PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GOVERNANÇA
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE









PARQUE DA CIDADE

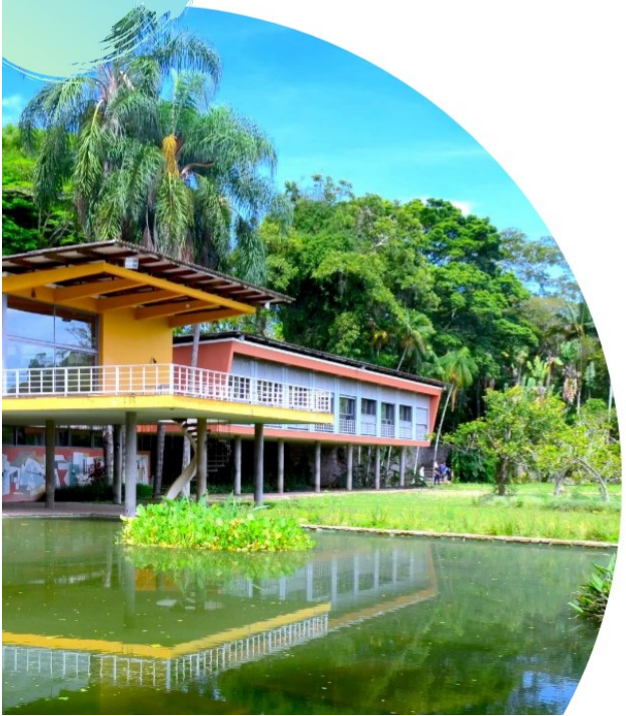
Roberto Burle Marx



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







ANO | 2020



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

PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Execução

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Rua José de Alencar, 123
CEP 12209-904 – Centro
SÃO JOSE DOS CAMPOS - SP

www.sjc.sp.gov.br/
deise.montes@sjc.gov.br
(12) 3947.8420

SEMEIA

Parceria

INSTITUTO SEMEIA

Rua Viradouro, 63
CEP 04538-110 – Itaim Bibi
SÃO PAULO - SP

www.semeia.org.br/index.php
rodrigo@semeia.org.br
(11) 5180.0265

DETZEL
GESTÃOAMBIENTAL

Elaboração

DETZEL GESTÃO AMBIENTAL

Avenida Paraná, 202 – Sala 504
CEP 80.035-130 – Cabral
CURITIBA - PR

www.detzel.com.br
contato@detzel.com.br
(41) 3121.3333

CRÉDITOS

INSTITUIÇÕES RESPONSÁVEIS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Felício Ramuth
Prefeito de São José dos Campos - SP

Ricardo Nakagawa
Vice-Prefeito de São José do Campos - SP

SECRETARIA DE GOVERNANÇA

Anderson Farias Ferreira
Secretário

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Marcelo Pereira Manara
Secretário

FOTO

Herbert Pardini

CAPA E DIAGRAMAÇÃO

Andrielly Peruzzo Mastaler de Brito

DETZEL, Valmir Augusto; DETZEL, Lorena Carmen Folda; LING, Marcelo, PARDINI, Herbert

Prefeitura de São José dos Campos. Secretaria de Governança – Departamento de Gestão Estratégica. Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade – Departamento de Gestão Ambiental/Divisão de Parques e Áreas Verdes; Instituto Semeia.

Estudo Técnicos e Econômico-Financeiros para a Estruturação de Projetos de Concessão ou Instrumentos Análogos para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

466 p., Ilust.

Executado Detzel Consultores Associados S/S EPP., em razão do contrato estabelecido com a Prefeitura de São José dos Campos /SP.

1. Estudo Técnico. 2. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro; 3. Concessão de Parques. 4. Relatório.

I. São Paulo; II. São José dos Campos; III. Estudos Técnicos e Econômico-Financeiros

CDU 504.5 (811)

Prefeitura de São José dos Campos
Secretaria de Governança
Departamento de Gestão Estratégica
Rua José de Alencar, 123
CEP: 12.209-904 - São José dos Campos - SP
Tel: (12) 3947-8000
https://www.sjc.sp.gov.br
E-mail: deise.montes@sjc.sp.gov.br

APRESENTAÇÃO

O presente documento configura os Estudos Técnicos e Econômico-Financeiros para a Estruturação de Projetos de Concessão ou Instrumentos Análogos para a gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, situado em São José dos Campos, estado de São Paulo, em derivação de contrato firmado entre a Prefeitura de São José dos Campos e a DETZEL Consultores Associados SS EPP, sob a supervisão da Secretaria de Governança e Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, com apoio técnico do Instituto Semeia.

Os estudos têm por propósito avaliar, a partir de modelagens, os arranjos de concessão possíveis para o parque e a viabilidade econômico-financeira aplicáveis em cada cenário projetado. As projeções resultantes subsidiarão a Prefeitura de São José dos Campos quanto à adoção do modelo mais vantajoso de parceria com a iniciativa privada para o parque, total ou parcial, e o consequente lançamento público de processo de seleção, conforme o caso.

