



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 II.B –ENCARGOS DO PRAC

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

Índice

PARTE I – CADERNO DE ENCARGOS DO PRAC	1
1. PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC	2
2. PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC	3
2.1. PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC	5
3. ACESSO PÚBLICO PARA ECOTURISMO E RECREAÇÃO.....	7
3.1. FUNCIONAMENTO DO PRAC	7
3.2. ACESSO AO PRAC.....	7
3.3. SERVIÇOS E ATIVIDADES ECONÔMICAS NO PRAC.....	8
3.3.1. ESTACIONAMENTO	9
4. VISITAÇÃO E ATENDIMENTO AO PÚBLICO	9
5. INFRAESTRUTURA.....	11
5.1. REFORMAS E CONSTRUÇÕES	11
5.2. SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO.....	11
6. SERVIÇOS OPERACIONAIS DE INFRAESTRUTURA.....	12
6.1. SEGURANÇA PATRIMONIAL.....	13
6.1.1. INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE SISTEMAS DE MONITORAMENTO ELETRÔNICO	13
6.1.2. CONTROLE DE ACESSO	14
6.1.3. SERVIÇOS DE COMBATE A INCÊNDIO.....	14
PARTE II - CADERNO DE ENGENHARIA DO PRAC	14
1.1. PROJETOS E OBRAS	14
1.2. PADRÃO DE REFORMAS DAS EDIFICAÇÕES	15
1.2.1. COBERTURAS.....	15
1.2.2. PISOS E REVESTIMENTOS	15
1.2.3. PINTURA.....	16
1.2.4. PORTAS E ESQUADRIAS.....	16
1.2.5. SISTEMAS ELÉTRICOS	16
1.2.6. HIDRÁULICA	16
1.2.7. ESTRUTURAS	17
1.2.8. SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO.....	17
1.2.9. MOBILIÁRIO.....	17
1.2.10. SINALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE	17



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

1.2.11. CONTENÇÕES	18
1.2.12. PRESERVAÇÃO HISTÓRICA E RESTAURAÇÕES	18
1.2.13. RIO PIRACUAMA.....	19



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 – CADERNO DE ENCARGOS DO PRAC

O presente ANEXO reúne as diretrizes que deverão ser seguidas pela CONCESSIONÁRIA no cumprimento dos encargos da CONCESSÃO relacionados ao PRAC.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar todas as atividades descritas neste ANEXO, salvo quando expressamente excepcionadas.

A exploração da ÁREA DA CONCESSÃO poderá apresentar componentes diferentes, desde que observe as condições obrigatórias mínimas da CONCESSÃO e não viole as normas aplicáveis.

A CONCESSIONÁRIA deverá observar todo o arcabouço legal existente, composto por leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais, incluindo as legislações ambientais, do Corpo de Bombeiros e de Tombamento, direta e/ou indiretamente aplicáveis ao objeto da CONCESSÃO.

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

APRESENTAÇÃO DE PLANOS E PROJETOS

1. PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC

- 1.1. O PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC, a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA, em atendimento às diretrizes estabelecidas neste ANEXO e conforme procedimento previsto na Cláusula 7 do CONTRATO, tem como objetivo definir as ações, processos, parâmetros e cronogramas a serem adotados para a correta operação, manutenção e prestação dos SERVIÇOS DO PRAC, assim como o planejamento das atividades necessárias à execução das obrigações contratuais por parte da CONCESSIONÁRIA.

O PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC deverá ser composto, minimamente, pelos seguintes Planos, detalhados a seguir:

- a) Plano de implantação e operação do parque e serviços;
- b) Plano de Riscos e Contingências;
- c) Plano de Emergência Contra Incêndio;
- d) Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS);
- e) Plano de Gestão de Efluentes;
- f) Plano de Segurança Patrimonial e dos Usuários, e Controle de Acesso;
- g) Plano de Manutenção;
- h) Plano de Limpeza;
- i) Plano de Manutenção das Áreas Verdes;
- j) Plano de Monitoramento de Impacto da Visitação;
- k) Pesquisa de Satisfação dos Visitantes e Comunidade; e
- l) Plano de Preservação e Restauração do Patrimônio Histórico.

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

O PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC deverá dispor sobre o exercício das atividades e dos serviços a serem prestados inerentes ao ecoturismo e ao uso público considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no PRAC.

O PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 60 (sessenta) meses, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS do CONTRATO, devendo ser submetido à AGÊNCIA REGULADORA, nos termos da Cláusula 31 do CONTRATO. Ademais, caso ocorra alguma modificação ou ajuste no PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC, a CONCESSIONÁRIA deverá submeter a proposta de alteração específica à AGÊNCIA REGULADORA, nos termos da Cláusula 7 do CONTRATO.

O PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC deverá abranger toda a área do PRAC, conforme descrita no ANEXO I.

2. PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC

O PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC consiste na apresentação do planejamento das intervenções e das atividades a serem implantadas no PRAC, respeitando as diretrizes previstas neste ANEXO, contendo, no mínimo:

- I. Masterplan com os elementos significativos de implantação, programa, arquitetura, urbanização e paisagem, que permitam à AGÊNCIA REGULADORA compreender o uso e as soluções de engenharia e arquitetura pretendidos pela CONCESSIONÁRIA para as intervenções;
- II. Cronograma físico-financeiro das intervenções, detalhando prazos e áreas que sofrerão intervenções;
- III. Planejamento da exploração do uso público do PRAC vinculados às intervenções, detalhando as atividades a serem implantadas;
- IV. Avaliação das condições de linha base ambiental e social na área de influência do PRAC, com avaliação dos riscos e impactos socioambientais, considerando as diferentes etapas do processo de licenciamento ambiental (planejamento, construção, operação) e a

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

desativação da CONCESSÃO, incluindo os relacionados às instalações associadas;

- V. Plano de Mitigação dos Impactos Ambientais, caso seja necessária a adoção de medidas de mitigação em alguma intervenção proposta; e
- VI. Projeto de Identidade Visual.

O primeiro PLANO DE INTERVENÇÕES PRAC deverá ser elaborado considerando um horizonte de, no mínimo, 60 (sessenta) meses, em atendimento aos interesses da CONCESSIONÁRIA e dos encargos obrigatórios. As atualizações deverão seguir a cronograma da REVISÃO ORDINÁRIA, nos termos da Cláusula 31 do CONTRATO.

O PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC deverá ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA, considerando:

- I. avaliação integrada para identificar os impactos e riscos socioambientais e as oportunidades dos projetos de forma a propiciar a prevenção de riscos e impactos e a mitigação e/ou compensação daqueles que não sejam evitáveis; e
- II. incentivo ao engajamento efetivo da comunidade por meio da divulgação de informações relacionadas à CONCESSÃO e da consulta com as comunidades locais sobre assuntos que as afetam diretamente; e
- III. gestão de seu desempenho socioambiental durante todo o ciclo de vida da CONCESSÃO.

Ao atender os requisitos da legislação brasileira, será realizada uma avaliação de riscos e impactos ambientais e sociais robusta e atualizada, que servirá de base para a elaboração de um Plano de Gestão Ambiental (PGA) em alinhamento aos futuros requisitos do órgão ambiental (CETESB), aplicáveis.

Os projetos, obras e SERVIÇOS DO PRAC deverão adotar práticas sustentáveis, a fim de promover eficiência energética, economia no uso da água e de outros insumos e materiais.

A CONCESSIONÁRIA deverá atender integralmente aos parâmetros urbanísticos vigentes na localidade onde está inserido o PRAC, observando as legislações municipais, estaduais 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

federais aplicáveis

Por sua vez, a elaboração do PROJETO BÁSICO de cada uma das intervenções deverá seguir as diretrizes do ANEXO II.C e contar com APROVAÇÃO do AUDITOR INDEPENDENTE e com a aprovação da AGÊNCIA REGULADORA, conforme procedimento descrito no ANEXO IV.

Na elaboração dos CRONOGRAMAS FÍSICO-EXECUTIVOS, deverá ser previsto que a apresentação do PROJETO BÁSICO deverá ser feita pela CONCESSIONÁRIA com, no mínimo, 70 (setenta) dias de antecedência para as próximas etapas necessárias para a respectiva INTERVENÇÃO, tais como, por exemplo, a elaboração do PROJETO EXECUTIVO ou a submissão aos órgãos de tombamento, quando aplicável.

A CONCESSIONÁRIA somente poderá iniciar as intervenções no PRAC a partir da (i) APROVAÇÃO pelo AUDITOR INDEPENDENTE e manifestação de aprovação pela AGÊNCIA REGULADORA quanto ao PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC, nos termos da Cláusula 7 do CONTRATO, bem como (ii) da APROVAÇÃO pelo AUDITOR INDEPENDENTE e aprovação pela AGÊNCIA REGULADORA quanto aos projetos elaborados, nos termos dos ANEXOS II.C e IV.

O PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 60 (sessenta) meses, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetido à AGÊNCIA REGULADORA, nos termos da Cláusula 31 do CONTRATO. Ademais, caso ocorra alguma modificação ou ajuste no PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC, a CONCESSIONÁRIA deverá submeter a proposta de alteração específica à AGÊNCIA REGULADORA, nos termos da Cláusula 7 do CONTRATO. Caso sejam necessárias intervenções antes dos prazos mínimos, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar as propostas pontualmente.

2.1. PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC

A CONCESSIONÁRIA, observado o prazo e procedimento previsto na Cláusula 7 do CONTRATO, deverá propor um PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC que aborde as ações e as intervenções a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA em relação a educação, interpretação ambiental, pesquisa, engajamento e educação para sustentabilidade no PRAC.

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

O PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC deverá ser elaborado com intuito de valorizar o PRAC e seus elementos ambientais, históricos e culturais e promover conteúdos que possam mobilizar e sensibilizar os USUÁRIOS sobre a importância da temática ambiental e sustentabilidade.

O PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC deverá contemplar campanhas e ações de comunicação para sensibilização, conscientização, engajamento, educação ambiental e educação para sustentabilidade direcionadas aos USUÁRIOS, à população do entorno e aos funcionários da CONCESSIONÁRIA.

Dentre os temas mínimos a serem incluídos no PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC estão: (I) importância histórica, cultural e ambiental do PRAC para a região na qual encontra-se inseridos, bem como para o Estado de São Paulo; (II) importância da conservação da biodiversidade da área de proteção permanente, incluindo a fauna e a flora; (III) valorização do patrimônio histórico-cultural e ambiental local; (IV) importância do PRAC para o Estado de São Paulo como um destino marcante e um atrativo natural de destaque; (V) importância da Mata Atlântica; (VI) questões relevantes e que incentivem a educação para sustentabilidade; (VII) importância da conservação da água e demais recursos naturais; (VIII) da não geração, redução e reciclagem de resíduos sólidos e da restauração ambiental; (IX) do turismo responsável e sustentável, entre outros temas que sejam relevantes.

A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver, também, meios para divulgação do patrimônio ambiental e histórico-cultural em realidade virtual.

O PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC deverá ser atualizado periodicamente, no máximo a cada 60 (sessenta) meses, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetido à AGÊNCIA REGULADORA, nos termos da Cláusula 31 do CONTRATO. Ademais, caso ocorra alguma modificação ou ajuste no PLANO DE COMUNICAÇÃO, DIVULGAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL DO PRAC, a CONCESSIONÁRIA deverá submeter a proposta de alteração específica à AGÊNCIA REGULADORA, nos termos da Cláusula 7 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

3. ACESSO PÚBLICO PARA ECOTURISMO E RECREAÇÃO

3.1. FUNCIONAMENTO DO PRAC

O PRAC deverá ser aberto para visitação considerando, no mínimo:

- I. de terça a domingo e feriados, das 8h00 às 17h00.

A CONCESSIONÁRIA poderá adotar outros horários e dias de funcionamento, observado o mínimo acima previsto.

Por motivo de segurança, a CONCESSIONÁRIA poderá fechar, total ou parcialmente, a área de uso público destinada à visitação do PRAC, a qualquer tempo, devendo, caso o fechamento implique em redução do funcionamento para patamares inferiores ao quanto estabelecido no neste item como condições mínimas de funcionamento, reabri-la de imediato, assim que recuperadas as condições mínimas de uso.

O período de funcionamento dos serviços e equipamentos disponíveis no PRAC deverá ser definido conforme sua natureza, devendo a CONCESSIONÁRIA informar à AGÊNCIA REGULADORA e aos USUÁRIOS seus horários, inclusive nos casos de alterações definitivas ou temporárias nesses parâmetros.

Atividades realizadas após o horário de 18h00 deverão restringir o uso de iluminação excessiva e os níveis altos de ruído, de forma a não prejudicar a diversidade local, respeitando, também, os parâmetros definidos em legislações municipais. As áreas utilizadas no período noturno deverão ser bem delimitadas e controladas para garantir a segurança dos visitantes, da fauna e da flora e evitar uso de trechos não contemplados no PRAC.

No caso de eventos, poderão ser delimitadas áreas específicas com estruturas provisórias, desde que não prejudique demais atividades previstas neste ANEXO.

