



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

**ANEXO III – DIRETRIZES PARA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE E
TRANSIÇÃO OPERACIONAL**



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

PARTE I – DIRETRIZES PARA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

Índice

PARTE I – DIRETRIZES PARA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	2
1. RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	3
2. RESPONSABILIDADES DO PODER CONCEDENTE	4
3. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	5
4. PLANO DE TRABALHO DE CORREÇÃO DE BENS REVERSÍVEIS DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	6

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

1. RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

- 1.1. O AUDITOR INDEPENDENTE encaminhará à AGÊNCIA REGULADORA e à CONCESSIONÁRIA o RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, parte integrante do INVENTÁRIO nos termos da Cláusula 13.1 do CONTRATO, em até 90 (noventa) dias contados da DATA DE ASSINATURA.
- 1.2. Para fins de acompanhamento da atuação do AUDITOR INDEPENDENTE, este elaborará, em até 15 (quinze) dias contados da DATA DA ASSINATURA, plano de trabalho descrevendo os ensaios técnicos e perícias que serão realizados para elaboração do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, bem como o cronograma de suas atividades, que serão encaminhados à AGÊNCIA REGULADORA e à CONCESSIONÁRIA.
 - 1.2.1. A AGÊNCIA REGULADORA e a CONCESSIONÁRIA poderão solicitar alterações no plano de trabalho referido no item 1.2, inclusive para requerer a execução de novos ensaios técnicos e perícias, nos termos do item 3.2, cujos custos serão arcados pela CONCESSIONÁRIA.
 - 1.2.1.1. Em caso de discordância das partes citadas no item 1.2.1 quanto às alterações solicitadas, prevalecerá o entendimento da AGÊNCIA REGULADORA.
- 1.3. O RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE deverá abranger, obrigatoriamente, as seguintes informações:
 - 1.3.1. O efetivo estado de conservação da INFRAESTRUTURA EXISTENTE disponibilizados à CONCESSIONÁRIA;
 - 1.3.1.1. O AUDITOR INDEPENDENTE deverá, quando possível, qualificar a natureza de problemas de conservação identificados nos BENS REVERSÍVEIS, tais como tempo de instalação, uso e fadiga dos bens, da natural ação do tempo e das condições ambientais, bem como as divergências que imponham a necessidade de substituição, reparos, manutenção ou recuperação dos bens, por falha ou inoperância.
 - 1.3.2. Registro com identificação de eventuais divergências quanto ao MATERIAL RODANTE disponibilizado à CONCESSIONÁRIA, cotejando-os com o quantitativo indicado nos ANEXOS;
 - 1.3.3. Estimativa e demonstração dos custos para a execução, pela CONCESSIONÁRIA, das atividades que, segundo o juízo técnico do AUDITOR INDEPENDENTE, seriam necessárias à superação das condições relacionadas aos itens 1.3.1 e 1.3.2 identificadas na entrega da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, caso tais atividades venham a ser delegadas à CONCESSIONÁRIA pela AGÊNCIA REGULADORA; e