A elaboração dos estudos foi segmentada em dois enfoques e para efeito de organização está apresentado em dois encartes correspondentes aos seguintes conteúdos:

> **Encarte 1:** diz respeito ao Produto 1 contemplando o diagnóstico da situação atual encontrada no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, realizada a partir de análises técnicas quanto à estrutura, infraestrutura, gestão e especialmente quanto aos usos públicos atuais e potenciais. O diagnóstico teve como propósito identificar condições, oportunidades e atrativos para fins de concessão total ou parcial do parque.
>
> **Encarte 2:** configura o Produto 2 contemplando as análises econômica e financeira de modelos de negócios para concessão do parque. As projeções partiram das premissas de gestão, investimentos e de receitas potenciais com base no cenário atual identificado pelo diagnóstico e teve como finalidade estabelecer subsídio ao lançamento de processo de seleção, conforme o caso, visando a referida concessão ou instrumentos análogos total ou parcial do parque.

Boa leitura.

CRÉDITOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
EQUIPE DE SUPERVISÃO

Secretaria de Governança – Departamento de Gestão Estratégica
Deise Maria Cantinho Montes

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade – Departamento de Gestão Ambiental / Divisão de Parques e Áreas Verdes
Andrea Sundfeld

INSTITUTO SEMEIA
Rafael Pinheiro
Rodrigo Goes
Victor Hugo Correa

DETZEL GESTÃO AMBIENTAL
EQUIPE DE EXECUÇÃO

EQUIPE DE COORDENAÇÃO

Coordenador Geral
Valmir Augusto Detzel, Engenheiro Florestal, Me. | CREA-PR 17.516/D

Coordenadora Executiva
Lorena Carmen Folda Detzel, Bióloga, Esp., Me^{stranda} | CRBio 69007/07-D

Coordenador Setorial Meio Físico
Cristiano Cit, Geógrafo, Esp., Me^{strando} | CREA-PR 132.282/D

Coordenadora Setorial Meio Biológico
Andrielly Peruzzo Mastaler de Brito, Engenheira Florestal

Coordenadora Setorial do Meio Antrópico
Lorena Carmen Folda Detzel, Bióloga, Esp. | CRBio 69007/07-D

Coordenador Setorial Estudo de Viabilidade
Marcelo Ling Tosta da Silva, Eng. Ambiental e Economista, Me. | CORECON/PR 8013

Coordenadora Setorial Mapeamento e SIG
Sandy Plassmann Lamberti, Técnica em Geoprocessamento

EQUIPE TÉCNICA |EXECUÇÃO TEMÁTICA

Andrielly Peruzzo Mastaler de Brito, Engenheira Florestal
Meio Biológico – Flora, Revisão Técnica, Diagramação e Arte

Carlos Magno Andrioli Bittencourt, Economista, Dr.| CORECON/PR 5207
Economia; Estudo de Mercado e Demanda

Cristiano Cit, Geógrafo, Esp., Me^{strando}| CREA-PR 132.282/D
Climatologia, Geologia, Geomorfologia, Pedologia, Recursos Hídricos

Gabriel Schwab Ribas, Eng. Ambiental, Esp.
Estudo de Viabilidade Econômico-financeira

Gustavo Adam Laffitte Mineto, Eng. Civil e Economista, Esp.| CORECON/PR 8676
Estudo de Arquitetura e Engenharia

Jhonnatan de Mattos Porto, Geógrafo | CREA-PR 185.167/D
Matriz de riscos, Caderno de Encargos e Sistema de Mensuração de Desempenho

Herbert Pardini, Turismólogo e Geógrafo, Me. Dr^ando.
Uso Público, Visitação, Mapeamento de Uso Público

Lorena Carmen Folda Detzel, Bióloga Esp., Me^stranda | CRBio 69007/07-D
Plano de Gestão, Revisão Técnica Geral

Marcelo Ling Tosta da Silva, Eng. Ambiental e Economista, Me. | CORECON/PR 8013
Estudo de Mercado e Demanda; Estudo de Viabilidade Econômico-financeira

Matheus Morganti Baldim, Eng. Ambiental e Sanitarista, Me^strando | CREA-SC 125.235-0
Estudos Ambientais

Sandy Plassmann Lamberti, Técnica em Geoprocessamento
Mapeamento

Valmir Augusto Detzel, Eng. Florestal, Me. | CREA-PR 17.516/D
Plano de Gestão Ambiental, Revisão Técnica Geral

EQUIPE DE APOIO TÉCNICO

Lucas Ferrari de Almeida Prado, Acadêmico de Engenharia Florestal
Meio Biológico – Flora e Fauna