3.2. ACESSO AO PRAC

A CONCESSIONÁRIA deverá dar acesso gratuito ao PRAC conforme o horário de funcionamento estabelecido, devendo para fins estatísticos, prever a contagem do número

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

de visitantes, observado o regramento mínimo disposto neste ANEXO, e observados os prazos e exigências da Cláusula 21 do CONTRATO.

A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar o acesso de funcionários próprios, do PODER CONCEDENTE, da AGÊNCIA REGULADORA e da Polícia Militar em serviço mediante autorização prévia, além de demais veículos em serviço no PRAC, que deverão ser previamente cadastrados com identificação própria tais como adesivo, cartão, sistema de biometria ou outros com qualidade superior.

Funcionários do Governo do Estado de São Paulo, quando em serviço no PRAC, poderão acessar as áreas operacionais apresentando a devida identificação.

3.3. SERVIÇOS E ATIVIDADES ECONÔMICAS NO PRAC

A CONCESSIONÁRIA poderá disponibilizar, aos USUÁRIOS, além do que esteja qualificado como obrigação no CONTRATO e nos ANEXOS, serviços e atividades acessórias relacionadas ao ecoturismo ou outras associadas aos atributos naturais, culturais, históricos, esportivos e de lazer do PRAC, com atividades voltadas à recreação, cultura, contemplação do ambiente natural, observação de aves e ao patrimônio histórico, interpretação e educação ambiental, lazer, esportes e aventura, com possíveis usos em estruturas de apoio que tragam novas experiências aos visitantes e criem alternativas de serviços e bem-estar, tais como alimentação, estacionamento, comércio, transporte, hospedagem, entre outros.

Caso a CONCESSIONÁRIA decida pela cobrança de valores dos USUÁRIOS pela prestação de tais serviços e/ou atividades, tal receita será considerada como RECEITA ACESSÓRIA, observadas as previsões do CONTRATO e do ANEXO XII.

As atividades que serão oferecidas aos USUÁRIOS deverão ser desempenhadas com qualidade e de maneira eficiente e econômica pela CONCESSIONÁRIA, respeitando a legislação aplicável, incluindo as disposições relacionadas à segurança do trabalho e à temática ambiental, cabendo à CONCESSIONÁRIA a obtenção das licenças, autorizações e outorgas necessárias.

As atividades e os serviços da CONCESSÃO devem ser realizados nos limites do PRAC,

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

cujo perímetro encontra-se delimitado no ANEXO I. A CONCESSIONÁRIA não poderá, em nenhuma hipótese, fazer qualquer espécie de cobrança, dos USUÁRIOS, para acesso a área que esteja fora de sua gestão.

3.3.1. ESTACIONAMENTO

Caso a CONCESSIONÁRIA em suas intervenções opte por ampliar ou construir uma área de estacionamento a entrada de veículos de visitantes no interior do PRAC será permitida até os locais definidos e deverão ser devidamente ordenados e sinalizados pela CONCESSIONÁRIA.

A gestão do fluxo dos veículos de USUÁRIOS no interior do PRAC será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que deverá (i) adequar os estacionamentos existentes ou novos, seguindo as diretrizes deste ANEXO e (ii) contratar seguro para a atividade.

A CONCESSIONÁRIA deverá controlar o número de veículos que entram no PRAC, observando os limites máximos de vagas disponíveis.

A CONCESSIONÁRIA poderá realizar a cobrança pelo uso do estacionamento no PRAC após a realização das intervenções necessárias e desde que estas não descaracterizem ou causem danos ao PRAC.

4. VISITAÇÃO E ATENDIMENTO AO PÚBLICO

A CONCESSIONÁRIA deverá iniciar a exploração do PRAC, com a respectiva abertura para visitação, após a conclusão das intervenções previstas neste ANEXO II.B, conforme previsto na Cláusula 21 do CONTRATO. Tais intervenções, que somente poderão ser iniciadas após a aprovação do PLANO DE INTERVENÇÕES DO PRAC, deverão ser concluídas em no máximo 12 (doze) meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE e, após o início da operação, a CONCESSIONÁRIA deverá prover o atendimento ao público, incluindo os seguintes serviços:

- I. prover a segurança dos USUÁRIOS;
- II. ordenar as atividades e serviços no PRAC;