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

- 1.3.4. Indicação dos PASSIVOS AMBIENTAIS observados na ÁREA DA CONCESSÃO, não identificados no ANEXO VII, bem como o endereçamento sugestivo de soluções de tratamento, com descrição, custos e cronogramas estimados para remediação dos PASSIVOS AMBIENTAIS identificados.
- 1.4. Havendo divergências no estado da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, ou, ainda, PASSIVOS AMBIENTAIS não identificados no ANEXO VII, que não sejam qualificáveis como sendo responsabilidade do PODER CONCEDENTE, nos termos do item 2 abaixo, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá registrá-los no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE com a devida anotação de que não são atribuíveis ao Poder Concedente, nos termos do item 2.1 deste ANEXO sem prejuízo de comunicar à CONCESSIONÁRIA sobre os achados.
- 1.5. Para fins de levantamento das informações indicadas no item 1.3 e em seus subitens, caberá ao AUDITOR INDEPENDENTE iniciar os estudos, perícias e ensaios técnicos necessários logo após a ASSINATURA DO CONTRATO.
- 1.5.1. Para abreviar procedimentos, as visitas em campo necessárias para a investigação e apuração dos PASSIVOS AMBIENTAIS que constarão do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE poderão ser realizadas com acompanhamento de representantes da CONCESSIONÁRIA e da AGÊNCIA REGULADORA, incluindo o APOIO TÉCNICO, a critério da AGÊNCIA REGULADORA.
- 1.6. As vistorias no MATERIAL RODANTE disponibilizado pelo PODER CONCEDENTE deverão ser realizadas, em conjunto, pelo AUDITOR INDEPENDENTE e pela CONCESSIONÁRIA.
- 1.7. O AUDITOR INDEPENDENTE deverá realizar reuniões periódicas junto à AGÊNCIA REGULADORA e à CONCESSIONÁRIA, no mínimo mensalmente, para relatar as atividades desenvolvidas no período de elaboração do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, e indicar, antecipadamente, eventuais achados ou dificuldades que julgar relevante.
- 1.8. Para estimar as despesas com a remediação de divergências, vícios e PASSIVOS AMBIENTAIS registrados no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá utilizar o valor de mercado de obras, aquisição de bens e prestação de serviços, baseado em sistemas de custos que utilizem como insumo valores de mercado do setor específico do projeto, ou, na inexistência destes, as melhores práticas para elaboração do respectivo orçamento.

2. RESPONSABILIDADES DO PODER CONCEDENTE

- 2.1. O PODER CONCEDENTE arcará com os custos e demais impactos resultantes das seguintes divergências e PASSIVOS AMBIENTAIS, caso sejam apontados na versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE:
- 2.1.1. Divergências quanto ao numérico de MATERIAL RODANTE entregue à CONCESSIONÁRIA em relação ao quantitativo estabelecido nos ANEXOS; e

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

- 2.1.2. PASSIVOS AMBIENTAIS não identificados nos ANEXOS, especialmente no ANEXO VII, nos termos e limites previstos na Cláusula 26 do CONTRATO
- 2.2. Eventuais custos e impactos decorrentes de passivos ou divergências que se enquadrem nos itens 2.1.1 e 2.1.2 mas não tenham sido apontados no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE serão alocados à CONCESSIONÁRIA.
- 3. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE**
- 3.1. A AGÊNCIA REGULADORA e a CONCESSIONÁRIA deverão apresentar suas eventuais divergências com relação aos apontamentos do AUDITOR INDEPENDENTE constantes do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE em até 15 (quinze) dias contados de seu recebimento.
- 3.1.1. As divergências de que trata o item 3.1 poderão abarcar, dentre outros pontos: (i) falha ou vício não identificado pelo AUDITOR INDEPENDENTE na INFRAESTRUTURA EXISTENTE; (ii) itens não vistoriados pelo AUDITOR INDEPENDENTE, ou cuja vistoria se mostrou insuficiente; (iii) discordâncias quanto à metodologia empregada pelo AUDITOR INDEPENDENTE durante o processo de vistoria; (iv) divergências com relação aos resultados das perícias e ensaios técnicos executados; e (v) discordâncias quanto aos custos estimados para remediação.
- 3.2. Recebidas as manifestações na forma do item 3.1, caso apresentadas, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá realizar as adequações que entender pertinentes no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, inclusive mediante realização de novos ensaios técnicos e perícias, em até 15 (quinze) dias contados das manifestações, devendo encaminhar a nova versão do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE à AGÊNCIA REGULADORA e à CONCESSIONÁRIA, acompanhados de justificativas para potenciais discordâncias com relação às divergências apontadas pelas partes.
- 3.3. Após o recebimento da versão revisada do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, na forma do item 3.2, a AGÊNCIA REGULADORA e a CONCESSIONÁRIA terão 10 (dez) dias contados do recebimento do documento para apresentar suas eventuais divergências com relação à nova versão do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE e às potenciais justificativas apresentadas pelo AUDITOR INDEPENDENTE para rejeitar os apontamentos feitos na forma do item 3.2.
- 3.4. Após o recebimento das novas manifestações da AGÊNCIA REGULADORA e da CONCESSIONÁRIA, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá, em até 10 (dez) dias contados do recebimento das manifestações citadas no item 3.3, produzir a versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, e encaminhá-los à CONCESSIONÁRIA e à AGÊNCIA REGULADORA.
- 3.4.1. Na ausência de consenso entre a CONCESSIONÁRIA, AGÊNCIA REGULADORA e/ou AUDITOR INDEPENDENTE com relação a determinado ponto controverso do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, deverá prevalecer o entendimento apresentado pela AGÊNCIA REGULADORA, desde que seja devidamente

