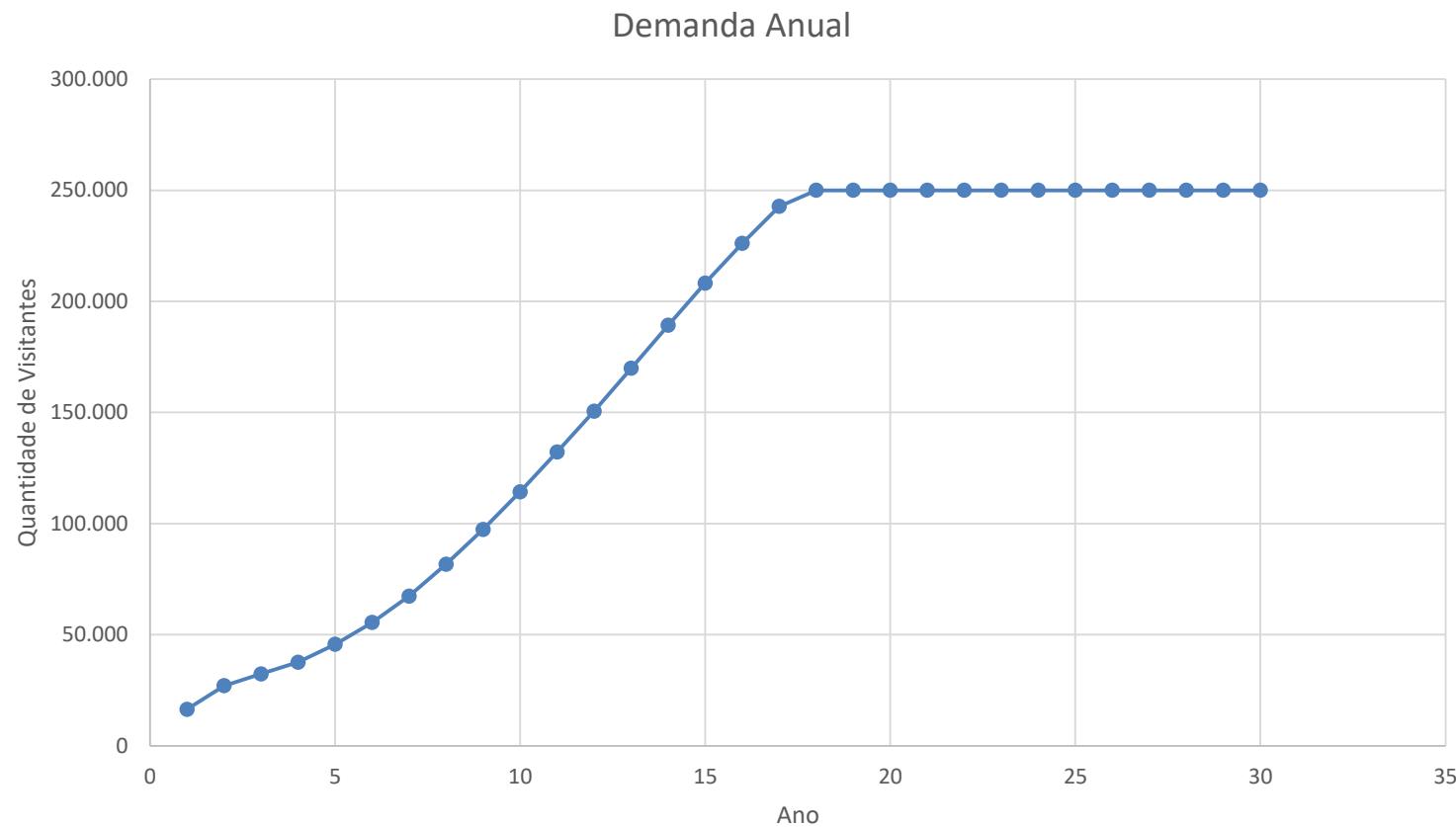
CRUZEIRO
QUINHENTISTA



CALÇADA DO
LORENA

Os projetos buscam, por meio do restauro, a valorização do conjunto como monumentos únicos e independentes para que estes se mantenham cada qual como parte do conjunto que compõe o percurso Caminhos do Mar.

