



**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.A - APENSO 5 – DIRETRIZES PARA OS PLANOS E PROGRAMAS DE DESAPROPRIAÇÃO**

**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. INTRODUÇÃO**

O presente documento apresenta as diretrizes, orientações e conteúdo mínimo para o desenvolvimento de planos e programas para desapropriação a ser requerida no âmbito da concessão do Complexo Turístico Estrada de Ferro de Campos do Jordão (EFCJ).

As intervenções que se derem sobre imóveis particulares implicarão na desapropriação mediante o pagamento de indenizações, baseado na preponderância do interesse coletivo sobre o particular, quando houver incompatibilidades. A desapropriação pode ser amigável ou contenciosa (judicial ou extrajudicial).

A CONCESSIONÁRIA deverá conduzir todas as atividades relacionadas à desapropriação dos imóveis declarados de utilidade pública, desocupando e incorporando ao patrimônio público as áreas expropriadas.

Para o plano de desapropriação considera-se duas fases distintas, sendo:

- 1ª Fase – Declaratória - Momento em que ocorre a declaração de interesse público sobre a propriedade, mediante a publicação do Decreto de Utilidade Pública, de competência do PODER CONCEDENTE.
- 2ª Fase – Acordo / Indenização - Momento em que começa efetivamente a celebração de um acordo administrativo ou com a citação judicial, garantindo a supremacia constitucional da indenização prévia, de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

Dessa forma, torna-se imperativa a execução de um Programa de Desapropriação, que contemple as diversas fases do processo, apresentando tanto as etapas já realizadas quanto o planejamento das fases subsequentes.

## **2. CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS**

Caberá a CONCESSIONÁRIA o desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas no âmbito do programa para desapropriação, que compreende minimamente o roteiro a seguir:

- Identificação das áreas a serem desapropriadas;
- Realização do cadastro físico dos imóveis;
- Avaliação das áreas, benfeitorias e outros;
- A solicitação de Declaração de Utilidade Pública;
- A publicação do Decreto de Utilidade Pública;
- A comunicação com os expropriados;

**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**

- Execução das desapropriações, com o plano de acompanhamento dos processos de desapropriação e o controle de liberação das áreas desapropriadas.

Caberá à CONCESSIONÁRIA a elaboração dos cadastros individuais de propriedades, os acordos extrajudiciais e/ou providências para desapropriação judicial, pagamento de indenizações de desapropriação, custas, honorários e outras despesas que se fizerem necessárias, bem como a regularização documental em cartório de registro de imóveis.

O levantamento de quantitativos deverá ser obtido a partir do desenvolvimento dos cadastros individuais de propriedade, para os imóveis sujeitos à desapropriação.

A seguir apresenta-se resumo das informações resultantes do levantamento dos imóveis sujeitos à desapropriação e doação, em se considerando os estudos para estruturação da concessão à iniciativa privada.

- **Áreas com previsão de desapropriação**

Localização: entre a Avenida Tassaburo Yamaguchi e a Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, próximo ao Portal de Campos do Jordão.

Área A: Com extensão de 2.928 m<sup>2</sup>, prevista para a instalação de estacionamento e equipamentos de apoio, conforme Anexo II-C.

Área B: Com extensão de 5.833 m<sup>2</sup>, prevista para a instalação do Pátio para instalar as infraestruturas necessárias para operação e manutenção corretiva e preventiva para trens e equipamentos fixos, conforme Anexo II-C.

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

**Figura 1 - Perímetro das áreas previstas para desapropriação.**



- **Áreas com previsão de doação**

Localização: entre a Avenida Tassaburo Yamaguchi e a Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, próximo ao Portal de Campos do Jordão.

Áreas C, D e E: Com extensões de 2.512 m<sup>2</sup>, 4.022 m<sup>2</sup> e 5.560 m<sup>2</sup>, respectivamente, previstas para a instalação de estacionamento de ônibus, infraestrutura de apoio para operação do serviço de estacionamento e acessos a Nova Estação Portal, conforme Anexo II-C.

Área C: 2.512 m<sup>2</sup>

Área D: 4.022 m<sup>2</sup>

Área E: 5.560 m<sup>2</sup>

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

**Figura 2 - Perímetro aproximado da área de intervenção do imóvel 1**



Fonte: Google Earth 2024.