

# CONCESSÃO DO PARQUE DA CIDADE



COM NOVO TEATRO  
MUNICIPAL



COM CENTRO DE  
CONVENÇÕES E EVENTOS



ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# DIAGNÓSTICO

ÁREA ATUAL  
± 800 mil m<sup>2</sup>

300m DE MARGEM DO  
RIO PARAÍBA DO SUL  
SEM UTILIZAÇÃO

IMÓVEIS NÃO CONTÍGUOS

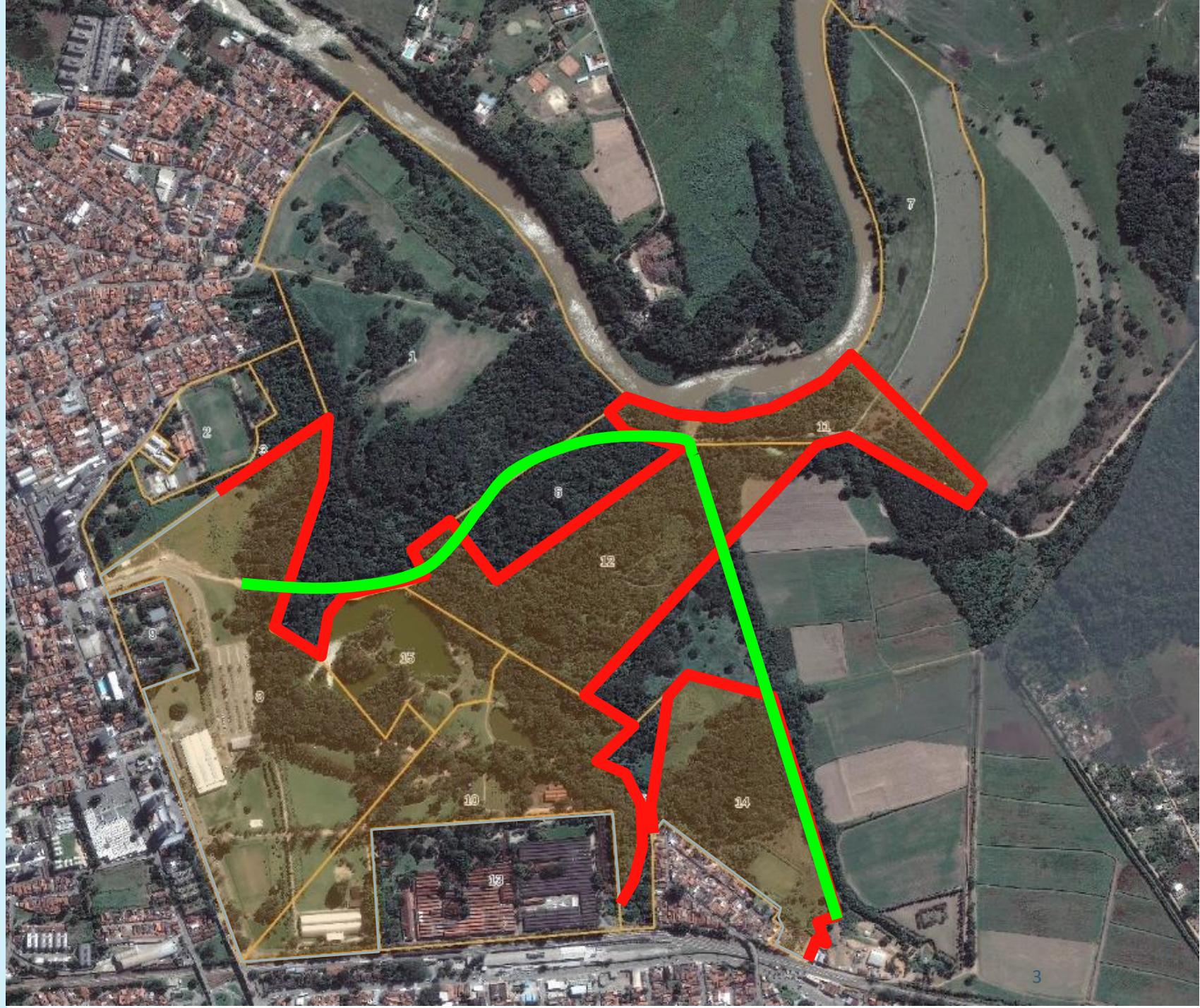


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# DIAGNÓSTICO

- O PERÍMETRO NÃO POSSUI CERCA
- CERCA PRECÁRIA QUE NÃO CONDIZ COM A PROPRIEDADE



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# DIAGNÓSTICO

- ÁREAS “DENTRO” DO PARQUE QUE PERTENCEM A TERCEIROS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# DIAGNÓSTICO

- **ÁREAS DE MATA QUE ESTÃO FORA DO PERÍMETRO DO PARQUE**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# PROBLEMAS DO PARQUE

- VÁRIAS SECRETARIAS OCUPANDO, MAS SEM UM DONO
- FALHAS DE GESTÃO
- DESPESAS SEM RECEITAS EQUIVALENTES
- FALTA DE SEGURANÇA E FALTA DE CONTROLE DE ACESSO



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# PROBLEMAS DO PARQUE

- NÃO TEM CERCA
- ÁGUA DEFICIENTE
- ENERGIA PRECÁRIA
- POUCAS ATIVIDADES E ATRAÇÕES
- ALTO CUSTO COM RECEITAS ANUAIS DE ± R\$ 20 mil



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# PROBLEMAS DO PARQUE

- NECESSIDADE DE RESTAURO
- FALTA DE OPÇÕES DE ALIMENTAÇÃO
- SUBUTILIZAÇÃO

REFORMAS NECESSÁRIAS  
R\$ 25 milhões



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# PROBLEMAS DOS GALPÕES

- NECESSIDADE DE RESTAURO
- SUBUTILIZAÇÃO

**VALOR:**  
**R\$ 116 milhões**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# RISCOS

- **INVASÃO (sem controle de acesso)**
- **VANDALISMO AINDA MAIOR**
- **INCÊNDIO (materiais inflamáveis)**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# RISCOS

- **DESABAMENTO** (risco de vida)
- **FUNCIONÁRIOS OPERANDO MÁQUINAS E CAMINHÕES**
- **NÃO POSSUI PLANO DE CONTINGÊNCIAS/ EMERGÊNCIAS**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# CONSEQUÊNCIAS

- RESPONSABILIDADE CIVIL
- RESPONSABILIDADE CRIMINAL
- IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# DIAGNÓSTICO

- PESQUISA
- LEVANTAMENTO DA CONSERVAÇÃO
- AVALIAÇÃO DE ALTERNATIVAS
- PROPOSTAS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