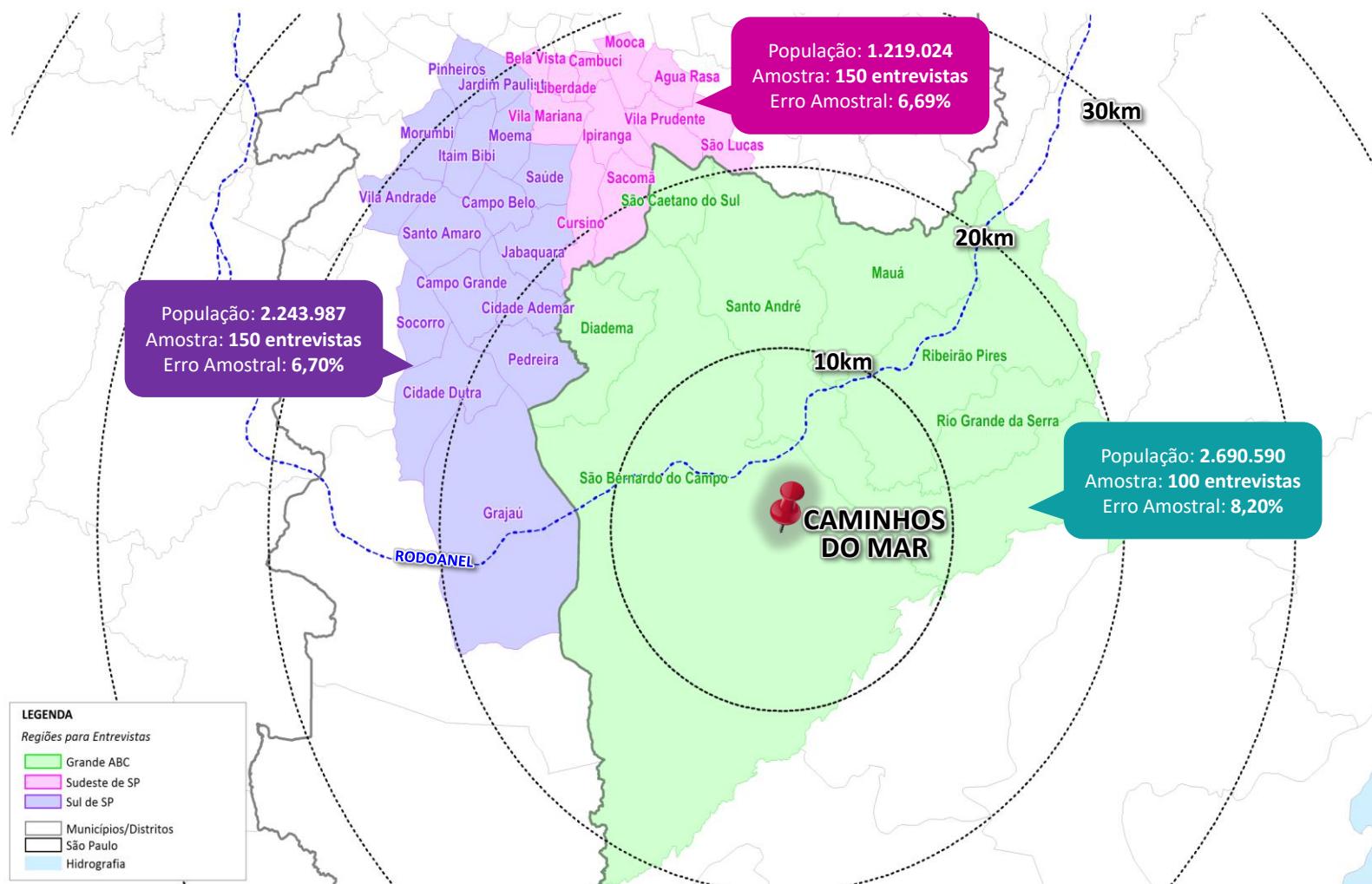
Previsão de Demanda – Caso base



Relatório da modelagem econômico-financeira estará disponível em
<https://www.infraestruturaeambiente.sp.gov.br/consema/audiencias-publicas-projeto-empreendimento/>

