



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

ANEXO I.9 - INVESTIMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

1 Unidades Geradoras de Caixa

As UGCs são atividades que podem ser exploradas pela CONCESSIONÁRIA com o objetivo de gerar caixa, também denominadas receitas acessórias.

Com foco na manutenção da atratividade do PEC, abaixo apresentamos a lista de atividades mínimas, que deverão ser oferecidas em caráter obrigatório pela CONCESSIONÁRIA, alinhadas com o plano de manejo e seu programa de uso público, e implementadas conforme prazos estabelecidos no item 3.3.1 da parte II do Termo de Referência, que trata dos encargos. As atividades são:

- Núcleo Pedra Grande/Águas Claras
 - Souvenir / Autoserviço
 - Lanchonete / Cafeteria
 - Centro de Aventuras e Recreação
 - Transporte interno
- Núcleo Engordador
 - Souvenir / Autoserviço
 - Lanchonete / Cafeteria

A seguir será apresentado o referencial de cálculo utilizado para estimativa do investimento mínimo obrigatório da CONCESSIONÁRIA.

1.1 Souvenir / Autoserviço

As estimativas para esta UGC foram feitas considerando a reforma dos imóveis de nº 05 no Anexo I.3b da Núcleo Pedra Grande e nº 12 no Anexo I.3b do Núcleo Engordador.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses a partir da assinatura do contrato.

A estimativa do custo de manutenção de ativos se baseia em um valor anual equivalente ao percentual do CAPEX descrito na Tabela 1, que descreve os critérios de estimativas feitas.

Tabela 01: CAPEX de Souvenir / Autoserviço

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Pedra Grande					
Decoração - loja de souvenir		2.000	40	20	5%
Equipamentos - loja de souvenir	Kit	2.000	5	10	5%
Obras civis	m ²	69.840	1	20	5%
Engordador					
Decoração - loja de souvenir	verba	2.000	40	20	5%
Equipamentos - loja de souvenir	verba	2.000	5	10	5%
Obras civis	verba	100.800	-	20	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

1.2 Lanchonete / Cafeteria

As estimativas desta UGC foram feitas considerando a reforma do imóvel de nº 09 no Anexo I.3b da Núcleo Pedra Grande e nº 03 no Anexo I.3b do Núcleo Engordador.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses a partir da assinatura do contrato.

A estimativa do custo de manutenção de ativos se baseia em um valor anual equivalente ao percentual do CAPEX descrito na Tabela 2 e 3, que descreve os critérios de estimativas feitas.

Tabela 2: CAPEX Lanchonete / Cafeteria Núcleo Pedra Grande

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Montagem do salão	m ²	1.000	80	10	5%
Equipamentos de Cafeteria	kit	20.000	2	5	5%

Equipamentos de cozinha	kit	2.000	5	5	5%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	1	3	5%
Obras civis	Verba	331.200	1	20	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

Tabela 3: CAPEX Lanchonete/Cafeteria Núcleo Engordador

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Construção em alvenaria	m ²	1.600	60	20	5%
Montagem da lanchonete	m ²	1.000	60	10	5%
Equipamentos Cafeteria	kit	20.000	1	5	5%
Equipamentos Cozinha	kit	2.000	5	5	5%
Estação de trabalho - computador + impressora	Verba	3.500	1	3	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

1.3 Centro de Aventuras e Recreação

As estimativas desta UGC foram feitas considerando a construção de dois receptivos, um onde possa ser oferecido atividades como arvorismo, tirolesa e aluguel de bicicletas, e outro onde serão oferecidas atividades de recreação para crianças.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses a partir da assinatura do contrato.

A estimativa do custo de manutenção de ativos se baseia em um valor anual equivalente ao percentual do CAPEX descrito nas Tabelas 4 e 5, que descreve os critérios de estimativas feitas.

Tabela 4: CAPEX Centro de Aventuras

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Equipamentos de aventura - materiais e montagem	verba	120.000	1	20	10%
Construção do receptivo do Centro de aventuras	verba	80.000	1	20	5%
Equipamentos de aventura - materiais individuais	kit	800	50	3	0%
Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.					

Tabela 5: CAPEX de Recreação

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Construção - Casa da criança	verba	100.000	1	20	5%
Equipamentos - casa da criança	verba	40.000	1	5	5%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	1	3	5%
Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.					

1.4 Transporte Interno

As estimativas desta UGC foram feitas considerando a aquisição de pelo menos 2 veículos para acesso ao Mirante do Núcleo Pedra Grande, conforme especificações dos encargos.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses a partir da assinatura do contrato.

A estimativa do custo de manutenção de ativos se baseia em um valor anual equivalente ao percentual do CAPEX descrito na Tabela 6, que descreve os critérios de estimativas feitas.