EQUIPE DE APOIO DE CAMPO – PESQUISA DE OPINIÃO / PERFIL VISITANTE

Amanda Iasmin Felix de Oliveira
Entrevistadora

Eduardo Simão Junior
Entrevistador e Contador

Euciane Aparecida dos Santos Ribeiro
Contadora

Felipe Henrique de Oliveira
Contador

Flávia Aparecida dos Santos Ribeiro
Entrevistadora

Janaína Basílio
Contadora

Thainara dos Santos Costa
Contadora

EQUIPE DE APOIO LOGÍSTICO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

Áquila Domingues
Secretaria e Logística

Maria Carolina da Leve, Administradora MBA
Administrativo e Financeiro

Marcelo Barella, Administrador
Comercial

LISTA DE SIGLAS E ABREVIAÇÕES

ADE	Área de Desenvolvimento Estratégico
AFAC	Associação para o Fomento da Arte e da Cultura
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Preservação Permanente
BDI	Benefícios Diretos e Indiretos
BO	Boletim de Ocorrência
CAPEX	*Capital Expenditure*
CCA	Câmara de Compensação Ambiental
CEFE	Centro de Formação do Educador
CLT	Consolidação de Leis Trabalhistas
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
COMPHAC	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico
CRA	Centro de Referência Ambiental
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
DP	Distrito Policial
DPA	Depósito de Produtos Acabados
DRM	Departamento de Recursos Materiais
EEAR	Escola de Especialistas da Aeronáutica
EPI	Equipamento de Proteção Individual
ESRI	*Enviromental Systems Research Institute*
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
FATEC	Faculdade Tecnológica de São Paulo
FC	Ficha de Caracterização
FCCR	Fundação Cultural Cassiano Ricardo
FDE	Fator de Desempenho
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FUMCAM	Fundo Municipal de Conservação Ambiental
FUMPHAC	Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural
FUNDHAS	Fundação Hélio Augusto de Souza
GA	*General Administrative*
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMBio	Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IFSP	Instituto Federal de São Paulo
INMET	Instituto Nacional de Meteorologia

INPE	Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais
INSS	Instituto Nacional de Seguro Nacional
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPPLAN	Instituto de Pesquisa e Planejamento
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto Sobre Serviços
ITA	Instituto Tecnológico de Aeronáutica
MANR	Método de Avaliação das Necessidades de Reabilitação de Edifícios
MC	Macrozona de Consolidação
ME	Macrozona de Estruturação
MF	Ministério da Economia
MOC	Macrozona de Ocupação Controlada
NFPC	Nota Final de Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente
ONG	Organização Não Governamental
OPEX	*Operational Expenditure*
OS	Organização Social
OSC	Organização da Sociedade Civil
PANCs	Plantas Alimentícias Não Convencionais
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos
PGA	Plano de Gestão Ambiental
PI	Proteção Integral
PIS	Programas de Integração Social
PMO	Plano de Manejo e Ocupação
PSJC	Prefeitura de São José dos Campos
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PSC	*Public Sector Comparator*
RAT	Risco de Acidente de Trabalho
RMVale	Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte
RO	Registro de Ocorrência
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEMEA	Secretaria Municipal do Meio Ambiente
SENAI	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SEURBS	Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade
SGAF	Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças
SiBCS	Sistema Brasileiro de Classificação de Solos
SIDE	Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico
SIG	Sistema de Informações Geográficas
SIMA	Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente de São Paulo
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SMCSM	Secretaria de Manutenção da Cidade

SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação
SP-ROG	Setor de Preservação Residência Olivo Gomes
SP-TP	Setor de Preservação da Tecelagem Parahyba
TCU	Tribunal de Contas da União
TDR	Termo de Referência
TMA	Taxa Mínima de Atratividade
UC	Unidade de Conservação
UDH	Unidade de Desenvolvimento Humano
UNESP	Universidade Estadual Paulista
UNIFATEA	Centro Universitário Teresa D´Ávila
UNIFESP	Universidade Federal de São Paulo
UNIFUNVIC	Centro Universitário Fundação Universitária Vida Cristã
UNIP	Universidade Paulista
UNISAL	Centro Universitário Salesiano de São Paulo
UNITAU	Universidade de Taubaté
UNIVAP	Universidade do Vale do Paraíba
UP	Uso Público
US	Uso Sustentável
USP	Universidade de São Paulo
VPL	Valor Presente Líquido
VTR	Visita Técnica de Reconhecimento
WACC	*Weighted, Average Cost of Capital*
ZA	Zona Afetada
ZC	Zona de Controle
ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental
ZEPC	Zona do Entorno do Parque da Cidade
ZEPHPC	Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural
ZP	Zona de Preservação
ZR	Zona Residencial

SUMÁRIO

ENCARTE 1

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5

1.1 OBJETIVOS 5

1.2 ASPECTOS GERAIS DO OBJETO DE ESTUDO 5

1.2.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ESTRATÉGICA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX 5

1.2.2 ABRANGÊNCIA DOS ESTUDOS 7

1.2.3 PROCESSO DE CRIAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX 8

1.2.3.1 Linha do Tempo do Parque da Cidade Roberto Burle Marx 8

2 CONTEXTUALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDOS 17

2.1 CONTEXTO AMBIENTAL 17

2.1.1 ASPECTOS FÍSICOS 17

2.1.1.1 Climatologia 17

2.1.1.2 Geologia 18

2.1.1.3 Geomorfologia 20

2.1.1.4 Pedologia 22

2.1.1.5 Recursos Hídricos 25

2.1.2 ASPECTOS BIOLÓGICOS 27

2.1.2.1 Flora 28

2.1.2.2 Fauna 32

2.2 CONTEXTO ANTRÓPICO 34

2.2.1 ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS DO ENTORNO DO PARQUE DA CIDADE 34

2.2.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DEFINIDA EM RELAÇÃO AO PARQUE DA CIDADE 47