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

fundamentado em razões técnicas.

- 3.4.2. Na hipótese do item 3.4.1 acima, a CONCESSIONÁRIA poderá se valer dos mecanismos de solução de controvérsias previstos no CAPÍTULO XXVII do CONTRATO.
- 3.5. Os prazos previstos neste item 3 poderão ser prorrogados, sob a discricionariedade da AGÊNCIA REGULADORA, mediante solicitação apresentada pela CONCESSIONÁRIA ou pelo AUDITOR INDEPENDENTE.
- 3.6. Na data de emissão das versões finais do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, a AGÊNCIA REGULADORA e a CONCESSIONÁRIA assinarão o TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.
- 3.7. A CONCESSIONÁRIA será informada previamente à celebração do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, por notificação da AGÊNCIA REGULADORA, sobre a existência de eventuais garantias técnicas vigentes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, assumindo a CONCESSIONÁRIA a posse, guarda, vigilância, manutenção e conservação dos bens recebidos, resguardados os prazos de garantia técnica indicados, quando existentes.
- 3.7.1. A notificação deverá conter os dados atualizados e particularidades sobre os bens garantidos e incluir os documentos jurídicos que formalizam as respectivas garantias técnicas.
- 3.7.2. Existindo as garantias técnicas referidas no item 3.7, a gestão da interface com os contratados/fornecedores da EFCJ estará a cargo da AGÊNCIA REGULADORA, que será responsável por solicitar do fabricante/fornecedor o reparo em garantia técnica, inclusive por meio da EFCJ, sem prejuízo da possibilidade de a própria CONCESSIONÁRIA relacionar-se diretamente com os contratados da EFCJ, caso esta alternativa seja vista como a mais adequada para a preservação do interesse público.
- 3.7.2.1. A atuação direta da CONCESSIONÁRIA junto aos contratados da EFCJ, referida no item 3.7.2, não altera, em nenhuma medida, as obrigações e responsabilidades assumidas pelo PODER CONCEDENTE neste CONTRATO e nos seus ANEXOS.

4. PLANO DE TRABALHO DE CORREÇÃO DE BENS REVERSÍVEIS DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

- 4.1. Em até 15 (quinze) dias contados do encaminhamento do RELATÓRIO DE INFRAESTRUTURA EXISTENTE, conforme disposto no item 3.4, caberá ao AUDITOR INDEPENDENTE elaborar e compartilhar com as PARTES e a AGÊNCIA REGULADORA o plano de trabalho de correção de BENS REVERSÍVEIS da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, o qual conterá as medidas de remediação necessárias para readequação dos referidos bens, bem como para correção dos PASSIVOS

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

AMBIENTAIS, observada a previsão da Cláusula 26, conforme registrados na versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.