PARQUE DA CIDADE

*Roberto Burle Marx*

ESTUDOS TÉCNICOS E ECONÔMICO-FINANCEIROS PARA  
PROJETOS DE CONCESSÃO OU INSTRUMENTOS ANÁLOGOS

**CONTRATO Nº 469/2019  
DETZEL GESTÃO AMBIENTAL**



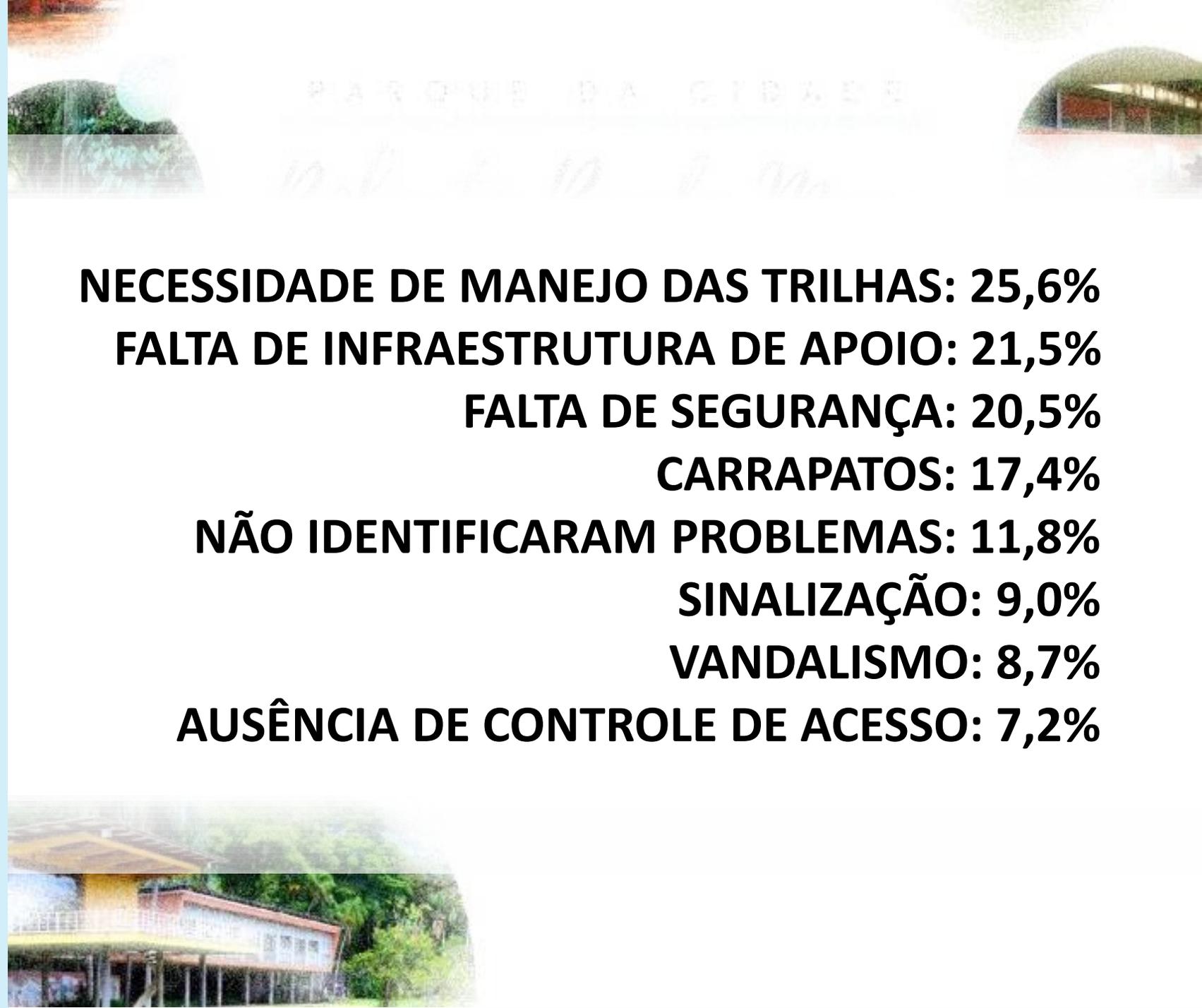
# DIAGNÓSTICO

## PROBLEMAS E CONFLITOS IDENTIFICADOS EM PESQUISA

**NECESSIDADE DE MANEJO DAS TRILHAS: 25,6%**  
**FALTA DE INFRAESTRUTURA DE APOIO: 21,5%**  
**FALTA DE SEGURANÇA: 20,5%**  
**CARRAPATOS: 17,4%**  
**NÃO IDENTIFICARAM PROBLEMAS: 11,8%**  
**SINALIZAÇÃO: 9,0%**  
**VANDALISMO: 8,7%**  
**AUSÊNCIA DE CONTROLE DE ACESSO: 7,2%**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# DIAGNÓSTICO

## AÇÕES PRIORITÁRIAS IDENTIFICADAS EM PESQUISA



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



**AUMENTAR A OFERTA DE ATRATIVOS/  
ATIVIDADES E SERVIÇOS: 51,1%**  
**INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA: 33,5%**  
**MELHORIA DA SEGURANÇA: 33,2%**  
**ELIMINAR CARRAPATOS: 24,9%**



# PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX – ATUALMENTE



# CASA DO LAGO – ATUALMENTE



**VANDALISMO**



**RISCO DE ACIDENTES**



# GALPÕES DA TECELAGEM – ATUALMENTE



RISCO DE INCÊNDIO



ABANDONO



# TRILHAS DO PARQUE – ATUALMENTE



ABANDONO



FALTA DE MANUTENÇÃO



ESPAÇOS INADEQUADOS

# ÁGUA E ENERGIA – ATUALMENTE



ABANDONO

VANDALISMO

RISCO DE INCÊNDIO

# ESTADO DE CONSERVAÇÃO – ATUALMENTE



ABANDONO



MANUTENÇÃO INADEQUADA



# CUSTOS PMSJC

- CUSTO ATUAL E INADEQUADO  
R\$ 3,2 milhões/ano
- REFORMAS E ADEQUAÇÕES  
NECESSÁRIAS SEM MELHORIAS  
R\$ 25 milhões
- CUSTO APÓS ADEQUAÇÕES  
NECESSÁRIAS  
R\$ 5,0 milhões/ano

**EM 25 ANOS**  
**R\$ 150 MILHÕES**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



## RISCOS GESP

- REFORMAS E ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS SEM MELHORIAS  
R\$ 116 milhões
- POSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO JUDICIAL DE MAIS DE R\$ 180 milhões PARA RESTAURAR
- NECESSIDADE DE SOLUÇÃO PARA A FALTA DE USO DOS GALPÕES



# RISCOS PMSJC

- **ÁREA VULNERÁVEL A INCÊNDIOS**
- **POSSIBILIDADE DE NOVAS OCUPAÇÕES INDEVIDAS**

**CUSTO PMSJC + GESP**  
**R\$ 266 milhões**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# PATRIMÔNIO AMBIENTAL, HISTÓRICO E CULTURAL

- LEI MUNICIPAL Nº 3.021/85  
EP1 RESIDÊNCIA OLIVO GOMES
- LEI MUNICIPAL Nº 4.954/96  
PROTEÇÃO AMBIENTAL
- LEI MUNICIPAL Nº 6.493/04  
ZONA DE PRESERVAÇÃO
- RESOLUÇÃO SC 97/13  
TOMBAMENTO CONDEPHAAT
- PORTARIA MTUR Nº 23/22  
TOMBAMENTO IPHAN



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# PATRIMÔNIO AMBIENTAL

- LEI MUNICIPAL Nº 4.954/96  
PROTEÇÃO AMBIENTAL
- VEGETAÇÃO NATIVA
- FLORA E FAUNA PRESERVADAS
- PAISAGISMO DE BURLE MARX



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# PATRIMÔNIO HISTÓRICO

- LEI MUNICIPAL Nº 6.493/04  
ZONA DE PRESERVAÇÃO
- ARQUITETURA DE RINO LEVI E  
CARLOS MILLAN
- PAISAGISMO DE BURLE MARX
- TOMBAMENTO MUNICIPAL,  
ESTADUAL E FEDERAL



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# PATRIMÔNIO CULTURAL

- INAUGURADA EM 1927, A TECELAGEM PARAHYBA FOI UMA DAS PRIMEIRAS FÁBRICAS DA CIDADE, E CHEGOU A CONTROLAR 70% DO MERCADO DE COBERTORES
- É PALCO DE DIVERSOS SHOWS, FESTAS E EVENTOS CULTURAIS
- É UM PATRIMÔNIO INTANGÍVEL PARA O JOSEENSE



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# OS PARQUES SÃO ATRAÇÕES TURÍSTICAS PELO BRASIL

- PARQUES DE CURITIBA – PR
- PARQUE NACIONAL DO IGUAÇU – PR
- PARQUES AQUÁTICOS EM OLÍMPIA – SP
- PQ DO CAPIVARI EM CAMPOS DO JORDÃO – SP
- PARQUE DO IBIRAPUERA EM SÃO PAULO – SP
- PQ NACIONAL DA CHAPADA DOS VEADEIROS – GO
- PARQUE NATURAL EM CAPITÓLIO – MG
- PQ NACIONAL DA SERRA DA CANASTRA – MG



# POTENCIAL TURÍSTICO

- 100 ANOS EM 2027
- OPÇÕES DE LAZER
- OPÇÕES DE ESPORTE
- ARTE E CULTURA
- ENTRETENIMENTO

**TURISMO PARA O VALE PELAS  
ATRAÇÕES ETC**

**TURISMO NACIONAL PELA  
ARQUITETURA E PAISAGISMO**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# POTENCIAL TURÍSTICO