2.2.3 CONFLITOS ATUAIS IDENTIFICADOS 50

2.2.4 POTENCIAIS CONFLITOS IDENTIFICADOS 53

2.2.5 IDENTIFICAÇÃO E MAPEAMENTO DE STAKEHOLDERS 54

2.2.5.1 Procedimentos Metodológicos para Mapeamento de *Stakeholders* 54

2.2.5.2 *Stakeholders* Institucionais 59

2.2.5.3 *Stakeholders* Potenciais 60

2.2.5.4 Considerações Sobre Identificação de *Stakeholders* 61

2.2.6 ATRAÇÕES TURÍSTICAS NA REGIÃO PRÓXIMA AO PARQUE DA CIDADE 61

2.3 VISITAÇÃO E ATRATIVOS 63

2.3.1 HISTÓRICO DE VISITAÇÃO NO PARQUE DA CIDADE 63

2.3.2 SAZONALIDADE DE VISITAÇÃO NO PARQUE DA CIDADE 68

2.3.3 RESTRIÇÕES À VISITAÇÃO NO PARQUE DA CIDADE 69

2.3.4 ATRATIVIDADE E POTENCIAL DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX E DAS ÁREAS PARA PROVIMENTO DE SERVIÇOS TURÍSTICOS 71

2.3.4.1 Atratividade das Estruturas 73

2.3.5 PRODUTOS, SERVIÇOS E ATIVIDADES OFERECIDOS ATUALMENTE NAS ÁREAS DO PARQUE DA CIDADE 86

2.3.6 PARCERIAS COM INSTITUIÇÕES ESTABELECIDAS ATUALMENTE PARA APOIO ÀS AÇÕES DE USO PÚBLICO 93

2.4 AVALIAÇÃO ARQUITETÔNICA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE 94

2.4.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS 94

2.4.2 AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES 96

2.4.2.1 Casa do Café 96

2.4.2.2 Residência Olivo Gomes 98
2.4.2.3 Casa da Ilha 100
2.4.2.4 Centro de Formação do Educador Professora Leny Bevilacqua – CEFE 102
2.4.2.5 Galpão Gaivotas 104
2.4.2.6 Prédio da Manutenção 107
2.4.2.7 BWC Público da Residência Olivo Gomes 108
2.4.2.8 BWC Público da Piscina 111
2.4.2.9 BWC Contêiner – Galpão Gaivotas 112
2.4.2.10 BWC Contêiner do CEFE 115
2.4.2.11 Portaria 117
2.4.2.12 Prédio da Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio 119
2.5 GESTÃO E PLANEJAMENTO DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX 120
2.5.1 INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 120
2.5.1.1 Unidades de Conservação no Entorno do Parque da Cidade 120
2.5.1.2 Plano Diretor de São José dos Campos 122
2.5.1.3 Plano Diretor do Parque da Cidade Roberto Burle Marx 123
2.5.2 ATUAL GESTÃO DO PARQUE DA CIDADE 125
2.5.2.1 Secretarias Municipais e Agências do Governo que Atuam na Gestão do Parque da Cidade 129
2.5.3 USOS DAS EDIFICAÇÕES DO PARQUE DA CIDADE 131
2.5.3.1 Normas para Requerimento de Autorização de Uso no Parque da Cidade 131
2.5.3.2 Unidades Geradoras de Caixa (UGC) 133
2.5.3.3 Autorizações para Ocupação de Edificação no Parque da Cidade 134

3 USO PÚBLICO ATUAL E ESTRUTURAS DE ATENDIMENTO 137

3.1 PERFIL DO PUBLICO ATUAL – RESULTADOS DA SURVEY 137
3.1.1 FREQUÊNCIA DE VISITAÇÃO 137
3.1.2 TEMPO MÉDIO DE PERMANÊNCIA NO PARQUE DA CIDADE 138
3.1.3 TEMPO MÉDIO GASTO EM DESLOCAMENTO ATÉ O PARQUE DA CIDADE E TIPO DE TRANSPORTE UTILIZADO 139
3.1.4 ACOMPANHANTES DOS VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE 140
3.1.5 ATIVIDADES REALIZADAS PELO VISITANTE NO PARQUE DA CIDADE 141
3.1.6 LOCAIS QUE FREQUENTA NO PARQUE DA CIDADE 141
3.1.7 INFRAESTRUTURA DE APOIO AO USO PÚBLICO 142
3.1.8 OPINIÃO SOBRE O PARQUE DA CIDADE 142
3.1.9 DISPOSIÇÃO PARA GASTAR RECURSO FINANCEIRO NO PARQUE DA CIDADE 147
3.1.10 O QUE O VISITANTE GOSTARIA QUE FOSSE IMPLANTADO NO PARQUE DA CIDADE 149
3.2 VISITAÇÃO ATUAL SEGMENTADA POR PERFIL DE VISITANTES 149
3.2.1 SEGMENTAÇÃO POR ABRANGÊNCIA 149
3.2.1.1 Visitantes que Vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade Com Visita Diária 149
3.2.1.2 Visitantes que Vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com Visita Semanal 152
3.2.1.3 Visitantes que Vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com Visita Esporádica 155
3.2.1.4 Visitantes que Vivem entre 15 e 30 minutos do Parque da Cidade com Visita Diária 157
3.2.1.5 Visitantes que Vivem entre 15 e 30 minutos do Parque da Cidade com Visita Semanal 159
3.2.1.6 Visitantes que Vivem entre 15 e 30 minutos do Parque da Cidade e Realizam Visitas Esporádicas 161
3.2.1.7 Visitantes que Gastam Mais de 30 minutos para Chegar ao Parque da Cidade 164
3.2.2 SEGMENTAÇÃO DEMOGRÁFICA 166
3.2.2.1 Visitantes por Gênero Masculino 166
3.2.2.2 Visitantes por Gênero Feminino 168
3.2.2.3 Faixa Etária 170