Estudo de Demanda independente

PRINCIPAIS RESULTADOS | ÁREA DE INFLUÊNCIA



Fonte: Urban Systems, 2020.

Estudo de Demanda Independente



Resultados demonstram que:

O desenvolvimento do potencial do Caminhos do Mar depende da realização de investimentos e implantação de serviços adequados.

É possível atingir esse potencial:
(i) respeitando o Plano de Manejo; e
(ii) Utilizando o Programa de Monitoramento de Impacto a Visitação.

O conteúdo integral do Estudo Independente de Potencial de Mercado está disponível em
<https://www.infraestruturaeambiente.sp.gov.br/consema/audiencias-publicas-projeto-empreendimento/>

Política de Preços

A Concessionária terá liberdade na definição do preço do ingresso, observados os seguintes requisitos:

Isenção tarifária	Meia Entrada	Isenção Tarifária em um Domingo por Trimestre
Crianças com até 3 anos de idade	Crianças de 3 a 14 anos de idade	Pessoas cadastradas no Bolsa Família, mediante apresentação de Cartão Bolsa Família, 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.	Estudantes, Idosos, Pessoas com Deficiência e Jovens de 15 a 29 anos comprovadamente carentes, conforme dispõe a Lei Federal nº 12.933/2013	Estudantes de educação infantil, ensino fundamental e médio da rede pública de ensino e até dois responsáveis.
Pesquisadores científicos em trabalho.	-	Pessoa com Deficiência com acompanhante.

Indicadores de Desempenho

A depender do desempenho da Concessionária, os indicadores poderão impactar sua receita em até 1%.

Grupo	Indicador	Periodicidade	Peso	Total do Grupo
Gestão	Segurança Patrimonial e do Usuário	Trimestral	0,2	0,4
	Limpeza e Gestão de Resíduos	Trimestral	0,2	
Manutenção	Manutenção de Bens e da Área da Concessão	Trimestral	0,2	0,2
Visitação	Qualidade dos Serviços	Trimestral	0,1	
Visitação	Atendimento ao Visitante	Trimestral	0,1	0,3
Visitação	Satisfação do Visitante	Trimestral	0,1	
Integração Local	Integração Local	Anual	0,1	0,1

Atividades no Cenário Base

Exemplos de atividades utilizadas no cenário base da modelagem do projeto:



Atividades esportivas e sinalização na Rodovia SP 148 - Planalto



Alimentação e Loja no Pouso de Paranapiacaba



Atividades aquáticas na represa e Sangradouro

Econômico-Financeiro*

Prazo: 30 anos.

Critério de julgamento: Maior outorga fixa.

WACC: 9,67% ao ano.

Ônus de Fiscalização: 0,5% da receita.

Outorga variável: 0,5% a 1,5% da receita, a depender do indicador de desempenho.

Investimentos mínimos em até três anos, no valor de R\$ 6 milhões.

Valor total em 30 anos de R\$ 8 milhões.