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

- III. oferecer primeiros socorros aos visitantes e USUÁRIOS, bem como chamar os serviços de emergência assistencial para o caso de necessidade de remoção dos vitimados;
- IV. disponibilizar redes wi-fi gratuitas (mediante cadastramento gratuito do USUÁRIO), nos espaços que a CONCESSIONÁRIA estabelecer como áreas de interesse e submetendo à aprovação da AGÊNCIA REGULADORA.
- V. disponibilizar centrais de atendimento ao público (centrais de visitantes) nos espaços operacionais do PRAC para orientação dos visitantes, esclarecimentos de dúvidas, primeiros socorros e reclamações e sugestões (Ouvidoria);
- VI. disponibilizar website nos idiomas português e inglês, com o seguinte conteúdo mínimo:
 - 1. histórico, principais características e descrição do PRAC;
 - 2. atividades e atrações disponíveis;
 - 3. horários de funcionamento;
 - 4. programação de eventos;
 - 5. opções de transportes público (como chegar);
 - 6. canal de OUVIDORIA do público em geral, onde se possa depositar reclamações, queixas, sugestões, novas ideias e fazer questionamentos. Este canal deverá permitir a anexação de arquivos eletrônicos (.doc, .xls, .jpg, .pdf);
 - 7. contatos do PODER CONCEDENTE e AGÊNCIA REGULADORA.

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

5. INFRAESTRUTURA

5.1. REFORMAS E CONSTRUÇÕES

A CONCESSIONÁRIA, a partir da assinatura do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, terá sob a sua responsabilidade as edificações e infraestruturas existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme apresentado no ANEXO I.

Os encargos relacionados a reformas em edificações e novas intervenções constam deste ANEXO.

5.2. SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO

A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver e prover, a partir do início da exploração do PRAC, solução de comunicação, sinalização e interpretação ambiental para o PRAC com linguagem visual padronizada e acessível. A solução deverá conter, no mínimo:

- I. elementos de sinalização visual para identificar todos os equipamentos, atrativos e infraestruturas do PRAC, a exemplo de edificações, acessos, veículos, atrativos, assim como as atividades e obras realizadas, dentre outros;
- II. elementos de comunicação e interpretação ambiental a exemplo de mapas, painéis de notícias e eventos, esquemas interpretativos, e placas de sinalização e advertências;
- III. sinalização dos seguintes elementos, além de outros aplicáveis:
 - a) alusiva de proteção e cuidados com fauna e flora;
 - b) quanto aos acessos;
 - c) referente a recomendações sobre o descarte de resíduos; e
 - d) sobre a importância da não alimentação de animais silvestres.
- IV. elementos direcionais, como placas e mapas de localização dos atrativos, quando pertinente, providenciando uma orientação visual adequada aos USUÁRIOS;

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

- V. realização de melhorias na sinalização horizontal do PRAC, visando a aumentar a segurança dos deslocamentos dos USUÁRIOS; e
- VI. elementos de sinalização e de comunicação bilíngues (português e inglês) e que contemplem a acessibilidade universal, conforme a ABNT NBR 9050.

Os elementos de comunicação e interpretação ambiental deverão identificar e valorizar o patrimônio histórico-cultural do PRAC, fornecendo informações históricas relevantes para conhecimento dos visitantes.

Os materiais utilizados na sinalização e na comunicação deverão ser duráveis, resistentes ao vandalismo e de fácil manutenção e reposição. Incentiva-se o uso de materiais sustentáveis e que gerem o mínimo impacto ao ambiente natural do PRAC.

É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a implantação dos meios de comunicação para informar os USUÁRIOS sobre a realização de obras e demais intervenções no PRAC.

A CONCESSIONÁRIA deverá informar expressamente e em locais de clara visibilidade, em sua página eletrônica e em ações de divulgação, que a exploração do PRAC se trata de uma concessão realizada pelo Estado de São Paulo. Tais informações também deverão ser identificadas nos locais de início e término do PRAC, onde houver visitação pública.

A CONCESSIONÁRIA deverá divulgar à comunidade do entorno sobre o treinamento dos residentes, a ser disponibilizado gratuitamente nos temas de capacitação sobre conservação ambiental e unidades de conservação e capacitação técnico-operacional, conforme disposto neste ANEXO.

A divulgação deverá ser feita através de informação disponibilizada no sítio eletrônico da CONCESSIONÁRIA e em outras mídias fixas internas tais como faixas, cartazes, displays, telões. O setor do receptivo do PRAC deverá ter conhecimento suficiente para orientar os residentes interessados no treinamento em relação à programação de treinamento, dos requisitos mínimos para se candidatar, bem como de todo o procedimento a ser seguido.