3.2.3 SEGMENTAÇÃO COMPORTAMENTAL 170
3.2.3.1 O Visitante que Pratica Esportes 171
3.2.3.2 O Visitante que Pega Água 171
3.2.3.3 O Visitante que Sai para Passear com os Cães 172
3.2.3.4 O Visitante que Vai para Descansar, Contemplar, fazer Piquenique 173
3.2.3.5 O Visitante que Participa de Eventos, Aulas, Oficinas, Atividades Educativas 174
3.2.3.6 O Visitante que Leva as Crianças ao *Playground* 176
3.2.4 CONSIDERAÇÕES SOBRE A SEGMENTAÇÃO POR PERFIL DO PÚBLICO ATUAL 177

3.3 PÚBLICO ALVO POTENCIAL 178
3.3.1 FREQUÊNCIA DE VISITAÇÃO 180
3.3.1.1 Tempo Médio de Permanência no Parque da Cidade 181
3.3.1.2 Tempo Médio Gasto em Deslocamento até o Parque da Cidade e Tipo de Transporte Utilizado 181
3.3.1.3 Acompanhantes dos Visitantes no Parque da Cidade 182
3.3.1.4 Atividades Realizadas pelo Visitante no Parque da Cidade 182
3.3.1.5 Locais que Frequenta no Parque da Cidade 183
3.3.1.6 Infraestrutura de Apoio que o Visitante Utiliza no Parque da Cidade 184
3.3.2 OPINIÃO SOBRE O PARQUE DA CIDADE 184
3.3.3 DISPOSIÇÃO PARA GASTAR RECURSO FINANCEIRO NO PARQUE DA CIDADE 188

3.4 INFREAESTRURA TURÍSTICA E EQUIPAMENTOS 190
3.4.1 ASPECTOS DA INFRAESTRUTURA TURÍSTICA DO PARQUE DA CIDADE 190
3.4.1.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA 190
3.4.1.2 Infraestrutura de Apoio 193
3.4.1.3 INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR 202
3.4.1.4 EDIFICAÇÕES PARA ATIVIDADES DE LAZER E CONTEMPLAÇÃO INSTALADAS NO PARQUE DA CIDADE 206
3.4.1.5 EDIFICAÇÕES PARA ATIVIDADES DE LAZER E CONTEMPLAÇÃO INSTALADAS NO ENTORNO IMEDIATO AO PARQUE DA CIDADE 211
3.4.2 ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS EXISTENTES 215
3.4.3 PROJEÇÃO DE NECESSIDADES ESTRUTURAIS 216
3.4.3.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA 216
3.4.3.2 INFRAESTRUTURA DE APOIO 217
3.4.3.3 INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR 217

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS 221

ENCARTE 2

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS 229

1.1 OBJETIVOS 229

2 MODELO OPERACIONAL 233

2.1 MODELO DE NEGÓCIOS 234

2.2 DETALHAMENTO OPERACIONAL 269
2.2.1 DETALHAMENTO DAS ATIVIDADES E SERVIÇOS PROPOSTOS 269
2.2.2 CONSIDERAÇÕES SOBRE AS ATIVIDADES E SERVIÇOS PROPOSTOS 277

3 ESTUDO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA 281

3.1 EDIFICAÇÕES ATRATIVAS E DE INTERESSE 281
3.1.1 GALPÃO GAIVOTAS 281
3.1.2 CENTRO DE VISITANTES CASA DA ILHA 282
3.1.3 CAFÉ TECH 284

3.1.4 RESTAURANTE JARDIM 285
3.1.5 CENTRO DE FORMAÇÃO DO EDUCADOR – CEFE 287
3.1.6 VIVEIRO DE MUDAS 288
3.1.7 CHURRASQUEIRAS 289
3.1.8 ESPAÇO 4 PATAS 290
3.1.9 ESPAÇO MULTIUSO 291
3.1.10 ESPAÇO NATUREZA 292
3.1.11 LOJA PRINCIPAL 293
3.1.12 PONTE PARA O ESPAÇO NATUREZA 294
3.1.13 QUIOSQUES 295
3.2 EDIFICAÇÕES DE SERVIÇO AOS USUÁRIOS 296
3.2.1 APOIO – RESTAURANTE JARDIM 296
3.2.2 SANITÁRIOS 297
3.3 EDIFICAÇÕES OPERACIONAIS 298
3.3.1 ADMINISTRAÇÃO 298
3.3.2 EDIFÍCIO DE APOIO 299
3.3.3 CONTROLE DE ACESSO 300
3.3.4 CONTROLE DE ACESSO PARA PEDESTRES 301
3.3.5 CONTROLE DE ACESSO PARA VEÍCULOS DE PRESTADORES DE SERVIÇO E/OU ADMINISTRATIVOS 302
3.3.6 CONTROLE DE ESTACIONAMENTO 303
3.4 EDIFICAÇÕES DE INFRAESTRUTURA 304
3.5 CAMINHOS 305
3.5.1 ALAMEDAS 305
3.5.2 TRILHAS 306
3.6 EQUIPAMENTOS 307
3.6.1 BICICLETÁRIO 307
3.6.2 CERCAMENTO 308
3.6.3 CONTROLE DE CAPIVARAS 309
3.6.4 ESPAÇO *TEEN* 310
3.6.5 PRAÇA DE ESPORTES 311
3.6.6 SINALIZAÇÃO 312
3.7 GRAMADOS 313
3.7.1 JARDIM DE BURLE MARX 313
3.7.2 GRAMADOS 314