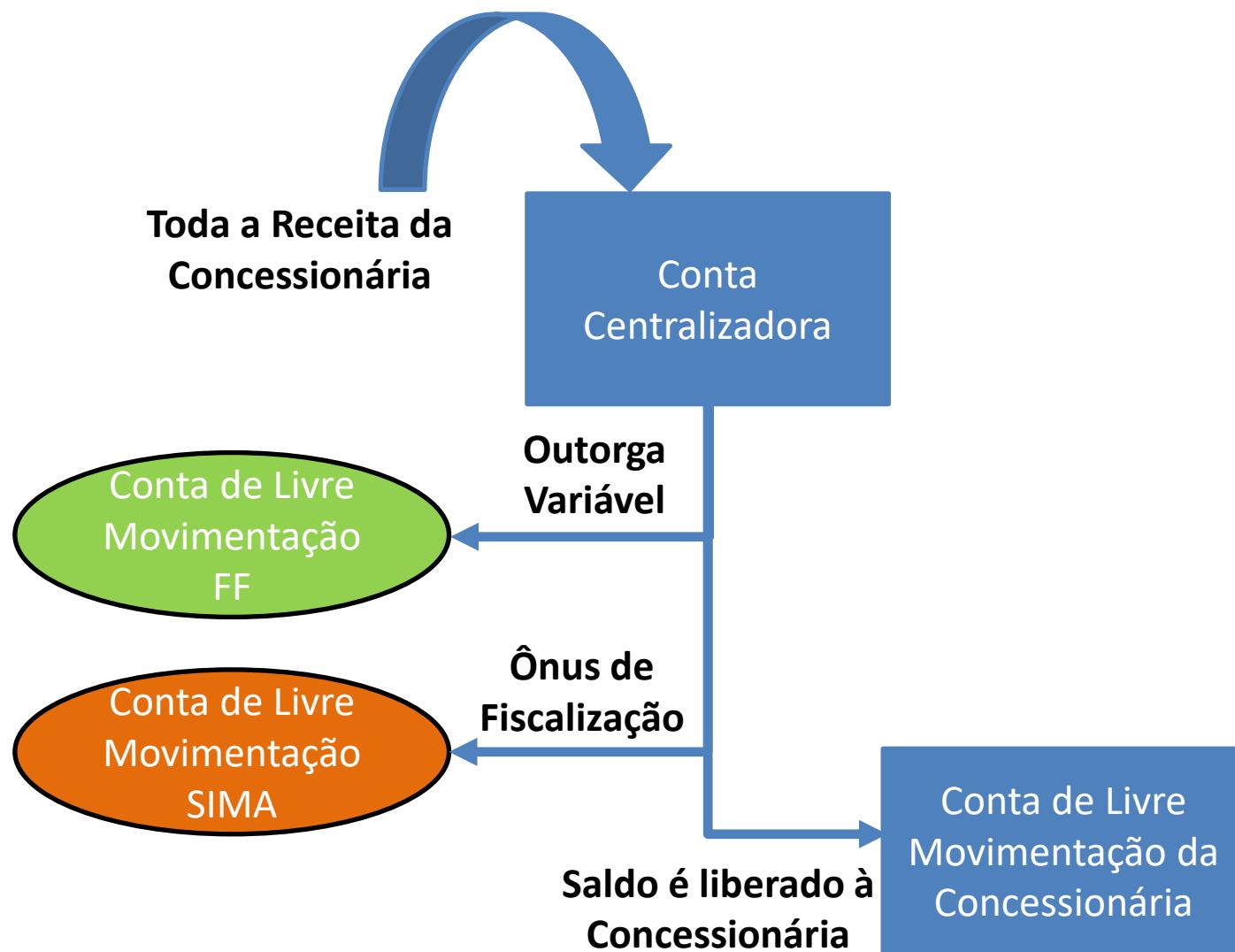
Conclusão dos restauros em até 2 anos da assinatura do Contrato.

Convivência com EMAE: Disciplina de interfaces de uso em área de atuação da EMAE S.A. e da concessão.

Convivência com DER: Resolução Conjunta SLT/SIMA ditará diretrizes para instalação, gestão e operação da Estrada Caminho do Mar para uso público e ecoturismo.

Estrutura de Contas

Fluxo das Receitas da Concessionária





**Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente
Fundação Florestal**