



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

ANEXO I.11 - INVESTIMENTOS ESTIMADOS OBRIGATÓRIOS

1. Unidades Geradoras de Caixa

As Unidades Geradoras de Caixa - UGCs são atividades que poderão ser exploradas pela CONCESSIONÁRIA com o objetivo de gerar caixa, também denominadas receitas acessórias.

Com foco na manutenção da atratividade do PECJ, a tabela 1 abaixo apresenta 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.

Tabela 1: UGCs mínimas obrigatórias - PECJ

ID	Atividade
1	Estacionamento
2	Restaurante
3	Chocolateria / Lanchonete
4	Hospedagem
5	Centro de Aventuras
6	Loja de Souvenir

A seguir será apresentado o referencial de cálculo utilizado para investimento estimado obrigatório da CONCESSIONÁRIA. Deverá ser considerado obrigatório manter em operação as UGCs citadas, conforme quantidades mínimas estabelecidas. Os valores estimados de investimento para implementação dessas UGCs, devem ser utilizados como referência de valor, podendo sofrer alterações para mais ou para menos, dependendo do projeto da CONCESSIONÁRIA, e da sua capacidade de execução.

Destacamos que o valor de referência do investimento estimado obrigatório apresentado abaixo para reforma e construção de edificações nas áreas objeto de concessão, já contemplam a adequação do sistema de tratamento de esgoto.



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

I. Estacionamento

Atualmente, os espaços de estacionamento oferecem 134 vagas. A exigência é ofertar no mínimo o dobro de vagas existentes, podendo utilizar para isso nova área localizada nos imóveis nº 26, 27 e 28 do Anexo I.2, que poderão ser demolidos. Poderão ser propostas novas áreas para estacionamento, desde que atendidas as especificações previstas no encargo 3.3.1.

Tal investimento deverá ser concluído em 12 meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO.

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

Tabela 2: CAPEX dos estacionamentos

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Cancela + totem de estacionamento	Un	15.000	4	10	5,0%
Construção em alvenaria	m ²	1.800	12	20	5,0%
Estacionamento (nova área)	verba	392.640	1	20	5,0%
Estacionamento (reforma do atual)	verba	17.680	1	20	5,0%
Mobiliário administrativo	m ²	800	10	10	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

II. Restaurante

A mudança de local do restaurante é opcional, podendo ser proposta nova localização, ou mantida a unidade atual, desde que não seja feita sua ampliação.

As estimativas para o Restaurante foram feitas considerando sua mudança de localização para a edificação conhecida hoje como “Hospedaria”, imóvel de nº



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

33 no Anexo I.2. A estrutura de salão prevista para o restaurante é de 30 mesas. Existindo o interesse de construção de nova unidade de negócio em outro local, tal investimento deverá ser feito em até 24 meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO.

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

Tabela 3: CAPEX do Restaurante

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Montagem do salão	m ²	1.000	200	10	5,0%
Equipamentos de Restaurante	kit	2.000	40	5	5,0%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	2	3	5,0%
Reforma	Verba	332.480	1	20	3,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

III. Chocolateria e Lanchonete

As estimativas desta UGC foram feitas considerando a reforma do imóvel de nº 73 do Anexo I.2.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO.

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

Tabela 1: CAPEX da Chocolateria e Lanchonete

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Reforma	verba	81.280	1	20	5,0%
Equipamentos	m ²	2.000	20	20	5,0%
Montagem de salão	m ²	1.000	25	10	5,0%



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

Equipamentos - Cafeteria	m ²	20.000	2	5	5,0%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	2	3	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

IV. Hospedagem

Pelo arranjo de unidades habitacionais - uh previstas, foi estimada uma capacidade de atendimento diário de até 50 hóspedes, distribuídos em pelo menos 13 uh, que podem ser implementadas nos imóveis de nº 34, 35, 36, 38 e 39 do Anexo II.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO.

A estimativa do custo de manutenção de ativos se baseia em um valor anual equivalente ao percentual do CAPEX descrito na CAPEX da Tabela 5, que descreve os critérios de estimativas feitas.

Tabela 5: CAPEX da Hospedagem

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Reforma das edificações	verba	322.400	1	20	5,0%
Mobiliário	verba	100.000	1	10	5,0%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	3	3	5,0%
Jogos de cama e banho	kits	500	200	3	3,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

V. Centro de Aventuras

Aluguel de bicicletas

As estimativas para o aluguel de bicicletas foram feitas considerando pelo menos a disponibilização de 20 bicicletas (mountain bikes).



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

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO.

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 Aluguel de Bicicletas

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Bicicletas (Mountain Bike)	Un	4.000	20	5	10,0%
Capacetes	Un	200	35	5	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

Arvorismo e Tirolesa

A estimativa do custo de manutenção de ativos se baseia em um valor anual equivalente ao percentual do CAPEX descrito na Tabela 7, que descreve os critérios de estimativas feitas.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO.

Tabela 2: CAPEX do Arvorismo e Tirolesa

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Estruturas de aventura - materiais e montagem	verba	120.000	1	20	10,0%
Equipamentos de aventura - materiais individuais	kit	800	50	3	0,0%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	2	3	5,0%
Obras das Passarelas suspensas	verba	320.000	1	20	5,0%
Sanitário CV e Sala de Arvorismo	verba	44.880	1	20	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.



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

VI. Loja de Souvenir

A estimativa desta UGC foi feita considerando a reforma de um espaço do imóvel de nº 45 do Anexo I.2.

Tal investimento deverá ser concluído em até 12 meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO.

