



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

ANEXO I.9 - INVESTIMENTOS ESTIMADOS OBRIGATÓRIOS

1 Unidades Geradoras de Caixa

As 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 PEC, abaixo apresentamos a lista de atividades mínimas, que deverão ser oferecidas em caráter obrigatório pela CONCESSIONÁRIA, alinhadas com o plano de manejo e seu programa de uso público, e implementadas conforme prazos estabelecidos no item 3.3.1 da parte II do Termo de Referência, que trata dos encargos. A CONCESSIONÁRIA poderá propor outras atividades, desde que estejam de acordo com o Plano de Manejo.

As atividades obrigatórias que deverão ser oferecidas são:

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

- Núcleo Engordador
 - Souvenir / Autoserviço
 - Lanchonete / Cafeteria

A seguir será apresentado o referencial de cálculo utilizado para estimativa do investimento obrigatório da CONCESSIONÁRIA. Deverá ser considerado obrigatório manter em operação as UGC citadas, conforme quantidades mínimas estabelecidas. Os valores estimados de investimento para implementação dessas UGC, devem ser utilizados como referência de valor, podendo sofrer alterações, 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 em sua estimativa a adequação do sistema de tratamento de esgoto.



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

1.1 Souvenir / Autoserviço

As estimativas para esta UGC foram feitas considerando a reforma dos imóveis de nº 05 no Anexo I.3b da Núcleo Pedra Grande e nº 12 no Anexo I.3b do Núcleo Engordador. Poderão ser propostas novas áreas/imóveis desde que atendidas as especificações previstas no encargo 3.3.1

Tal investimento deverá ser concluído em até 24 meses a partir da assinatura do contrato.

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

Tabela 01: CAPEX de Souvenir / Autoserviço

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

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

1.2 Lanchonete / Cafeteria



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

As estimativas desta UGC foram feitas considerando a reforma do imóvel de nº 09 no Anexo I.3b da Núcleo Pedra Grande e nº 03 no Anexo I.3b do Núcleo Engordador. Poderão ser propostas novas áreas/imóveis desde que atendidas as especificações previstas no encargo 3.3.1

Tal investimento deverá ser concluído em até 24 meses a partir da assinatura do contrato.

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

Tabela 2: CAPEX Lanchonete / Cafeteria Núcleo Pedra Grande

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Montagem do salão	m ²	1.000	80	10	5%
Equipamentos de Cafeteria	kit	20.000	2	5	5%
Equipamentos de cozinha	kit	2.000	5	5	5%
Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	1	3	5%
Obras civis	Verba	331.200	1	20	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

Tabela 3: CAPEX Lanchonete/Cafeteria Núcleo Engordador

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Construção em alvenaria	m ²	1.600	60	20	5%
Montagem da lanchonete	m ²	1.000	60	10	5%
Equipamentos Cafeteria	kit	20.000	1	5	5%
Equipamentos Cozinha	kit	2.000	5	5	5%



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

Estação de trabalho - computador + impressora	Verba	3.500	1	3	5%
---	-------	-------	---	---	----

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

1.3 Centro de Aventuras e Recreação

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

Tal investimento deverá ser concluído em até 24 meses a partir da assinatura do contrato.

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

Tabela 4: CAPEX Centro de Aventuras

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

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

Tabela 5: CAPEX de Recreação

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
Construção - Casa da criança	verba	100.000	1	20	5%
Equipamentos - casa da criança	verba	40.000	1	5	5%



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

Estação de trabalho - computador + impressora	kit	3.500	1	3	5%
---	-----	-------	---	---	----

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

1.4 Transporte Interno

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

Tal investimento deverá ser concluído em até 24 meses a partir da assinatura do contrato.

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

Tabela 6: CAPEX do transporte interno

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

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2 Encargos

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



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

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

2.1 Administração

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

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 7: CAPEX do encargo de administração

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

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2.2 Vigilância e Segurança



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

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

Tabela 1: CAPEX do encargo de vigilância e segurança

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

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2.3 Monitoramento de impacto da visitação

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

2.4 Trilhas

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

Tabela 9: CAPEX do encargo de trilhas

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

2.5 Resíduos

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



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

Tabela 10: CAPEX do encargo de resíduos sólidos

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

2.6 Monitoria e Educação Ambiental

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

Tabela 11: CAPEX do encargo de monitoria e educação ambiental

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

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

2.7 Manutenção e Reforma

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

Tabela 12: CAPEX do encargo de manutenção

Itens	Un	Preço unitário	Quant Total	Vida útil (anos)	% Manut
-------	----	----------------	-------------	------------------	---------



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

Pedra Grande / Águas Claras

Administração	verba	68.800	1	20	5%
Auditórios	verba	40.240	1	20	5%
Guarita	verba	8.560	1	20	5%
Playground Lago das Carpas	verba	32.640	1	10	5%
Reparo estrada de acesso	verba	40.000	1	20	5%
Sanitários	verba	53.680	1	20	5%
Sanitários Lago das Carpas	verba	56.720	1	20	5%
Sanitários Mirante	verba	78.880	1	20	5%

Engordador

Auditório	verba	85.360	1	20	5%
Casas Base de Apoio	verba	73.280	1	20	5%
Centro de Visitantes	verba	254.400	1	20	5%
Playground	verba	32.640	1	10	5%
Quiosques	verba	56.160	1	20	5%
Sanitário Represa	verba	85.360	1	20	5%

Considerados reinvestimentos após o período de vida útil dos ativos.

3 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



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

PE CANTAREIRA - NÚCLEOS PEDRA GRANDE / ÁGUAS CLARAS / ENGORDADOR	
CAPEX ENCARGOS OBRIGATÓRIOS	R\$ mil
Administração	1.611,06
Vigilância e Segurança	273,58
Plano de Monitoramento	131,72
Trilhas	151,99
Resíduos	101,32
Monitoria e Educação Ambiental	506,62
Manutenção e Reforma	1.357,75
TOTAL	4.134,03

CAPEX OBRIGATÓRIO UGC	R\$ mil
Transporte Mirante Pedra Grande	1.459,07
Lanchonete e Cafeteria	1.023,38
Autoserviço/Loja Souvenir	273,58
Centro de Aventuras e Recreação	719,40
TOTAL	3.475,43

TOTAL GERAL	7.609,45
--------------------	-----------------