- 4.2. Os vícios e divergências apontados no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE serão:
- 4.2.1. Corrigidos pela próprio PODER CONCEDENTE, hipótese na qual eventual desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO considerará, exclusivamente, os eventuais impactos causados pelo tempo transcorrido até a solução das divergências, se o caso; ou
 - 4.2.2. Corrigidos pela própria CONCESSIONÁRIA, mediante delegação total ou parcial pelo PODER CONCEDENTE, caso esta alternativa seja vista como a mais adequada para a preservação do interesse público.
- 4.3. Caso o PODER CONCEDENTE opte pela delegação de que trata o item 4.2.2, deverá emitir ato de delegação em até 7 (sete) dias contados do recebimento do plano de trabalho citado no item 4.1, e os custos comprovadamente incorridos pela CONCESSIONÁRIA para correção das divergências serão reequilibrados por algum dos mecanismos previstos no CONTRATO, até o limite previamente estabelecido no ato de delegação, observada a limitação da responsabilidade do PODER CONCEDENTE ao previsto no item 4 deste ANEXO.
- 4.3.1. O limite de que trata o item 4.3 será fixado a partir das estimativas apresentadas pelo AUDITOR INDEPENDENTE, nos termos do item 1.8.
- 4.4. O termo de delegação não poderá contemplar qualquer cláusula ou condição que, por qualquer meio, altere ou desnature os riscos e responsabilidades assumidos pelas PARTES no presente CONTRATO, devendo estabelecer a delimitação das atividades delegadas à CONCESSIONÁRIA, o limite máximo dos valores a serem ressarcidos e os prazos a serem observados pela CONCESSIONÁRIA na execução das atividades que lhe competirem.
- 4.5. Especificamente com relação aos PASSIVOS AMBIENTAIS previstos na versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, caberá à CONCESSIONÁRIA adotar todas as medidas necessárias à sua recuperação, sem prejuízo do reequilíbrio econômico- financeiro do CONTRATO, o qual será implementado com base nos custos e cronograma indicados na versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, observada a previsão da Cláusula 26 do CONTRATO.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

PARTE II – DIRETRIZES PARA TRANSIÇÃO OPERACIONAL

Sumário

1. OBJETIVO	9
2 FASE PRÉ-OPERACIONAL	9
3 TREINAMENTOS.....	13
4 CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	16

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

1. OBJETIVO

1.1 O objetivo da PARTE II do presente ANEXO é:

1.1.1 Estabelecer o processo e as responsabilidades para transição operacional da operação e da manutenção dos SERVIÇOS para a CONCESSIONÁRIA, devendo ser observadas, no que for cabível, as DIRETRIZES DE CONVIVÊNCIA a serem elaborados nos termos do ANEXO V.

1.1.2 Estabelecer o detalhamento do processo da FASE PRÉ-OPERACIONAL.

2 FASE PRÉ-OPERACIONAL

2.1 Conforme previsto na Cláusula 9.1 do CONTRATO DE CONCESSÃO, a FASE PRÉ-OPERACIONAL terá duração de 6 (seis) meses.

2.2 Durante a FASE PRÉ-OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA deverá seguir com o planejamento para implementação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO, nos termos do PLANO DE IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO, objetivando o cumprimento dos prazos e requisitos mínimos previstos no ANEXO II.C.

2.3 A FASE PRÉ-OPERACIONAL busca assegurar um início de operação eficaz para CONCESSIONÁRIA, tendo como objetivos gerais:

2.3.1 A transferência de documentação técnica e conhecimento da EFCJ para a CONCESSIONÁRIA, além da realização de treinamentos técnicos e em campo, inclusive no que se refere à operação do MATERIAL RODANTE que será utilizado na prestação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO; e

2.3.2 A garantia das condições de segurança operacional e de segurança contra atos de interferência ilícita.

2.4 Durante a FASE PRÉ-OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA terá as seguintes obrigações:

2.4.1 Em até 3 (três) meses:

2.4.1.1 Estar presente nos pátios e complexos de manutenção para acompanhar revisões e manutenções de MATERIAL RODANTE;

2.4.1.2 Apresentar os PLANOS, por exceção do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO, nos termos da Cláusula 7 do CONTRATO;

2.4.1.3 Apresentar lista de sobressalentes necessários, no âmbito do PLANO DE

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO, e a declaração de sua suficiência; e