- INCLUIR SÃO JOSÉ DOS CAMPOS NO CIRCUITO TURÍSTICO DO ESTADO
- ATRAIR VISITANTES PARA A CIDADE
- MOVIMENTAR A ECONOMIA (HOTÉIS, RESTAURANTES ETC)
- GERAÇÃO DE EMPREGOS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# POTENCIAL TURÍSTICO

- **MAIS PESSOAS VISITANDO O PARQUE, PASSANDO DOS ATUAIS 700 mil/ano PARA 3,4 milhões/ano**
- **PESSOAS VISITANDO O PARQUE MAIS VEZES**
- **O PARQUE ATRAINDO MAIS PESSOAS PARA A CIDADE**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# TRANSFORMAR O TURISMO DE NEGÓCIO EM TURISMO PARA A CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



 **SÃO PAULO**  
GOVERNO DO ESTADO



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

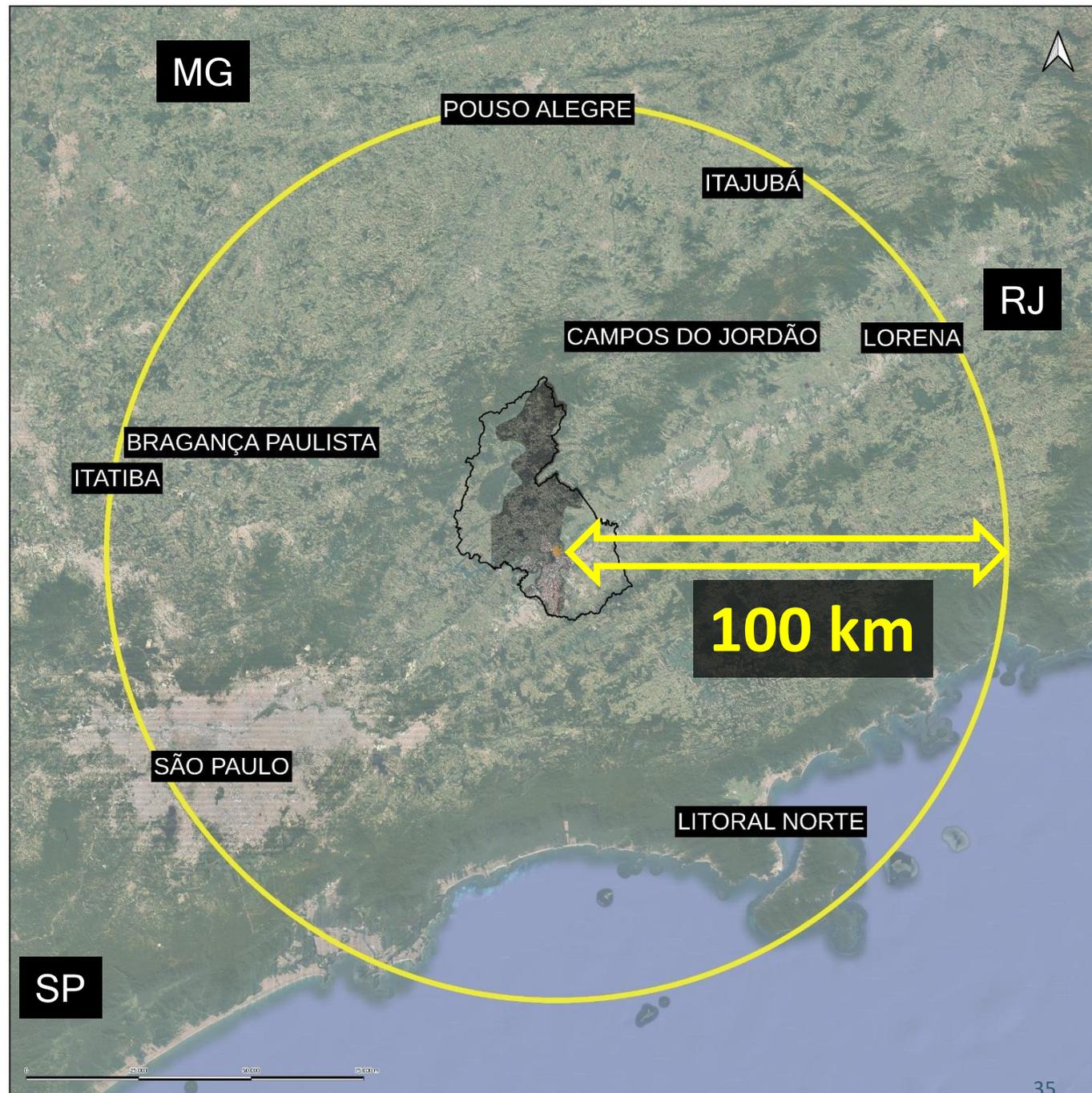
**UMA PARCERIA ENTRE O MUNICÍPIO, O ESTADO  
E A INICIATIVA PRIVADA PARA CRIAR UMA  
ATRAÇÃO TURÍSTICA DE ALCANCE ESTADUAL**

# SÃO PAULO CAPITAL

- CARAGUATATUBA
- UBATUBA
- ILHABELA
- SÃO SEBASTIÃO
- JUNDIAÍ
- SANTOS
- APARECIDA
- LORENA
- SUL DE MINAS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