6. SERVIÇOS OPERACIONAIS DE INFRAESTRUTURA

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

6.1. SEGURANÇA PATRIMONIAL

A CONCESSIONÁRIA, a partir da assinatura do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, deverá prover a segurança patrimonial, incluindo os seguintes serviços, a serem implantados a nos prazos previstos nos itens 6.1.1**Erro! Fonte de referência não encontrada.**, 6.1.2 e 6.1.3:

- I. serviços de vigilância patrimonial; e
- II. instalação e manutenção de sistemas de monitoramento eletrônico.

A execução deste encargo deverá estar em conformidade com o Plano de Segurança Patrimonial e Controle de Acesso e Plano de Riscos e Contingências, contidos no PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO DO PRAC devendo comunicar à AGÊNCIA REGULADORA, num prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a ocorrência de casos de danos relevantes ao patrimônio contido no PRAC.

6.1.1. INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE SISTEMAS DE MONITORAMENTO ELETRÔNICO

A CONCESSIONÁRIA, a partir do início da exploração do PRAC, deverá instalar e prestar a manutenção dos sistemas de monitoramento eletrônico e de controle de acesso, sendo minimamente obrigatório o uso de câmeras de segurança, devendo a CONCESSIONÁRIA decidir pela ampliação dos controles, caso julgue necessário. Tais câmeras deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. câmeras com função de monitoramento de entrada e saída de veículos dos estacionamentos – recurso de leitura de placas de veículos;
- II. câmeras com função de monitoramento dos acessos ao público visitante – analítico com capacidade de contagem de pessoas;
- III. câmeras com função de monitoramento de perímetros do PRAC – recurso de linha virtual/detecção de invasão;
- IV. câmeras com função de monitoramento de áreas de acesso proibido ou restrito

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

– recurso de detecção de intrusão

A CONCESSIONÁRIA poderá utilizar qualquer outra tecnologia de monitoramento diferente da acima apresentada, que esteja ou que venha a ser disponibilizada no mercado, desde que estas possuam minimamente os recursos e funções acima descritos.

6.1.2. CONTROLE DE ACESSO

A CONCESSIONÁRIA, a partir do início da exploração do PRAC, deverá mobilizar medidas de controle de acesso que, compartilhando com a equipe de vigilância, deverá controlar o acesso de USUÁRIOS visando a contagem do número de visitantes para compor o RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO, conforme previsto no ANEXO VI, veículos, funcionários, fornecedores (de acordo com o tipo de acesso) em todos os núcleos da CONCESSÃO-ou onde o acesso seja livre, auxiliando e orientando os visitantes do PRAC.

6.1.3. SERVIÇOS DE COMBATE A INCÊNDIO

A CONCESSIONÁRIA, a partir da assinatura do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, deverá prover os serviços de brigada de incêndio, conforme as diretrizes dispostas na Instrução Técnica nº 17, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de São Paulo, sendo também responsável pela obtenção ou renovação de AVCB das infraestruturas existentes sob sua responsabilidade e da ÁREA DA CONCESSÃO, e especificamente nas edificações onde a legislação existente assim determinar e exigir (Decreto Estadual 63.911/2018 e Lei Complementar 1257/2015 – Código Estadual Contra Incêndio).

A execução deste encargo deverá estar em conformidade com o Plano de Segurança Patrimonial e Controle de Acesso e Plano de Riscos e Contingências e Plano de Emergência Contra Incêndio, contidos no PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO do PRAC.

PARTE II - CADERNO DE ENGENHARIA DO PRAC

1.1. PROJETOS E OBRAS

A CONCESSIONÁRIA, em suas intervenções no PRAC, será responsável por elaborar os projetos de arquitetura e engenharia, em conformidade com suas próprias estratégias de incremento 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

experiência de visitação e uso público do PRAC, bem como para potencialização de suas funções de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico, sempre em observância às normas e restrições estabelecidas na legislação aplicável, contendo os seguintes elementos e fases:

- a) Anteprojetos;
- b) PROJETOS BÁSICOS;
- c) PROJETOS EXECUTIVOS;
- d) Cronograma de obras civis, do tipo Gantt, e eventuais readaptações propostas, apresentando todas as etapas de implantação das intervenções propostas no Plano de Implantação; e
- e) Plano de mitigação dos impactos ambientais provocados pelas obras civis, considerando a adoção obrigatória de sistema construtivo ambientalmente sustentável.