2.4.1.4 A realização dos treinamentos previstos no item 4.1.

2.4.2 Em até 6 (seis) meses:

2.4.2.1 Realizar as revisões e manutenções que julgarem adequadas do MATERIAL RODANTE, seguindo o que estiver previstos nos PLANOS aprovados sobre o tema;

2.4.2.2 Adquirir maquinário mínimo para manutenção dos EQUIPAMENTOS fixos;

2.4.2.3 Elaborar projeto de adaptação para aprovar no Corpo de Bombeiros e garantir a aprovação de todos os AVCBs pendentes, observadas as disposições do item 2.9, assim como apresentar Atestado de Brigada de Incêndio e substituir as Brigadas de Incêndios instituídas pela EFCJ;

2.4.2.4 De forma isonômica, compartilhar com o PODER CONCEDENTE as informações relacionadas aos processos de recrutamento da CONCESSIONÁRIA, para que os colaboradores da EFCJ possuam as mesmas condições de participação de todos os demais candidatos a vagas disponibilizadas pela CONCESSIONÁRIA. A contratação de qualquer funcionário da EFCJ pela CONCESSIONÁRIA é discricionária. Nos casos em que a CONCESSIONÁRIA e o funcionário, em comum acordo, decidirem pela contratação, nenhum ônus trabalhista será transferido da EFCJ para a CONCESSIONÁRIA;

2.4.2.5 A realização dos treinamentos previstos no item 3;

2.4.2.6 Assumir a responsabilidade imediata sobre os CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, cabendo a própria CONCESSIONÁRIA definir a estratégia de prestação desses serviços;

2.4.2.7 Providenciar EQUIPAMENTOS adequados e infraestrutura de Informática e CFTV;

2.4.2.8 Apresentar, ao AUDITOR INDEPENDENTE, evidências do cumprimento de todas as obrigações previstas para a FASE PRÉ-OPERACIONAL listadas no CONTRATO e nos ANEXOS, a fim de iniciar o procedimento para encerramento da FASE PRÉ-OPERACIONAL.

2.4.3 Planejar e iniciar a execução das revisões gerais imediatas de todo o MATERIAL RODANTE a ser disponibilizado, conforme ANEXO II.C.

2.5 O PODER CONCEDENTE terá as seguintes atribuições durante a FASE PRÉ-OPERACIONAL:

2.5.1 Garantir que toda a documentação e conhecimento técnico utilizados pela EFCJ na prestação dos serviços sejam devidamente transferidos à posse da CONCESSIONÁRIA;

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

- 2.5.2 Garantir acesso, à CONCESSIONÁRIA, dos ativos constantes do ANEXO I para avaliação e reconhecimento da CONCESSIONÁRIA e elaboração do RELATÓRIO DE INFRAESTRUTURA EXISTENTE pelo AUDITOR INDEPENDENTE, o qual constitui condição para a emissão do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, devendo a entrega de ativos e materiais sobressalentes se ajustar ao indicado no ANEXO I.
 - 2.5.3 Continuar realizando a operação e manutenção dos SERVIÇOS de forma ininterrupta, honrando todos os custos e despesas operacionais e auferindo as receitas, a fim de manter o nível de serviço prestado;
 - 2.5.4 Dar suporte à CONCESSIONÁRIA para que esta realize, por sua conta e risco, as revisões gerais do MATERIAL RODANTE;
 - 2.5.5 Garantir a continuidade da execução e manutenção dos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS conforme previsto nos contratos e respectivos aditivos;
 - 2.5.6 Fornecer as informações mais precisas e fidedignas para que a CONCESSIONÁRIA tenha totais condições de executar as atividades da transição operacional, gerir os CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS e acessar aos EQUIPAMENTOS e MATERIAL RODANTE, assim como os demais BENS REVERSÍVEIS.
- 2.6 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL (PTO), observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula 7 do CONTRATO, levando em consideração a necessidade de estabelecer comunicação plena com todos os interessados acerca dos potenciais problemas da transição, desde o primeiro dia da eficácia do CONTRATO.
- 2.6.1 O conteúdo do PTO deverá contemplar, minimamente, os seguintes elementos:
 - 2.6.1.1 Descrição da estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA, com a definição das áreas de responsabilidade bem como apresentação do modelo de governança a ser adotado e as principais decisões a serem compartilhadas;
 - 2.6.1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar a relação da equipe de gestão, indicando, minimamente:
 - i. Indicação do gestor do CONTRATO;
 - ii. Indicação do nome da pessoa responsável pela operação e manutenção dos SERVIÇOS;
 - iii. Indicação do nome da pessoa responsável pela segurança dos SERVIÇOS;
 - iv. Indicação do nome da pessoa responsável pelo MATERIAL RODANTE e respectiva manutenção; e
 - v. Indicação do nome da pessoa responsável pela gestão dos contratos.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