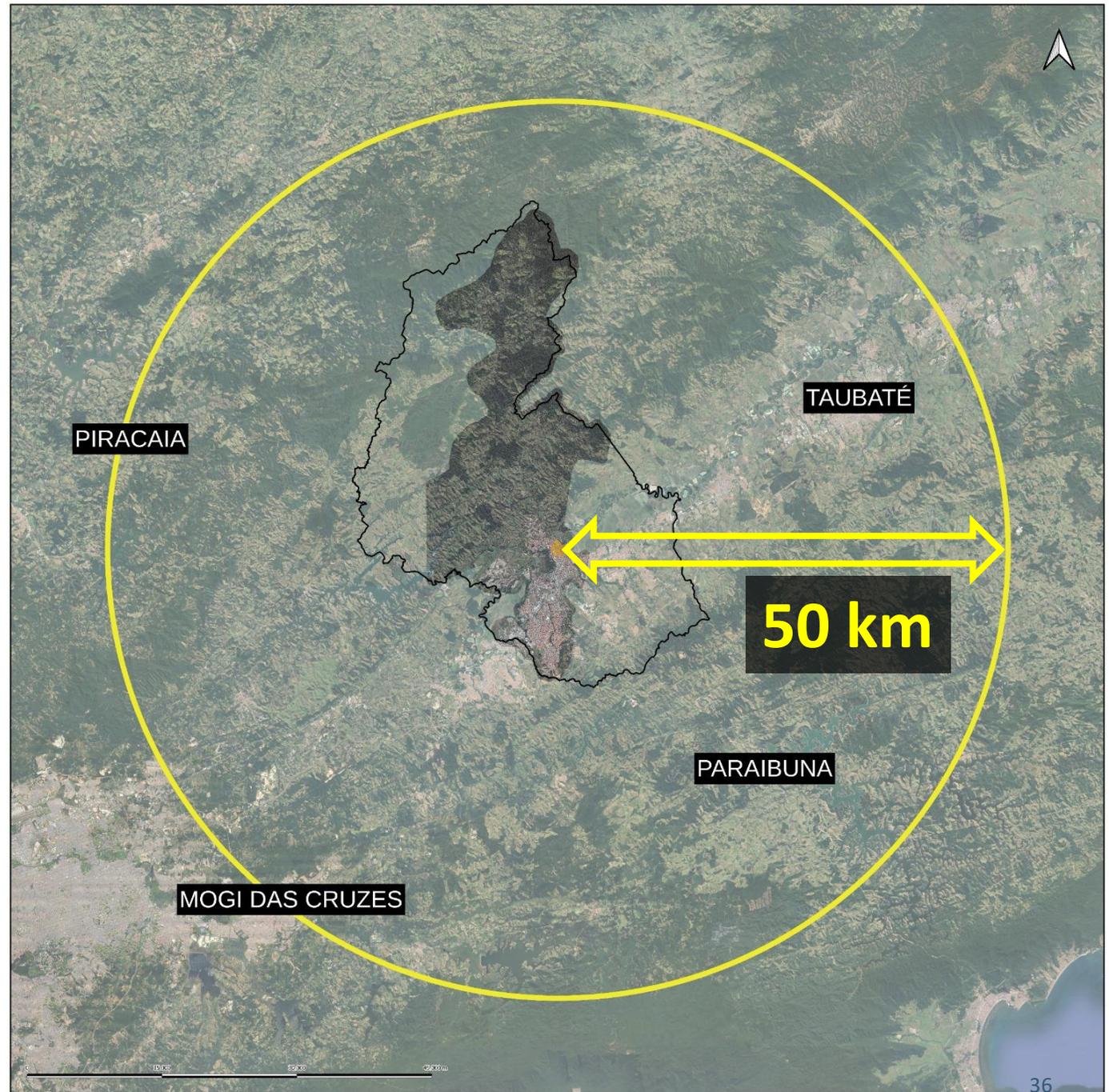


# VALE DO PARAÍBA

- JACAREÍ
- GUARAREMA
- SANTA BRANCA
- CAÇAPAVA
- TAUBATÉ
- PINDAMONHANGABA
- MOGI DAS CRUZES
- JAMBEIRO
- PARAIBUNA



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



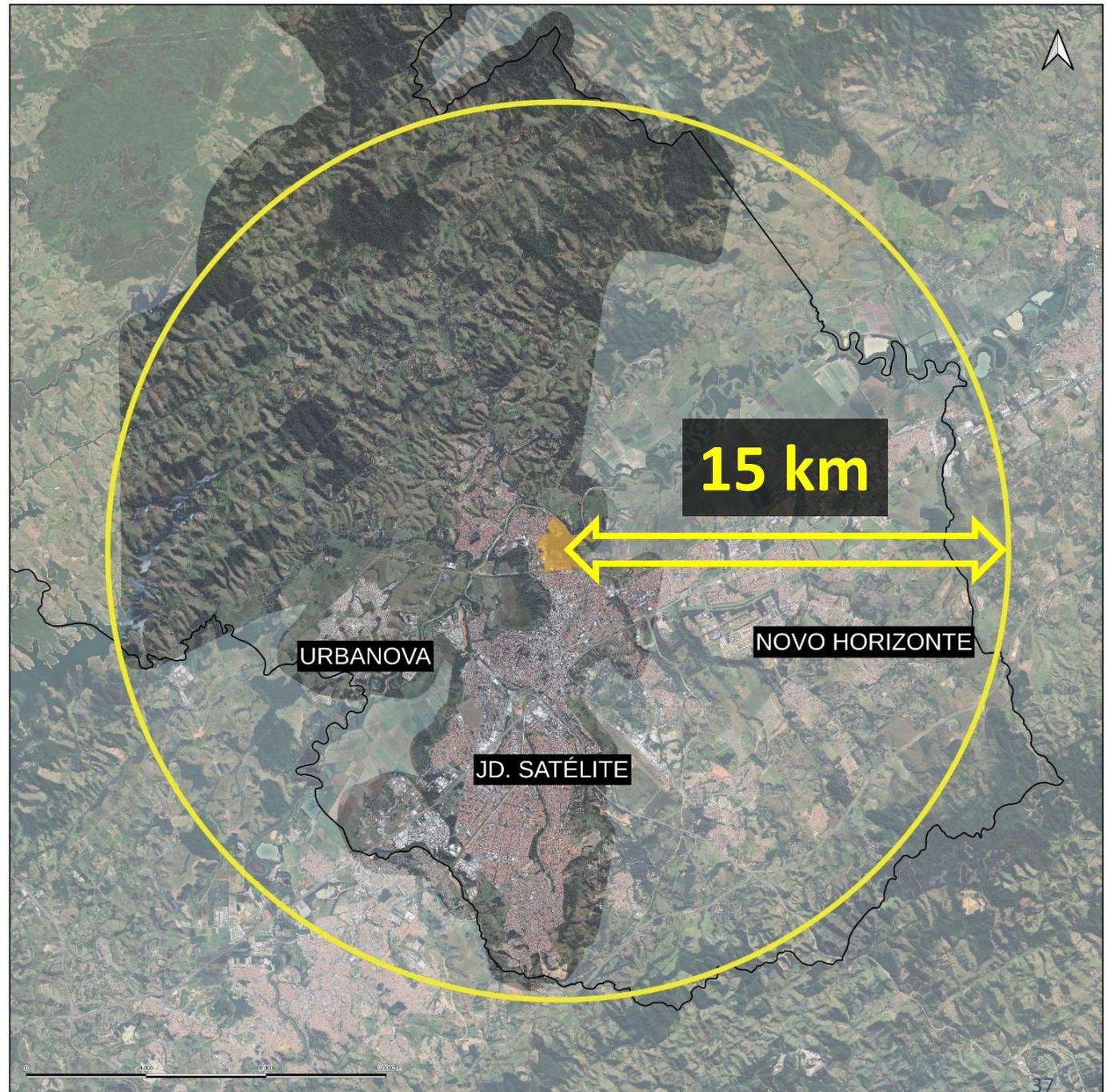
# SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- 100% DA ZONA URBANA DA CIDADE
- 700 MIL HABITANTES