Tabela 6: CAPEX do transporte interno

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Van	Un	180.116	2	5	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2 Encargos

Considerando os encargos obrigatórios da CONCESSIONÁRIA, além daqueles necessários para a gestão das áreas de uso público, que envolvem obrigações de revitalização, modernização, operação, manutenção e gestão do parque, a serem executadas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de concessão, apresentamos a seguir os critérios utilizados para estimativa do investimento mínimo para atendimento desses encargos.

A CONCESSIONÁRIA poderá a seu critério definir novos investimentos para atendimento dos encargos previstos, exceto no que diz respeito ao seu prazo de implementação, que deverá respeitar os prazos estabelecidos no item 3 da parte II do Termo de Referência.

2.1 Administração

A Tabela 7 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de administração.

Tabela 7: CAPEX do encargo de administração

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Caminhonete 4x4 cabine dupla	Un	120.000	1	5	5,0%
Veículo utilitário pequeno	Un	43.530	2	5	5,0%
Consultoria - Plano de gestão da segurança	Contrato	35.000	1	5	0,0%
Obras civis	verba	57.520	1	20	5%
Estação de trabalho - computador + impressora	Kit	3.500	14	3	5,0%
Mobiliário administrativo	m ²	800	140	10	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2.2 Vigilância e Segurança

A Tabela 8 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de vigilância e segurança.

Tabela 1: CAPEX do encargo de vigilância e segurança

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Colete balístico + armamento	Kit	6.200	4	10	5%
Equipamentos vigilância	Kit	1.500	16	3	0%
Motocicleta	Un	10.190	1	5	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2.3 Monitoramento de impacto da visitação

Foi considerado um investimento estimado de R\$50.000,00 no ano 1 para elaboração de um Plano de Monitoramento de Impacto da Visitação, com revisões a cada 5 anos no valor de R\$25.000,00.

2.4 Trilhas

A Tabela 09 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de trilhas.

Tabela 9: CAPEX do encargo de trilhas

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Implantação de trilha	m	30,00	5.000	20	5,0%

2.5 Resíduos

A Tabela 10 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de resíduos.

Tabela 10: CAPEX do encargo de resíduos sólidos

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Carreta para resíduos	Un	8.000	3	5	5,0%

2.6 Monitoria e Educação Ambiental

A Tabela 11 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de monitoria e educação ambiental.

Tabela 11: CAPEX do encargo de monitoria e educação ambiental

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Museografia CV	verba	80.000	1	20	5,0%
Sinalização orientativa e educativa	verba	75.000	3	10	5,0%
Bicicleta Mountain Bike	Un	4.000	6	5	10,0%
Capacete e luva para MTB	Un	200	6	5	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2.7 Manutenção e Reforma

A Tabela 12 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de manutenção e reformas, considerando os imóveis e estruturas localizadas nas áreas objeto de concessão com potencial de utilização pela CONCESSIONÁRIA.

Tabela 12: CAPEX do encargo de manutenção

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Pedra Grande / Águas Claras					
Administração	verba	68.800	1	20	5%
Auditórios	verba	40.240	1	20	5%
Guarita	verba	8.560	1	20	5%
Playground Lago das Carpas	verba	32.640	1	10	5%
Reparo estrada de acesso	verba	40.000	1	20	5%
Sanitários	verba	53.680	1	20	5%

Sanitários Lago das Carpas	verba	56.720	1	20	5%
Sanitários Mirante	verba	78.880	1	20	5%
Engordador					
Auditório	verba	85.360	1	20	5%
Casas Base de Apoio	verba	73.280	1	20	5%
Centro de Visitantes	verba	254.400	1	20	5%
Playground	verba	32.640	1	10	5%
Quiosques	verba	56.160	1	20	5%
Sanitário Represa	verba	85.360	1	20	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

3 Estimativa de Investimentos Mínimos Obrigatórios

Considerando as estimativas de UGCs e de Encargos da CONCESSIONÁRIA, é apresentado abaixo uma estimativa do total de investimentos mínimos obrigatórios que deverão ser realizados durante a vigência da concessão, obedecendo todos os prazos estabelecidos no CONTRATO e em seus anexos.

PE CANTAREIRA - NÚCLEOS PEDRA GRANDE / AGUAS CLARAS / ENGORDADOR	
ESTIMATIVA DE CAPEX DOS ENCARGOS	R\$ mil
administração	1.590,00
vigilância e segurança	270,00
plano de monitoramento impactos	130,00
trilhas	150,00
resíduos	100,00
monitoria e educação ambiental	500,00
manutenção e reforma	1.340,00
TOTAL	4.080,00
ESTIMATIVA DE CAPEX DAS UGCs	R\$ mil
transporte mirante Pedra Grande	1.440,00
lanchonete/cafeteria	1.010,00
autoserviço/loja souvenir	270,00
centro de aventuras e recreação	710,00
TOTAL	3.430,00
TOTAL GERAL	7.510,00