A estimativa do custo de manutenção de ativos se baseia em um valor anual equivalente ao percentual do CAPEX descrito na Tabela 8, que descreve os critérios de estimativas feitas.

Tabela 8: CAPEX da Loja de Souvenir

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Reformas	verba	134,40	1	20	5,0%
Mobiliário	verba	100.000	1	10	5,0%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	1	3	5,0%

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.



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

I. Administração

A Tabela 9 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de administração.

A estimativa de investimento para reforma de imóvel para instalação do escritório da CONCESSIONÁRIA considerou o valor indicado na Tabela 9 abaixo. Fica a critério da CONCESSIONÁRIA a escolha da edificação conforme disponibilidade de imóveis nas áreas objeto de concessão.

Tabela 9: CAPEX de administração

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Caminhonete 4x4 cabine dupla	Un	120.000	2	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%
Estação de trabalho - computador + impressora	Kit	3.500	9	3	5,0%
Mobiliário administrativo	m ²	800	50	10	5,0%
Reforma Imóvel	verba	72.560	1	20	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

II. Limpeza

O encargo de limpeza prevê uma reforma em imóvel para servir de base operacional e almoxarifado conforme Tabela 10, que descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de limpeza.

Fica a critério da CONCESSIONÁRIA a escolha da edificação conforme disponibilidade de imóveis nas áreas objeto de concessão.

Tabela 10: CAPEX de Limpeza

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Reforma de edificação	verba	100.000	1	20	5,0%



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

III. Vigilância e Segurança

A Tabela 11 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de vigilância e segurança. O encargo prevê uma reforma em imóvel para servir de base operacional conforme Tabela 11. Fica a critério da CONCESSIONÁRIA a escolha da edificação conforme disponibilidade de imóveis nas áreas objeto de concessão.

Tabela 11: CAPEX de Vigilância e Segurança

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Colete balístico + armamento	Kit	6.200	2	10	5,0%
Equipamentos vigilância	Kit	1.500	10	3	0,0%
Motocicleta	Un	10.190	4	5	5,0%
Reforma Base Vigilância	verba	96.880	1	20	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

IV. Primeiros Socorros

A Tabela 12 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de segurança.

Tabela 3: CAPEX de primeiros socorros

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Equipamentos de primeiros socorros	kit	8.000	1	10	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

V. Monitoramento de impacto da visitação

Foi considerado um investimento estimado de R\$ 50.000,00 em até 12 meses para elaboração de um Plano de Monitoramento de Impacto da Visitação, com revisões a cada 5 anos no valor de R\$ 25.000,00.

VI. Água



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

Foi considerado um investimento estimado de R\$ 370.000,00 em até 12 meses para adequação do sistema de captação de água que atende a área de uso público, objeto de concessão.

VII. Resíduos

A Tabela 13 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de resíduos.

Tabela 13: CAPEX de resíduos

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Carreta para resíduos	Un	8.000	1	5	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

VIII. Monitoria

A Tabela 14 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de monitoria. O encargo prevê uma reforma em imóvel para servir de base operacional conforme Tabela 14. Fica a critério da CONCESSIONÁRIA a escolha da edificação conforme disponibilidade de imóveis nas áreas objeto de concessão.

Tabela 14: CAPEX de monitoria

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Bicicleta Mountain Bike	Un	4.000	2	5	10,0%
Capacete e luva para MTB	Un	200	2	5	5,0%
Reforma Edificação	verba	93.040	1	20	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.



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

IX. Educação Ambiental

A Tabela 15 descreve os critérios de estimativas de custos relacionados ao CAPEX do encargo de Educação Ambiental.

Tabela 15: CAPEX de Educação Ambiental

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Museografia CV	verba	160.000	1	20	5,0%
Sinalização orientativa e educativa	verba	79.600	1	10	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

X. Manutenção e Reforma

A Tabela 16 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, assim como a contrapartida de reforma do escritório administrativo e alojamento de pesquisa do Órgão Gestor.

Tabela 16: CAPEX de Manutenção e Reforma

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Serraria	verba	379.200	1	20	5,0%
Centro de Exposições	verba	283.520	1	20	5,0%
Receptivo	verba	234.160	1	20	5,0%
Manutenção 14 pontes	verba	184.000	1	20	5,0%
Brigada de Incêndio	verba	100.480	1	20	5,0%



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

Capela	verba	53.440	1	20	5,0%
Sanitários	verba	12.000	1	20	5,0%
Escritório Órgão Gestor	verba	243.200	1	20	5,0%
Alojamento de Pesquisa Órgão Gestor (Ninho dos Papagaios)	verba	126.000	1	20	5,0%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

3. Investimentos Estimados Obrigatórios

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

PE CAMPOS DO JORDÃO	
ESTIMATIVA DE CAPEX DOS ENCARGOS	R\$ mil
administração	1.773,17
limpeza	101,32
vigilância e segurança	273,58
primeiros socorros	16,21
plano de monitoramento de impactos	131,72
água (estação de captação)	374,90
resíduos	30,40
monitoria	192,92
educação ambiental	242,77
manutenção e reforma	1.836,00
TOTAL	4.972,99
ESTIMATIVA DO CAPEX DAS UGCs	R\$ mil
alimentação (restaurante e chocolateria/lanchonete)	1.124,70
hospedagem	1.317,22
loja de souvenir	263,44
estacionamento	283,71
centro de aventuras (bike, arvorismo e tirolesa)	1.603,96
TOTAL	4.593,03
TOTAL GERAL	9.566,02