**25 MINUTOS DE CARRO**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



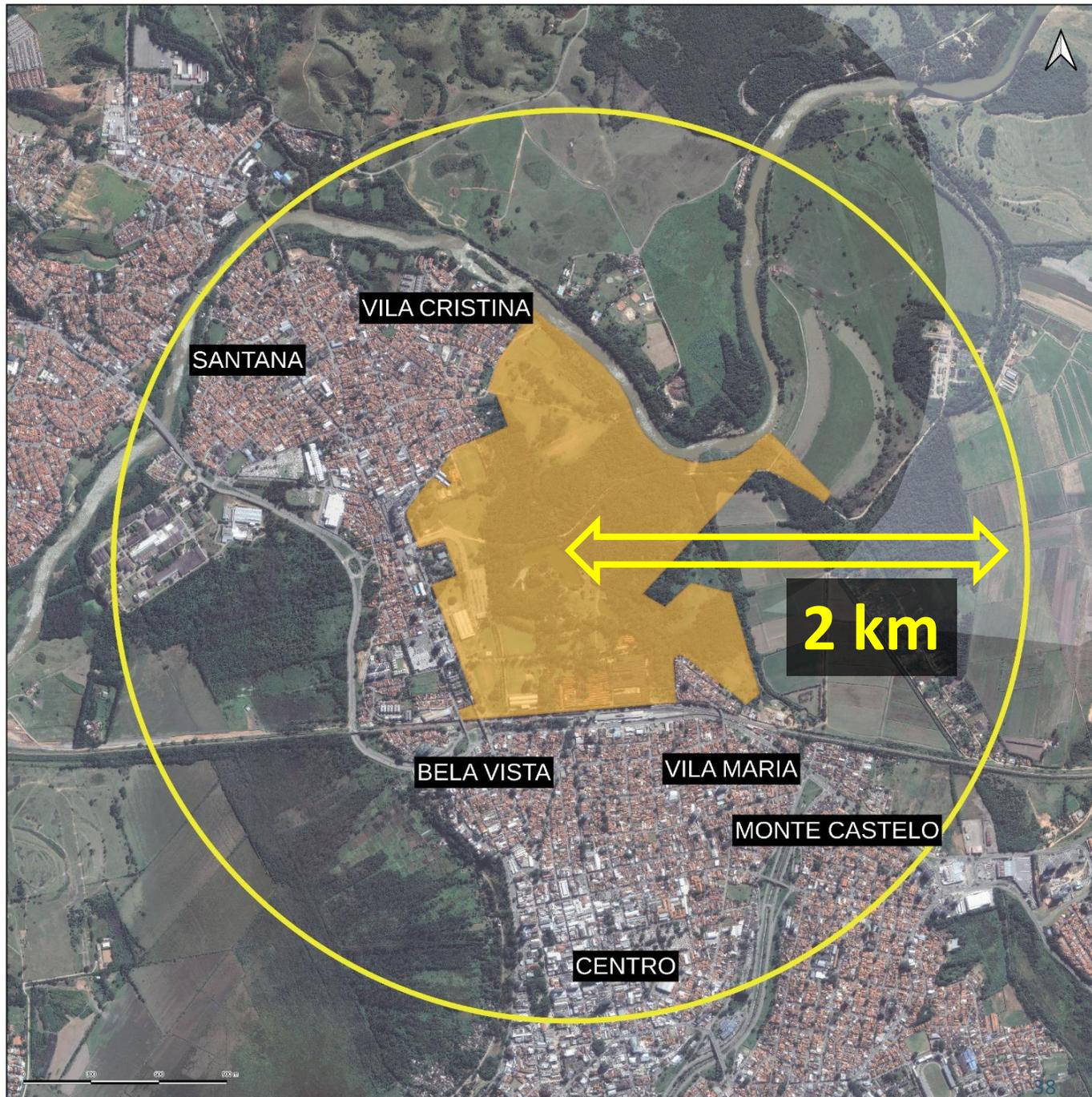
# PROGRAMA URBANIZA CENTRO

- JD. BELA VISTA
- VL. MARIA
- CENTRO HISTÓRICO
- SANTANA
- VL. CRISTINA
- JD. MONTE CASTELO

**25 MINUTOS A PÉ**  
(recomendação da OMS)



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# SOLUÇÃO IDEAL

1. DELEGAÇÃO DA ÁREA DO ESTADO (126.250m<sup>2</sup>) PARA O MUNICÍPIO POR 35 ANOS
2. DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA (517.760m<sup>2</sup>) – R\$ 16,4 milhões SODRÉ SANTORO
3. DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA (65.000m<sup>2</sup>) – R\$ 848 mil MANTIQUEIRA S.A.
4. DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA (27.000m<sup>2</sup>) – R\$ 978 mil MANTIQUEIRA S.A.



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

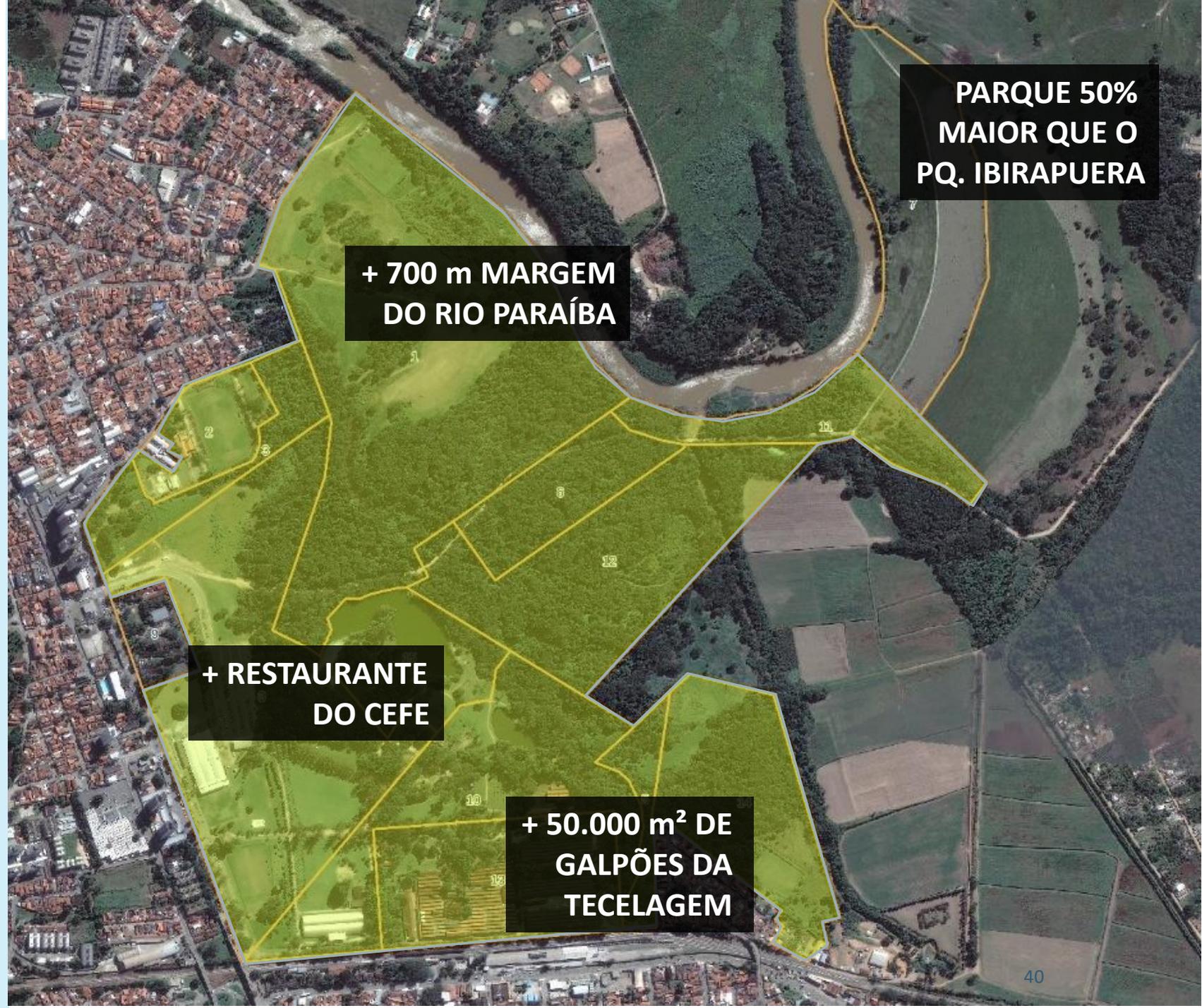


# PARTICIPAÇÃO DO ESTADO

- PATROCÍNIO DO ESTADO: R\$ 100 milhões ao longo de 36 meses
- DELEGAÇÃO DOS GALPÕES PARA O MUNICÍPIO



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



PARQUE 50%  
MAIOR QUE O  
PQ. IBIRAPUERA

+ 700 m MARGEM  
DO RIO PARAÍBA

+ RESTAURANTE  
DO CEFE

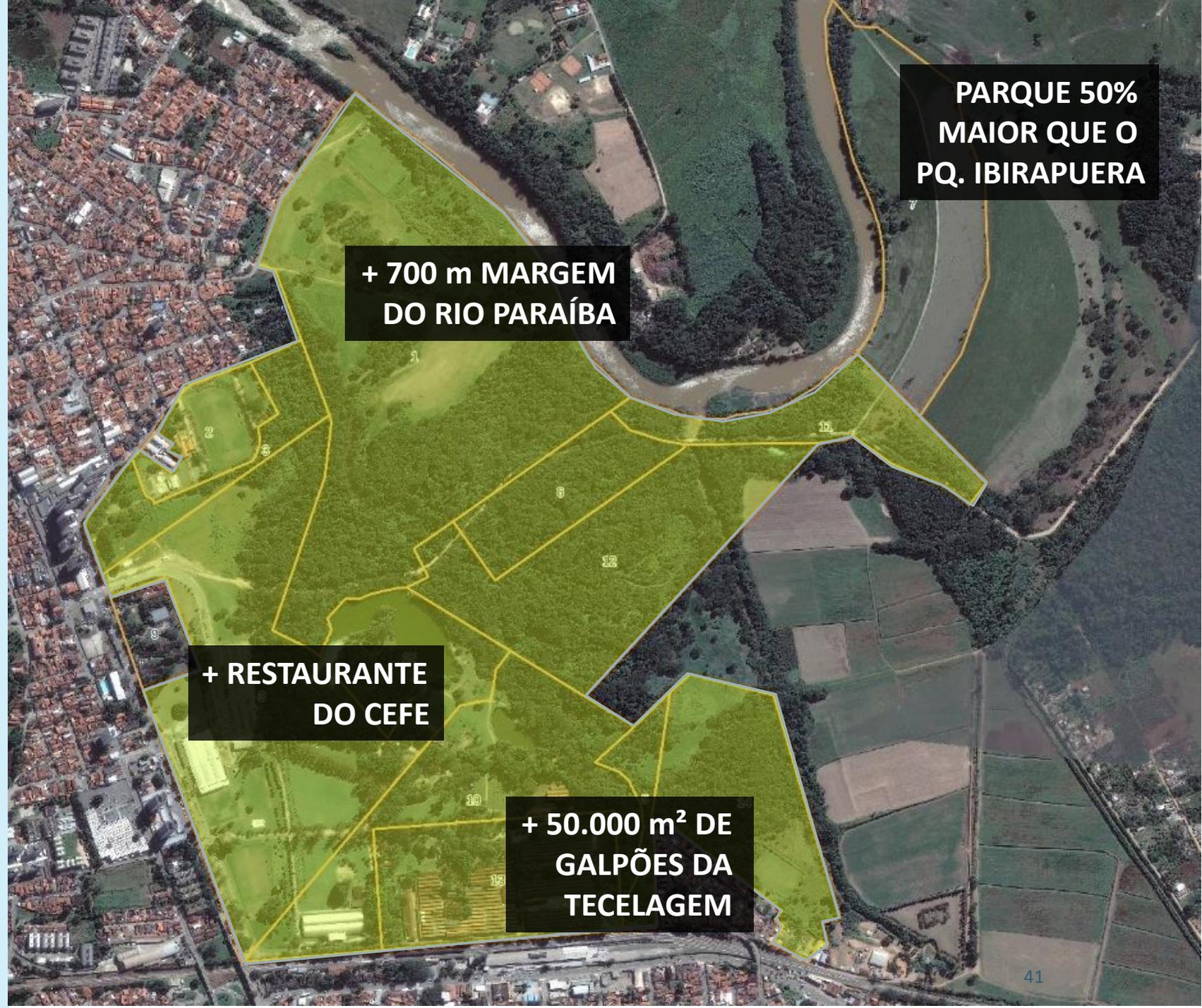
+ 50.000 m<sup>2</sup> DE  
GALPÕES DA  
TECELAGEM