4 PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL 317

5 PLANO DE NEGÓCIOS 331

5.1 CENÁRIOS DE ANÁLISE 331
5.2 PREMISSAS 334
5.2.1 PREMISSAS FINANCEIRAS 334
5.2.1.1 Premissas Gerais 334
5.2.1.2 Estrutura e Custo do Capital 335
5.2.1.3 Benefícios Diretos e Indiretos - BDI 336
5.2.2 OUTORGAS 336
5.2.3 PREMISSAS TRIBUTÁRIAS 336
5.3 ESTIMATIVAS FINANCEIRAS 337
5.3.1 RECEITAS 337
5.3.1.1 Locação de Espaço 341
5.3.1.1.1 Coleta de Dados 341

5.3.1.1.2 Estimativa Econométrica (Equação) 342
5.3.1.1.3 Cálculo da Locação 342
5.3.1.2 Serviços Prestados pelo Concessionário 344
5.3.1.3 Remuneração por Comissão de Serviços Profissionais 345
5.3.1.4 Publicidade 345
5.3.2 CAPEX 346
5.3.2.1 Cenário 1 e Cenário 3 346
5.3.2.2 Cenário 2 347
5.3.3 OPEX 352
5.3.3.1 Administração Central 353
5.3.3.2 Locação de Espaços 353
5.3.3.3 Serviços Prestados pelo Concessionário 353
5.3.3.4 Plano de Gestão Ambiental 354
5.3.3.5 Remuneração por Comissão de Serviços Profissionais 355
5.3.3.6 Publicidade 355
5.4 ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 355
5.4.1 FLUXO DE CAIXA DO PROJETO 356
5.4.2 POLÍTICA DE OUTORGA ONEROSA 356
5.4.3 INDICADORES DE PERFORMANCE FINANCEIRA E ANÁLISE DE SENSIBILIDADE 356
5.4.3.1 Cenário 1 (Concessão Comum) 356
5.4.3.2 Cenário 2 (Investimentos e Encargos Compartilhados) 357
5.4.3.3 Cenário 3 (Parceria com Entidade da Sociedade Civil Sem Fins Lucrativos) 358
5.5 ANÁLISE VALUE-FOR-MONEY 359

6 CONTRIBUIÇÕES AOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS 363

6.1 CONTRIBUIÇÕES À MATRIZ DE RISCO 363
6.2 CONTRIBUIÇÕES AO CADERNO DE ENCARGOS 373
6.2.1 ENCARGOS DE OBRAS, INSTALAÇÕES E AQUISIÇÕES 373
6.2.2 ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO 381
6.3 CONTRIBUIÇÕES AO SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO 385
6.3.1 REGRAS GERAIS 385
6.3.2 NOTA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE 385
6.3.3 CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES 386

REFERÊNCIAS 391

APÊNDICES 399

ANEXOS 431

LISTA DE FIGURAS

ENCARTE 1

Figura 1.1 Infraestrutura viária de São José dos Campos/SP. 6
Figura 1.2 Localização do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 7
Figura 2.1 Registro de locais com presença de água empoçada dois dias após ocorrência de intensa chuva, dentro do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Ponto 1. 18
Figura 2.2 Distribuição das Províncias Estruturais do Brasil, com destaque aproximado para a localização do município de São José dos Campos (quadrado amarelo). 18
Figura 2.3 Unidades Geotécnicas presentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 19
Figura 2.4 Classificação do relevo brasileiro segundo Ross. 20
Figura 2.5 Vista das porções menos elevadas na região do Parque da Cidade, com destaque para o rio Paraíba do Sul, ao fundo. Ponto 2. 21
Figura 2.6 Vista das porções mais elevadas do Parque da Cidade, a partir da Residência Olivo Gomes. Ponto 3. 21
Figura 2.7 Presença de variações de relevo dentro da área do Parque da Cidade. 21
Figura 2.8 Aspectos Hipsométricos presentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 22
Figura 2.9 Ocorrência de Gleissolos Melânicos no Parque da Cidade, evidenciando horizonte superficial mais escuro. Ponto 8. 23
Figura 2.10 Ocorrência de superfícies antropizadas, evidenciando áreas compactadas dificultando o escoamento superficial. 23
Figura 2.11 Estágios evolutivos da turfeira em uma depressão em zona de planície de inundação. 24
Figura 2.12 Aspectos Pedológicos presentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 24
Figura 2.13 Registros do rio Paraíba do Sul e córrego Lavapés em trecho de confluência, próximos ao Parque da Cidade. 25
Figura 2.14 Localização de nascente e bica contígua, a jusante, no Parque da Cidade. 26
Figura 2.15 Mata Ciliar e córrego nas proximidades da Vila Teresinha. 26
Figura 2.16 Lago da Casa da Ilha, inserido no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 26
Figura 2.17 Registro de caixa de água para armazenamento e de área com disponibilização de torneira no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Ponto 16. 27
Figura 2.18 Hidrografia no contexto do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 27
Figura 2.19 Área de Proteção Ambiental Um no perímetro do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 28
Figura 2.20 Fragmentos Florestais do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 29
Figura 2.21 Bosques, alamedas, árvore da chuva e jardins observados no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 31
Figura 2.22 Espécies da fauna observadas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 33
Figura 2.23 Regiões geográficas e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 35
Figura 2.24 Macrozoneamento Urbano e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 36
Figura 2.25 Macroestrutura Econômica e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 36
Figura 2.26 Centralidades Urbanas e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 38
Figura 2.27 Áreas Urbanas de Interesse Ambiental e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 39
Figura 2.28 Parques Urbanos e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 39
Figura 2.29 Setores socioeconômicos e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 40
Figura 2.30 Bairros do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 41
Figura 2.31 População residente do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 41
Figura 2.32 População residente (0 a 14 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 42
Figura 2.33 População residente (15 a 19 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 43
Figura 2.34 População residente (20 a 34 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 43