- 2.6.1.3 Relação da equipe de transição, com os responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais que, dentre outras atividades, deverá validar as decisões gerenciais durante a FASE PRÉ-OPERACIONAL.
- 2.6.1.4 Ações referentes à garantia das condições de segurança operacional, falhas emergenciais na operação e de segurança civil contra atos de interferência ilícita. A CONCESSIONÁRIA ainda deverá apresentar minimamente o programa de treinamento que contemple todos os funcionários que trabalharão na área operacional ou em atividades relacionadas com a segurança operacional, atendendo aos requisitos de instrução mínima para garantir a segurança das operações na fase de transição e contemplando ações que atendam aos requisitos de segurança operacional;
- 2.6.1.5 Declaração de conformidade aos itens de manutenção, contendo identificação das oportunidades de melhoria, ações de curto prazo para a manutenção da segurança operacional, manutenção do MATERIAL RODANTE e prazos;
- 2.7 Previamente ao início da OPERAÇÃO COMERCIAL de qualquer SERVIÇO DE PASSEIO TURÍSTICO, a CONCESSIONÁRIA deverá obter e manter em estoque todos os sobressalentes necessários a prestação de tal serviço, de forma a garantir a continuidade da prestação do serviço.
- 2.7.1 O cumprimento da obrigação prevista no item 2.7 acima será um dos condicionantes para a emissão da APROVAÇÃO mencionada na Cláusula 10.3 do CONTRATO, assim como demais condições previstas neste ANEXO.
- 2.8 A CONCESSIONÁRIA deverá (i) apresentar Atestado(s) de Brigada de Incêndio, nos termos da Instrução Técnica nº 01/2019 (Procedimentos Administrativos – Anexo “J”) e da Instrução Técnica nº 17/2014 (Brigada de Incêndio), ambas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo; e (ii) substituir a(s) Brigada(s) de Incêndio instituída(s) pela EFCJ quanto às infraestruturas aproveitadas por determinado SERVIÇO DE PASSEIO TURÍSTICO, ambas até o final da FASE PRÉ-OPERACIONAL.
- 2.8.1 A CONCESSIONÁRIA deverá regularizar os AVCBs de todas as edificações que serão utilizadas durante a FASE DE OPERAÇÃO COMERCIAL.
- 2.9 Na elaboração do PLANO DE MANUTENÇÃO DE MATERIAL RODANTE, a CONCESSIONÁRIA

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

deverá prever minimamente os regramentos específicos para cada tipo de MATERIAL RODANTE que será aproveitado na prestação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO

2.10 O procedimento para encerramento da FASE PRÉ-OPERACIONAL deverá seguir o regramento estabelecido na Cláusula 9 do CONTRATO.

2.11 Após o encerramento da FASE PRÉ-OPERACIONAL, será iniciada a FASE DE OPERAÇÃO COMERCIAL, nos termos da Cláusula 10 do CONTRATO, momento a partir do qual a CONCESSIONÁRIA estará apta a iniciar a prestação de SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO, nos termos do PLANO DE IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO.