# PERÍMETRO NO PROJETO IDEAL DE CONCESSÃO

- **ÁREA: ± 1,7 milhão m<sup>2</sup>**
- **DESAPROPRIAÇÃO: R\$ 18,2 milhões**
- **RESGATE DO PERÍMETRO ORIGINAL DA TECELAGEM PARAHYBA**
- **USO DO RIO PELA 1ª VEZ**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS





# PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

## VISÃO GERAL

# MODELAGEM DA CONCESSÃO

## PPP – CONCESSÃO PATROCINADA

→ INVESTIMENTO PRIVADO:	<b>R\$ 181</b> MILHÕES
NOS PRIMEIROS 3 ANOS:	<b>R\$ 101</b> MILHÕES
AO LONGO DOS 25 ANOS:	<b>R\$ 80</b> MILHÕES
→ OUTORGA FIXA:	<b>R\$ 4</b> MILHÕES
→ OUTORGA VARIÁVEL:	<b>R\$ 60</b> MILHÕES
→ IMPOSTOS:	<b>R\$ 33</b> MILHÕES
	<hr/>
	<b>R\$ 97</b> MILHÕES



# COMPARATIVO

## ATUAL

- PARQUE INADEQUADO E SUBUTILIZADO
- SEM AVCB E COM RISCOS
- NECESSIDADE DE REFORMAS  
- R\$ 25 milhões
- PASSIVO PARA RESTAURO  
- R\$ 116 milhões
- CUSTEIO EM 25 ANOS  
- R\$ 125 milhões

---

**TOTAL - R\$ 266 milhões**

## CONCESSÃO

- PARQUE UTILIZADO PELA POPULAÇÃO
- SEGURO E CONTROLADO
- RESTAURADO E CONSERVADO  
- R\$ 100 milhões PÚBLICOS
  - INVESTIMENTO DE + R\$ 181 milhões PRIVADOS
- RECEITAS + OUTORGA  
+ R\$ 97 milhões

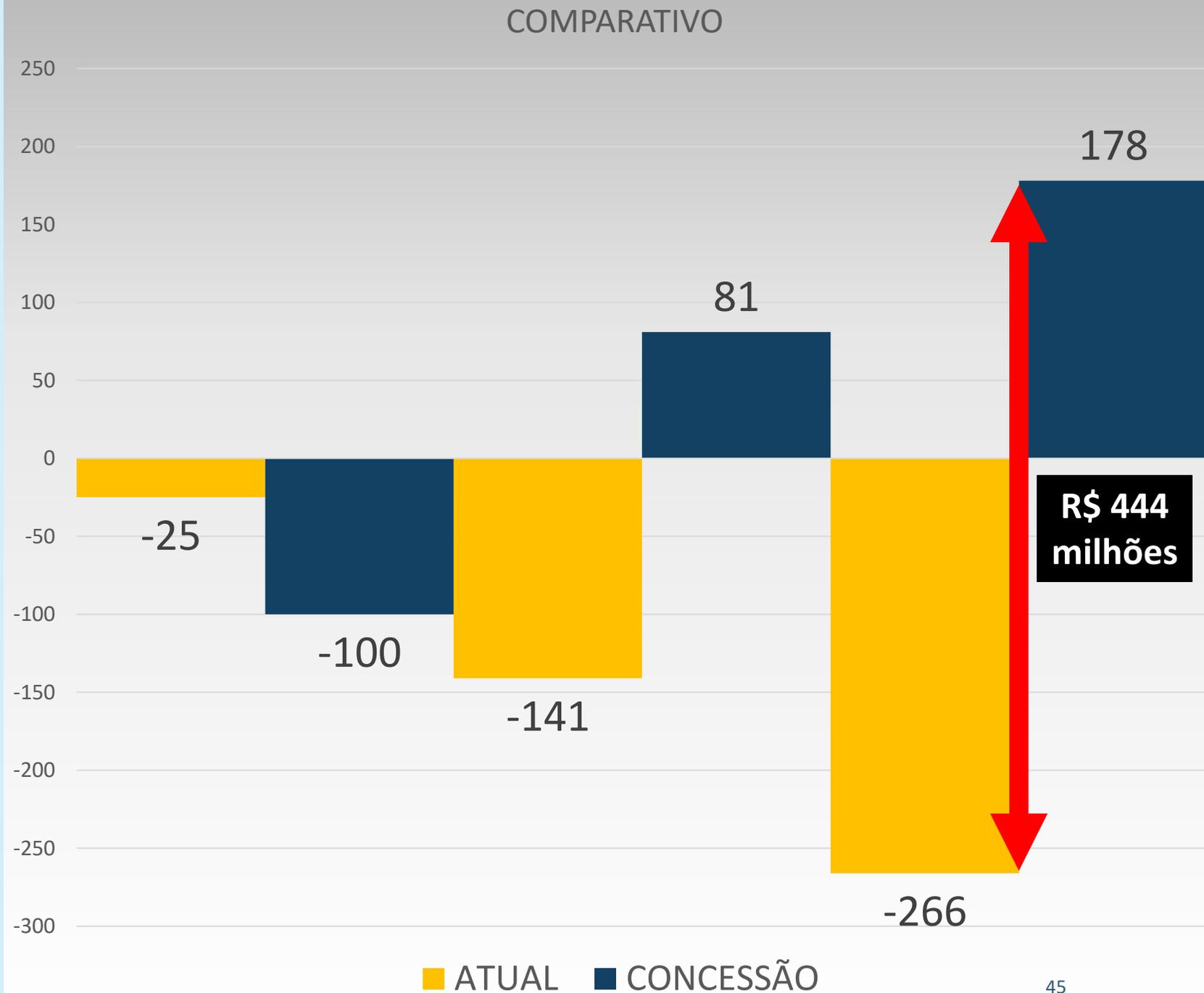
**SALDO + R\$ 444 milhões**



# COMPARATIVO



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS





# PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX VISÃO GERAL – em 3 anos



1. MUSEU OLIVO GOMES
2. JARDINS BURLE MARX RESTAURADOS
3. MUSEU DO FOLCLORE
4. SALAS DE CINEMA

9. USINA DE LEITE RESTAURADA
10. CASA DO LAGO RESTAURADA
11. GRAMADOS CONSERVADOS PARA SHOWS
12. PAVILHÃO GAIVOTAS RESTAURADO



5. EXPOSIÇÃO DA CASA DO CAFÉ RESTAURADA
6. PRÉDIO DA FUNDAÇÃO CULTURAL RESTAURADA
7. GALPÕES DA TECELAGEM PARAHYBA RESTAURADOS
8. NOVO TEATRO MUNICIPAL COM 902 LUGARES

# PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

## EQUIPAMENTOS CULTURAIS

1. PARQUE TODO CERCADO
2. CONTROLE DE ACESSO
3. NOVAS PORTARIAS



# PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX MAIS SEGURANÇA

1. LANCHONETE NO MALL
2. RESTAURANTE DO CEFÉ
3. LANCHONETE NO CENTRO EQUESTRE



4. PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO NOS GALPÕES
5. LANCHONETE DA CASA DO CAFÉ
6. RESTAURANTE DA CASA DA ILHA
7. LANCHONETE DO CENTRO DE CONVENÇÕES

# PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

## LOCAIS PARA ALIMENTAÇÃO

1. ESTACIONAMENTO DO CEFE – EXISTENTE – 180 VAGAS (CONTINUARÃO GRATUITAS)



- 2. PAVILHÃO GAIVOTAS – PROJETADO – 100 VAGAS
- 3. MALL – PROJETADO – 70 VAGAS
- 4. CENTRO EQUESTRE – PROJETADO – 200 VAGAS
- 5. CENTRO DE CONVENÇÕES – PROJETADO – 100 VAGAS

# PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

## LOCAIS PARA ESTACIONAMENTO

# PROGRAMA URBANIZA CENTRO

- INTEGRAÇÃO COM O PROGRAMA
- PROXIMIDADE COM O MARCO ZERO DA CIDADE
- DUPLICAÇÃO AV. SEBASTIÃO GUALBERTO FACILITARÁ O ACESSO AO PARQUE E AO CENTRO
- INDUTOR DO DESENVOLVIMENTO DA VL. MARIA
- INDUTOR DO DESENVOLVIMENTO DO JD. BELA VISTA



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# PROGRAMA URBANIZA CENTRO

- INCENTIVO À MORADIA
  - CASAS
  - APARTAMENTOS
- INCENTIVO ÀS ATIVIDADES DE APOIO:
  - HOTÉIS
  - ESTACIONAMENTOS
  - BARES e RESTAURANTES
  - NOVOS SERVIÇOS



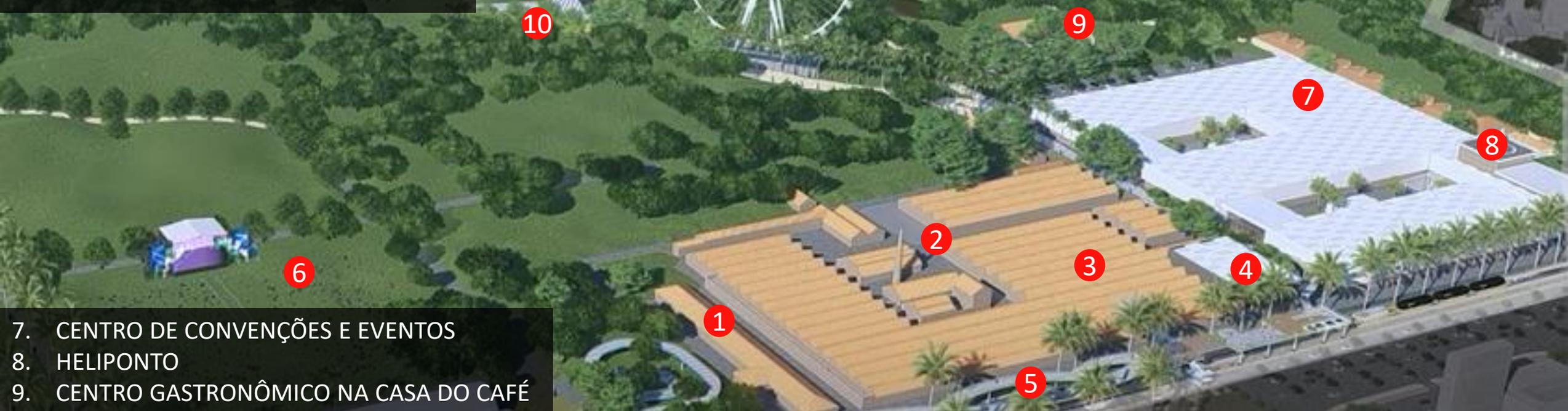
PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



**PROMOVER A  
REQUALIFICAÇÃO  
URBANA  
PRETENDIDA**

1. FUNDAÇÃO CULTURAL RESTAURADA
2. PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO E CONVÍVIO
3. ESPAÇO LIVRE PARA LOJAS E SERVIÇOS
4. SALAS DE CINEMA
5. ALTERNATIVA DE ACESSO PELA AV. SEBASTIÃO GUALBERTO
6. GRAMADO PARA EVENTOS E SHOWS

10. MUSEU OLIVO GOMES E BURLE MARX
11. RODA GIGANTE



7. CENTRO DE CONVENÇÕES E EVENTOS
8. HELIPONTO
9. CENTRO GASTRONÔMICO NA CASA DO CAFÉ

# TRANSFORMAÇÃO DOS GALPÕES DA TECELAGEM EM UM NOVO CENTRO DE LOJAS E SERVIÇOS, COM SALAS DE CINEMA, CENTRO DE CONVENÇÕES E EVENTOS



# CENTRO EQUESTRE COM ESPAÇOS PARA EVENTOS, APRESENTAÇÕES E COMPETIÇÕES



1. MALL COM 2.000m<sup>2</sup> E
2. NOVO TEATRO MUNICIPAL COM 902 LUGARES



# 1. TRILHAS E PASSARELAS ELEVADAS

## 2. TELEFÉRICO AO LONGO DO RIO



1. RODA GIGANTE E MIRANTE
2. USO DO RIO PARAÍBA DO SUL PARA ESPORTES E LAZER

# INVESTIMENTOS

## INFRAESTRUTURA

- NOVAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS (R\$ 11 milhões)
- CERCAMENTO DO PARQUE (R\$ 12 milhões)
- ALARMES e CÂMERAS PARA CONTROLE (R\$ 3 milhões)



# INVESTIMENTOS

## RESTAURAÇÃO

- CASA OLIVO GOMES E JARDINS (R\$ 10 milhões)
- GALPÕES DA TECELAGEM (R\$ 54 milhões)
- PAVILHÃO GAIVOTAS
- CASA DO LAGO (R\$ 1 milhão)
- ADC PARAHYBA (R\$ 1,5 milhão)
- CASA DO CAFÉ



# INVESTIMENTOS

## NOVAS CONSTRUÇÕES

- CENTRO DE CONVENÇÕES E EVENTOS (R\$ 62 milhões)
- TEATRO MUNICIPAL (R\$ 13 milhões)
- NOVOS ESTACIONAMENTOS (R\$ 1 milhão)





# MUSEU – CASA OLIVO GOMES E JARDINS BURLE MARX ATRAÇÃO NACIONAL

# INVESTIMENTOS

CENTRO DE CONVENÇÕES E  
EVENTOS COM  
21.000m<sup>2</sup>

ATRAÇÃO REGIONAL

RECEITAS POTENCIAIS:  
R\$ 393 milhões



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS





**CENTRO GASTRONÔMICO  
NA CASA DO CAFÉ  
ATRAÇÃO MUNICIPAL**

**RECEITAS POTENCIAIS:  
R\$ 8,2 milhões**



# NOVO TEATRO MUNICIPAL ATRAÇÃO REGIONAL

ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# INVESTIMENTOS

**NOVO TEATRO MUNICIPAL  
902 LUGARES**

**RECEITAS POTENCIAIS:  
R\$ 55 milhões**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

# INVESTIMENTOS

DESAPROPRIAÇÕES  
R\$ 18,2 MILHÕES

RECEITAS POTENCIAIS:  
R\$ 337 milhões

MALL + CENTRO EQUESTRE  
+ ATIVIDADES ADICIONAIS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS



# INVESTIMENTOS

- ATRAÇÃO DE PÚBLICO
- INCENTIVO AO TURISMO
- AUMENTO DA FREQUÊNCIA DE USO
- ATENDIMENTO À DEMANDA EXISTENTE

## POSSIBILIDADES DE NOVAS ESTRUTURAS E ATRAÇÕES

- MALL JUNTO À ANTIGA USINA DE LEITE (R\$ 3,2 milhões)
- CENTRO EQUESTRE (R\$ 6,4 milhões)
- TELEFÉRICO JUNTO AO RIO (R\$ 5,7 milhões)
- RODA GIGANTE (R\$ 14,4 milhões)
- TRILHAS/PASSARELAS ELEVADAS (R\$ 9,6 milhões)