1.2. PADRÃO DE REFORMAS DAS EDIFICAÇÕES

As intervenções nas edificações preveem a adequação e a reforma seguindo os seguintes critérios:

1.2.1. COBERTURAS

- a) As coberturas deverão proteger as edificações e os USUÁRIOS contra intempéries, garantindo conforto térmico e a preservação da estrutura;
- b) As coberturas não poderão apresentar infiltrações, gotejamentos, telhas quebradas, vazamentos e outros;
- c) As coberturas deverão possuir madeiramento plano, sem "colos" ou "ondas";
- d) As coberturas deverão permitir o perfeito escoamento para o sistema de coleta de água pluvial, sem pontos de acúmulo de água; e
- e) As telhas não poderão possuir trincas ou rachaduras.

1.2.2. PISOS E REVESTIMENTOS

- a) Os pisos e revestimentos deverão ter nivelamento correto, sem a presença de desníveis ou pisos sobrepostos;
- b) Os pisos e revestimentos deverão apresentar modelo e padronagem uniforme;
- c) As peças integrantes dos pisos e revestimentos não poderão apresentar descolamentos.

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

1.2.3. PINTURA

- a) Não deverão existir infiltrações ou manchas;
- b) Não deverão existir trincas superficiais e/ou bolhas;
- c) A tonalidade deverá sempre ser uniforme; e
- d) Não deverão existir desgastes na pintura de elementos metálicos.

1.2.4. PORTAS E ESQUADRIAS

- a) As portas e esquadrias deverão prover o perfeito fechamento de vãos, garantindo o controle de acesso e ventilação do ambiente;
- b) A abertura e fechamento das portas e esquadrias deverão estar, permanentemente, em pleno estado de funcionamento;
- c) As portas de madeira deverão ser protegidas por pintura ou verniz executado uniformemente;
- d) As portas metálicas deverão ser protegidas por pintura adequada;
- e) Os equipamentos de fechamento, abertura e trancamento deverão estar em perfeito estado de conservação; e
- f) Não deverão existir elementos enferrujados ou avariados.

1.2.5. SISTEMAS ELÉTRICOS

- a) O sistema elétrico como um todo deverá ser renovado e adequado às normas vigentes;
- b) Os equipamentos elétricos deverão estar presos firmemente no local em que serão instalados;
- c) A fiação deverá estar protegida, sem pontos de fiação exposta;
- d) Os pontos de consumo de energia deverão estar em pleno funcionamento;
- e) Os condutores e eletrodutos deverão ser organizados e firmemente ligados às estruturas de suporte; e
- f) Não serão admitidas avarias no sistema elétrico.

1.2.6. HIDRÁULICA

- a) O sistema hidráulico como um todo deverá ser renovado e adequado às normas vigentes;

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

- b) Não deverão existir vazamentos ou entupimentos nas instalações hidráulicas das edificações na ÁREA DA CONCESSÃO;
- c) Os registros deverão estar em pleno funcionamento, permanentemente;
- d) Os reservatórios deverão estar limpos e deverão ser higienizados periodicamente, conforme as normas vigentes; e
- e) Não deverão existir rompimentos nos sistemas hidráulicos.

1.2.7. ESTRUTURAS

- a) Não deverão existir, nas estruturas: fissuras ou rachaduras; deslocamento; eflorescência; calcinação; disgregação; ou flechas exageradas ou patologias semelhantes.

1.2.8. SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO

- a) Os sistemas de climatização empregados pela CONCESSIONÁRIA deverão sempre estar com suas manutenções periódicas em dia, conforme especificações do fabricante;
- b) A higienização dos sistemas de ventilação deverá estar sempre em dia, conforme especificações do fabricante; e
- c) Os sistemas de climatização deverão estar sempre em perfeito estado de funcionamento, regulando a temperatura dos ambientes, fornecendo conforto térmico ou mantendo a temperatura estável quando necessário.

1.2.9. MOBILIÁRIO

- a) O mobiliário das edificações e áreas externas deve dar suporte ao funcionamento das atividades praticadas em cada local, de acordo com a necessidade de cada ambiente;
- b) Não serão admitidos aspectos de desgaste excessivo, má funcionalidade ou demais avarias no mobiliário empregado na ÁREA DA CONCESSÃO; e
- c) O mobiliário deverá se balizar por padrões ergonomicamente aceitáveis e confortáveis, e adequar-se conforme sua funcionalidade.