3 TREINAMENTOS

3.1 Treinamento Técnico Operacional e de Manutenção

3.1.1 Esta etapa terá duração de 3 (três) meses a contar do início da FASE PRÉ-OPERACIONAL. Tal prazo poderá ser prorrogado, por acordo entre a CONCESSIONÁRIA e a AGÊNCIA REGULADORA, de forma a atender os interesses mútuos e ao interesse público, podendo, em casos específicos, conduzir à postergação do início da fase do treinamento de campo, disciplinado no item 3.2.

3.1.2 O PODER CONCEDENTE entregará à CONCESSIONÁRIA os manuais técnicos disponíveis, recebidos dos fabricantes, durante esta etapa. A transferência deste material poderá ser feita em documentos impressos, em mídia eletrônica ou ambos, conforme disponibilidade.

3.1.3 O PODER CONCEDENTE transferirá o conhecimento operacional e de manutenção à CONCESSIONÁRIA através de reuniões técnicas com MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA qualificados, que terão a responsabilidade de capacitar os demais empregados da CONCESSIONÁRIA. Estes MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA deverão possuir formação em engenharia ou tecnólogo na modalidade adequada a cada sistema, equipamento e instalação. As modalidades utilizadas na operação são: telecomunicações, eletrônica (sistemas de controle, sinalização, controle de trens, bloqueios etc.), elétrica (sistema de alimentação elétrica), eletromecânicos (escadas rolantes, elevadores etc.), mecânica (trens etc.) e mecatrônica (automação). O treinamento será ministrado na língua portuguesa.

3.1.4 O conhecimento a ser transferido deverá subsidiar os técnicos da

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

CONCESSIONÁRIA quanto à operação e manutenção dos EQUIPAMENTOS e do MATERIAL RODANTE que será utilizado na prestação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO, conforme previsto no ANEXO II.C. A interação operacional ou a aplicação de estratégias operacionais e de manutenção deverão ser definidas pela CONCESSIONÁRIA.

- 3.1.5 Os treinandos que receberão a transferência de conhecimento dos MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA deverão possuir conjunto de conhecimentos e habilidades específicas ao respectivo campo de atuação prática, sendo tais conhecimentos comprovados através de currículos com as devidas declarações e/ou certificações, a serem exibidos ao AUDITOR INDEPENDENTE e à AGÊNCIA REGULADORA, quando assim for exigido.
- 3.1.6 Todos os profissionais que serão treinados pelos MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA e que exercerão atividades em sistemas elétricos ou a eles estiverem expostos, mesmo que temporariamente, deverão, obrigatoriamente, precedentemente ao treinamento a ser ministrado pelos MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA, possuir capacitação nas Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, em especial a NR-10 e a NR-35, comprovando ao AUDITOR INDEPENDENTE e à AGÊNCIA REGULADORA, quando assim for exigido, tais habilitações através de certificados devidamente reconhecidos.
- 3.1.7 O cronograma de execução desta etapa deverá ser acordado entre as equipes das gerências de operação e de manutenção do PODER CONCEDENTE e da CONCESSIONÁRIA, respeitando os prazos de cada sistema e, quando houver, o sequenciamento obrigatório da execução. Nesse período, serão ministrados subsídios teóricos e subsídios práticos, nos ativos do trecho operacional. Também nesse período os MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA poderão acompanhar as atividades de operação e manutenção desenvolvidas pelas equipes do PODER CONCEDENTE nos ativos do trecho operacional.
- 3.1.8 A CONCESSIONÁRIA deverá avaliar o treinamento com todos os seus colaboradores participantes concedendo uma nota de satisfação geral. Caso a avaliação não atinja a nota mínima de 70% de satisfação, o PODER CONCEDENTE deverá realizar o treinamento novamente até que a avaliação atinja a nota mínima.
- 3.1.9 Ao término da fase de transferência de conhecimento operacional deverá ser iniciado o treinamento aplicado em campo pela CONCESSIONÁRIA (treinamento em campo).