# MODELAGEM DA CONCESSÃO

## PPP – CONCESSÃO PATROCINADA

- PRAZO **25 ANOS**
- INVESTIMENTO DE **R\$ 281** MILHÕES
  - PATROCÍNIO **R\$ 100** MILHÕES
  - CAPITAL PRIVADO **R\$ 181** MILHÕES
- OUTORGA FIXA: **R\$ 4,0** MILHÕES
- OUTORGA VARIÁVEL: **5%** DAS RECEITAS BRUTAS
- OPERAÇÃO: **R\$ 9,0** MILHÕES/ANO
- RECEITAS: **R\$ 56,2** MILHÕES/ANO



# MODELAGEM DA CONCESSÃO

## PRINCIPAIS RECEITAS

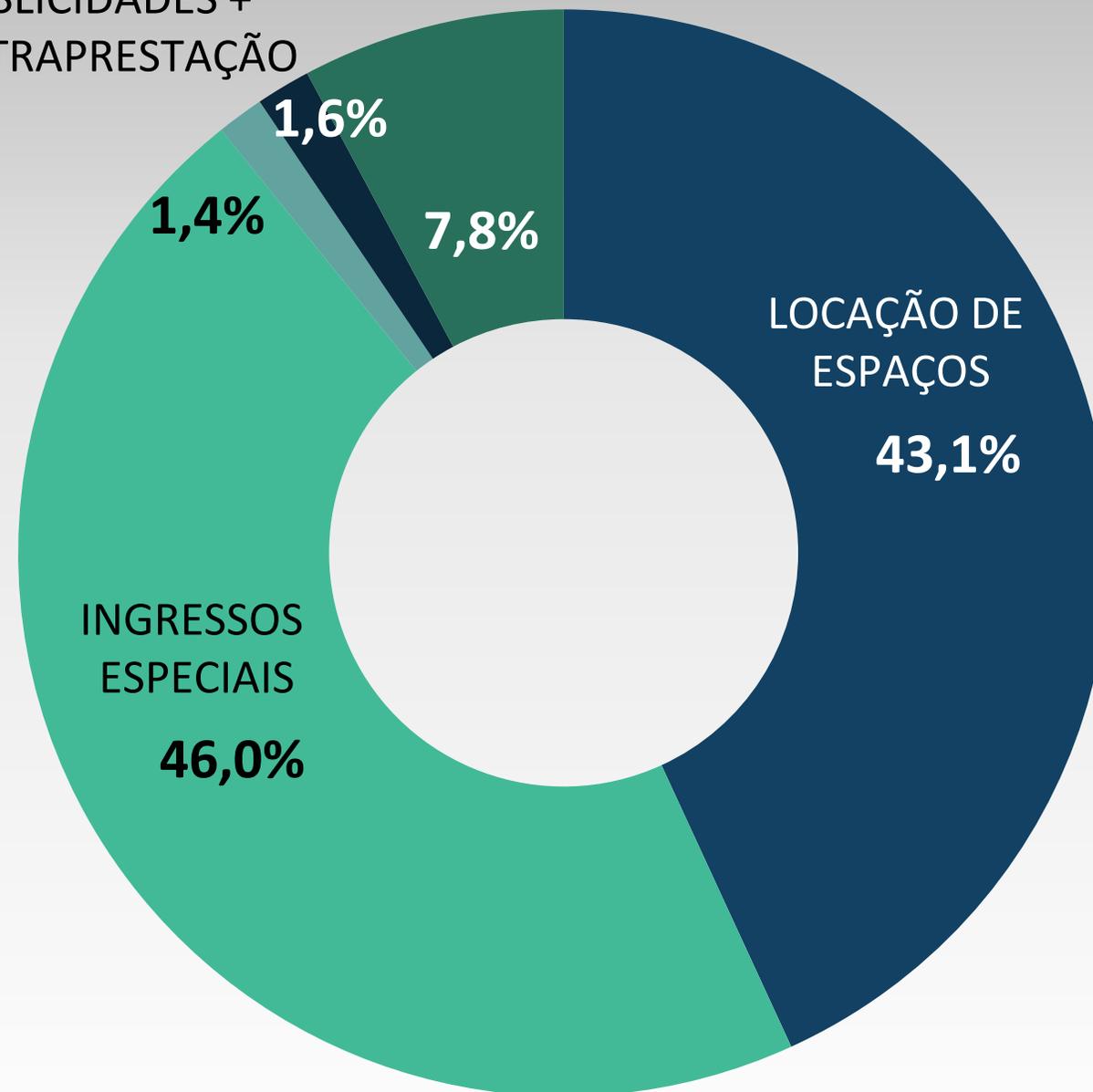
R\$ 56,2 MILHÕES/ANO

**EM 25 ANOS  
R\$ 1,2 BILHÃO**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS

SERVIÇOS +  
PUBLICIDADES +  
CONTRAPRESTAÇÃO



# EXEMPLOS DE CONCESSÕES PELO PAÍS

- PARQUE DO IBIRAPUERA – SP
- PARQUE CAPIVARI – CAMPOS DO JORDÃO – SP
- PARQUE VILLA LOBOS – SP
- HORTO FLORESTAL – SP
- PARQUE NACIONAL DO IGUAÇU – PR
- PARQUE ESTADUAL DE IBITIPOCA – MG
- PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA – RS



# MODELAGEM DA CONCESSÃO

- **CONCORRÊNCIA PÚBLICA INTERNACIONAL**
- **ROADSHOW + PUBLICIDADE**
- **POSSIBILIDADE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO**
- **LEI DE DELEGAÇÃO DO ESTADO**
- **LEI AUTORIZATIVA DO MUNICÍPIO**
- **DISCUSSÃO COM A SOCIEDADE CIVIL**

**ORGANIZADA**



# OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- ENTRADA GRATUITA – SEM COBRANÇA DE INGRESSO
- RESTAURAÇÃO DO PATRIMÔNIO
- CONSERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE
- MANUTENÇÃO CONSTANTE
- SEGURANÇA COMPLETA
- CONTRATAÇÃO DE SEGUROS
- PESQUISA DE SATISFAÇÃO
- PAGAMENTO DE OUTORGA
- PLANO DE CONTINGÊNCIAS E EMERGÊNCIAS



# MODELAGEM DO EVTE

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA-ECONÔMICA REFERENCIAL

**TIR: 10,5%**

**VPL: R\$ 89 milhões** (IPCA: 5,19%)

**ROI: 208%**

## PROJETO VIÁVEL E RENTÁVEL

## **1. ATÉ 31/12/2023**

- Definições sobre a participação do Estado
- Definições sobre as desapropriações

## **2. ATÉ 09/02/2024**

- Preparação dos documentos e início da consulta pública (60 dias)

## **3. ATÉ 15/04/2024**

- Consulta pública
- Roadshow e apresentação do projeto
- Aprovação dos Órgãos de Patrimônio Histórico (Comphac + Condephaat + IPHAN)

## **4. DIA 15/04/2024**

- Publicação do Edital (45 dias)

## **5. DIA 03/06/2024**

- Abertura dos envelopes
- Análise das propostas

## **6. DIA 05/07/2024**

- Assinatura do contrato

## **7. DIA 06/10/2024**

- Eleições 1º turno

# **CRONOGRAMA DO PROJETO DE CONCESSÃO**

## **1. DIA 05/07/2024**

- Assinatura do contrato

## **2. ATÉ 05/11/2024**

- Transição da Operação do Parque

## **3. ATÉ 05/01/2025**

- Apresentação dos Projetos Executivos

## **4. ATÉ 05/07/2026**

- Conclusão das pequenas intervenções

## **5. ATÉ 05/07/2027**

- Conclusão das grandes obras

## **6. ATÉ 05/07/2030**

- Maturação de toda a Concessão

## **7. ATÉ 05/05/2049**

- Início da Reversão da Operação

## **8. DIA 05/07/2049**

- Término do contrato

# **CRONOGRAMA APÓS ASSINATURA DO CONTRATO DE CONCESSÃO**

# OBRIGADO



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
ASSESSORIA DE  
PROJETOS ESPECIAIS