1.2.10. SINALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

- a) Os elementos de sinalização visual deverão identificar de todos os equipamentos, atrativos

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

e infraestruturas da ÁREA DA CONCESSÃO, tais como: edificações, acessos, estacionamentos, veículos, atrativos, assim como as atividades e obras realizadas, dentre outros;

- b) Os elementos de comunicação e interpretação ambiental, deverão incluir mapas, painéis de notícias e eventos, esquemas interpretativos e placas de sinalização, advertência e direcionais;
- c) Implantação de sinalização alusiva de proteção e cuidados com a fauna, flora e acessos, recomendações sobre o descarte de resíduos, alertas quanto à importância da não alimentação de animais silvestres, entre outras informações de segurança aos USUÁRIOS;
- d) Todas as edificações e equipamentos de lazer deverão fornecer acessibilidade universal segundo as normas técnicas vigentes;
- e) Implantação de elementos direcionais, como placas e mapas de localização dos atrativos e trilhas e, quando pertinente, providenciando uma orientação visual adequada aos USUÁRIOS; e
- f) Implantação de sinalização horizontal, visando a aumentar a segurança dos deslocamentos dos USUÁRIOS nas vias, caminhos e estradas internas do PRAC.

1.2.11. CONTENÇÕES

- a) Deverão ser implantadas contenções em todos os locais em que apresente riscos de deslizamentos, afetando a segurança dos usuários;
- b) As contenções existentes deverão ser avaliadas por um profissional qualificado e emitido laudo técnico sobre as condições de segurança da obra de arte;
- c) Não deverão existir, nas estruturas: fissuras ou rachaduras; deslocamento; eflorescência; calcinação; disgregação; crescimento de vegetação, afloramento de água ou flechas exageradas ou patologias semelhantes.

1.2.12. PRESERVAÇÃO HISTÓRICA E RESTAURAÇÕES

- a) Deverão ser restauradas e preservadas as obras de arte relacionadas ao universo do Monteiro Lobato presentes no PRAC, incluindo as peças danificadas e quebradas;
- b) Deverá ser restaurado e preservado o vagão ferroviário presente no PRAC; 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

- c) Os itens restaurados deverão manter as características originais;

1.2.13. RIO PIRACUAMA

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as manutenções nas estruturas físicas do Rio Piracuama dentro do perímetro do PRAC de modo a garantir a segurança dos usuários; e
- b) Deverá ser mantida a limpeza, dragagem, manutenção das margens e controle de crescimento de vegetação ao longo do Rio Piracuama dentro do perímetro do PRAC;

APENSO I : Estimativas e tipo de INTERVENÇÕES por unidade de serviço

	Unidades de Serviços	Estado de conservação	Tipo de Intervenção
A	Edificações		
1	Portaria;	Bom	Reforma elétrica, hidráulica e acabamentos
10	Sanitários;	Regular	Reforma elétrica, hidráulica, acessibilidade e acabamentos
12	Antigos armários públicos;	Regular	Reforma elétrica, hidráulica e acabamentos
5	Antigo ambulatório;	Regular	Reforma elétrica, hidráulica, acessibilidade e acabamentos
7	Trem refeitório;	Ruim	Restauração
9	Área para refeições;	Regular	Reforma de telhado, acessibilidade e acabamentos
8	Lanchonete;	Regular	Reforma elétrica, hidráulica, acessibilidade e acabamentos
11	Espaço para eventos 1 – Rancho;	Regular	Reforma de telhado, acessibilidade e acabamentos
15	Espaço para eventos 2 – Galpão; e	Ruim	Reforma integral
17	Caixa d'água.	Bom	Reforma de telhado, elétrica e hidráulica
B	Equipamentos de lazer		
	Áreas de lazer – paisagem e circulação	Regular	Reforma integral
	Universo Monteiro Lobato	Ruim	Restauração das estatuas
	Rio Piracuama	Bom	Reforma integral
	Mirante.	Ruim	Reforma integral
C	Paradas ferroviárias		
	Parada Reino das Águas Claras	Bom	Reforma elétrica, hidráulica e acabamentos
3	Parada Monteiro Lobato	Bom	Reforma elétrica, hidráulica e acabamentos

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

	Unidades de Serviços	Estado de conservação	Tipo de Intervenção
D	Obras de arte		
	Contenções	Ruim	Reforma integral