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

3.2 Treinamento em Campo

- 3.2.1 Esta atividade ocorrerá até o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do início da FASE PRÉ-OPERACIONAL, envolvendo todas as atividades necessárias à qualificação dos empregados da CONCESSIONÁRIA por seus MULTIPLICADORES/instrutores.
- 3.2.2 A CONCESSIONÁRIA deverá ter admitido, em complemento ao quadro mencionado neste ANEXO, todo o efetivo que julgar necessário, antes do início desta fase de treinamento, de forma a ter todo o quadro de pessoal recém-admitido apto para o início da FASE DE OPERAÇÃO COMERCIAL.
- 3.2.3 Os MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA qualificam os seus empregados, capacitando-os para as atividades de manutenção nos equipamentos e sistemas.
- 3.2.4 No período de treinamento em campo a CONCESSIONÁRIA acompanha a manutenção do PODER CONCEDENTE, pari passu, treinando seu pessoal e tomando conhecimento sobre como se executa a “carteira de serviços” (tarefas de manutenção e programação).
- 3.2.5 O período de treinamento em campo deverá incluir a realização de treinamentos práticos envolvendo a operação do MATERIAL RODANTE que obrigatoriamente será utilizado na prestação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO, conforme previsto no ANEXO II.C, de maneira que os funcionários do PODER CONCEDENTE com experiência na operação do MATERIAL RODANTE transmitam seu conhecimento e auxiliem na capacitação dos MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA.
- 3.2.6 Neste período, caberá à CONCESSIONÁRIA realizar o reconhecimento de toda a infraestrutura física, avaliando as condições existentes para a manutenção de sistemas e equipamentos.
- 3.2.7 Ainda que este treinamento seja realizado no âmbito da FASE PRÉ-OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir que os funcionários que estarão envolvidos na prestação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO, ao longo da CONCESSÃO, recebam, por meio dos MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA, o treinamento necessário para a prestação do SERVIÇO DE PASSEIO TURÍSTICO que estarão envolvidos.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

4 CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 São considerados CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS os a seguir relacionados:

Contrato	Empresa Contratada	Objeto	Data de assinatura	Prazo de vigência	Limite máximo para prorrogação
EFCJ nº 002/2023	Segate Segurança Privada Ltda.	Vigilância e segurança patrimonial	26/06/2023	26/12/2025	26/06/2028
EFCJ nº 006/2023	Segate Segurança Privada Ltda. ME	Serviços de vigilância e segurança patrimonial	01/09/2023	01/03/2026	01/09/2028
EFCJ nº 011/2023	Umbrella Segurança Privada Ltda.	Serviços de vigilância e segurança patrimonial diurna	19/01/2024	19/07/2026	19/01/2029

4.2 A responsabilidade pelos serviços prestados por meio dos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS será assumida pela CONCESSIONÁRIA nos termos deste ANEXO, tendo a prerrogativa de, até o final da FASE PRÉ-OPERACIONAL, sub-rogar-se na posição contratual da EFCJ quando permitido pelo instrumento contratual ou quando anuído pela parte contratada.

4.2.1 Caso, por qualquer motivo, não seja realizada a sub-rogação da posição contratual da EFCJ à CONCESSIONÁRIA, a CONCESSIONÁRIA ainda permanecerá responsável pela assunção dos serviços prestados por meio dos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS a partir do final da FASE PRÉ-OPERACIONAL, podendo prestá-los diretamente ou celebrar contratos com terceiros para tanto, desde que respeitados os termos do CONTRATO e seus ANEXOS.

4.3 O PODER CONCEDENTE e/ou a EFCJ deverá tomar todas as providências necessárias para viabilizar a sub-rogação de sua posição contratual nos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS à CONCESSIONÁRIA, caso tal fato seja de interesse da CONCESSIONÁRIA.

4.3.1 Caso, por qualquer motivo, não seja realizada a sub-rogação da posição



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimento
PROCESSO SPI Nº 021.00002795/2024-73
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 03/2025
Concessão de Uso do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

contratual da EFCJ à CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE se responsabilizará por todos os custos e providências necessárias à rescisão dos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.