Figura 2.35 População residente (35 a 59 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 44
Figura 2.36 População residente (60 anos ou mais) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 44
Figura 2.37 Instituições de ensino do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 45
Figura 2.38 Renda Média Mensal dos responsáveis por domicílios no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 46
Figura 2.39 IDH das Unidades de Desenvolvimento Humano para o entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 46
Figura 2.40 Demanda de visitantes e o tempo gasto entre o local de residência e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 47
Figura 2.41 Área de Influência Atual do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 48
Figura 2.42 Área de Influência Potencial do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 50
Figura 2.43 Problemas ou questões conflitantes levantadas pelos visitantes que podem interferir na visitação do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 51
Figura 2.44 Análise do Relatório de Monitoramento da Demanda de Atendimento ao Parque da Cidade a partir das ligações feitas à Central 156 da Prefeitura de São José dos Campos. 52
Figura 2.45 Problemas apontados pelos visitantes advindos do potencial crescimento da demanda de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 54
Figura 2.46 *Stakeholders* identificados para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 57
Figura 2.47 *Stakeholders* Institucionais que ocupam espaços no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 59
Figura 2.48 *Stakeholders* institucionais que ocupam espaços na área pertencente ao Complexo da fábrica de Tecelagem Parahyba e Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, não pertencentes à Prefeitura de São José dos Campos. 60
Figura 2.49 Vistas do Parque Santos Dumont em São José dos Campos/SP. 61
Figura 2.50 Vistas do Parque Vicentina Aranha em São José dos Campos/SP. 62
Figura 2.51 Atrações e equipamentos turísticos na região do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 63
Figura 2.52 Fluxo de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, na sexta-feira. 65
Figura 2.53 Fluxo de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, no sábado. 66
Figura 2.54 Fluxo de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, no domingo. 66
Figura 2.55 Frequência de visitação de crianças no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 67
Figura 2.56 Frequência de visitação de adolescentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 67
Figura 2.57 Frequência de visitação de adultos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 68
Figura 2.58 Frequência de visitação de idosos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 68
Figura 2.59 Registro de embalagens de bebidas alcóolicas encontradas em lixeira no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 70
Figura 2.60 Grau de atratividade do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 71
Figura 2.61 Grau de atratividade das trilhas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 74
Figura 2.62 Grau de atratividade do Galpão das Gaivotas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 75
Figura 2.63 Grau de atratividade da Residência Olivo Gomes do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 76
Figura 2.64 Grau de atratividade do Jardim de Burle Marx do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 77
Figura 2.65 Grau de atratividade do Anfiteatro do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 78
Figura 2.66 Grau de atratividade do Viveiro de Mudas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 78
Figura 2.67 Grau de atratividade da Casa da Ilha do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 79
Figura 2.68 Grau de atratividade da Casa do Café do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 80
Figura 2.69 Grau de atratividade das Ruínas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 80
Figura 2.70 Grau de atratividade das Academias de Ginástica do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 81
Figura 2.71 Grau de atratividade do Espaço 4 Patas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 82
Figura 2.72 Grau de atratividade do Museu do Folclore próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 83

Figura 2.73 Grau de atratividade do Borboletário próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 83
Figura 2.74 Grau de atratividade da Horta no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 84
Figura 2.75 Grau de atratividade das Trilhas Interpretativas no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 85
Figura 2.76 Grau de atratividade do *Playground* próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 85
Figura 2.77 Grau de atratividade da antiga Piscina e Vestiário no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 86
Figura 2.78 Registros do espaço próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx onde se desenvolve o Programa Hortas Urbanas. 87
Figura 2.79 Registros das ruínas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 91
Figura 2.80 Vistas das estruturas utilizadas pelo Grupo Escoteiro Mantiqueira no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 91
Figura 2.81 Edificações e infraestruturas de apoio a visitação existentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 96
Figura 2.82 Edificação da Casa do Café no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 98
Figura 2.83 Edificação da Residência Olivo Gomes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 100
Figura 2.84 Edificação da Casa da Ilha no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 102
Figura 2.85 Edificação do Centro de Formação do Educador Profª Leny Bevilacqua no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 104
Figura 2.86 Edificação do Galpão Gaivotas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 106
Figura 2.87 Edificação do Prédio da Manutenção no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 108
Figura 2.88 Edificação do BWC Público da Residência Olivo Gomes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 110
Figura 2.89 Edificação do Banheiro Público próximo à piscina no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 112
Figura 2.90 Edificação do BWC contêiner próximo ao Galpão Gaivotas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 114
Figura 2.91 Edificação do BWC contêiner próximo ao CEFE no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 116
Figura 2.92 Edificação da Portaria no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 118
Figura 2.93 Prédio da Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio. 120
Figura 2.94 Unidades de Conservação no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 121
Figura 2.95 Macrozoneamento Urbano de São José dos Campos. 122
Figura 2.96 Funcionários da limpeza e manutenção em atividade com equipamentos no Parque da Cidade e entorno. 129
Figura 2.97 Vistas da Guarda Civil Municipal em atividade e de elementos utilizados para a segurança do Parque da Cidade. 131
Figura 3.1 Frequência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 138
Figura 3.2 Período de tempo em que os visitantes frequentam o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 138
Figura 3.3 Tempo médio de permanência dos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 139
Figura 3.4 Visitantes do Parque da Cidade Roberto Burle Marx e suas regiões de residência. 139
Figura 3.5 Tempo médio de deslocamento dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 140
Figura 3.6 Forma de deslocamentos dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 140
Figura 3.7 Acompanhantes dos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 141
Figura 3.8 Atividades realizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 141
Figura 3.9 Locais frequentados pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 142
Figura 3.10 Infraestruturas de apoio utilizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 142
Figura 3.11 Avaliação da experiência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 143
Figura 3.12 Avaliação dos visitantes quanto à infraestrutura do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 143

Figura 3.13 Avaliação dos visitantes quanto à oferta de serviços no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 144
Figura 3.14 Avaliação dos visitantes quanto à atratividade do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 144
Figura 3.15 Associação dos visitantes quanto à imagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 145
Figura 3.16 Percepção dos visitantes quanto à segurança do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 145
Figura 3.17 Pontos de atenção a serem observados pela gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx elencados pelos visitantes. 146
Figura 3.18 Consequência elencadas pelos visitantes quanto ao aumento da demanda de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 146
Figura 3.19 Sugestões dos visitantes para ações prioritárias de melhorias do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 147
Figura 3.20 Gastos dos visitantes durante uma visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 147
Figura 3.21 Serviços e atividades que os visitantes estariam dispostos a pagar durante visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 148
Figura 3.22 Valor a ser pago pelos serviços, atividades e produtos ofertados no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 148
Figura 3.23 Perfil dos visitantes que vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com visita diária. 151
Figura 3.24 Perfil dos visitantes que vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com visita semanal. 154
Figura 3.25 Perfil dos visitantes que vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com visita esporádica. 156
Figura 3.26 Perfil dos visitantes que vivem entre 15 a 30 minutos do Parque da Cidade com visita diária. 158
Figura 3.27 Perfil dos visitantes que vivem entre 15 a 30 minutos do Parque da Cidade com visita semanal. 160
Figura 3.28 Perfil dos visitantes que vivem entre 15 a 30 minutos do Parque da Cidade com visita esporádica. 163
Figura 3.29 Perfil dos visitantes que vivem a mais de 30 minutos do Parque da Cidade. 165
Figura 3.30 Perfil dos visitantes de gênero masculino do Parque da Cidade. 167
Figura 3.31 Perfil dos visitantes de gênero feminino do Parque da Cidade. 169
Figura 3.32 Perfil etário dos visitantes do Parque da Cidade. 170
Figura 3.33 Perfil do visitante que pratica esportes no Parque da Cidade. 171
Figura 3.34 Perfil do visitante que pega água no Parque da Cidade. 172
Figura 3.35 Perfil do visitante que sai para passear com os cães no Parque da Cidade. 173
Figura 3.36 Perfil do visitante que vai ao Parque da Cidade para descansar, contemplar a paisagem e fazer piquenique. 174
Figura 3.37 Perfil do visitante que participa de atividades educativas no Parque da Cidade. 175
Figura 3.38 Perfil do visitante que leva as crianças até o playground no Parque da Cidade. 176
Figura 3.39 Perfil dos moradores de São José dos Campos com alguma relação com o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 180
Figura 3.40 Frequência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 180
Figura 3.41 Tempo médio de permanência no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 181
Figura 3.42 Tempo médio de deslocamento dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 181
Figura 3.43 Forma de deslocamentos dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 182
Figura 3.44 Acompanhantes dos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 182
Figura 3.45 Atividades realizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 183
Figura 3.46 Locais frequentados pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 183
Figura 3.47 Infraestruturas de apoio utilizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 184
Figura 3.48 Avaliação da experiência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 184
Figura 3.49 Motivação dos visitantes para ida ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 185
Figura 3.50 Associação dos visitantes quanto à imagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 185

Figura 3.51 Percepção dos visitantes quanto à segurança do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 186
Figura 3.52 Pontos de atenção a serem observados pela gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx elencados pelos visitantes. 186
Figura 3.53 Consequência elencadas pelos visitantes quanto ao aumento da demanda de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 187
Figura 3.54 Relação de afetividade dos visitantes com o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 187
Figura 3.55 Afirmativas positivas e negativas sobre o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 188
Figura 3.56 Locais de gastos durante a visitação ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 188
Figura 3.57 Gastos dos visitantes durante uma visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 189
Figura 3.58 Serviços e atividades que os visitantes estariam dispostos a pagar durante visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 189
Figura 3.59 Valor a ser pago pelos serviços, atividades e produtos ofertados no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 190
Figura 3.60 Registros de vias arborizadas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 191
Figura 3.61 Árvores de grande porte no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 191
Figura 3.62 Vistas da edificação que abriga dependências da administração do Parque da Cidade Roberto Burle Marx e do ICMBio. 192
Figura 3.63 Registros de alguns dos acessos ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 192
Figura 3.64 Localização de portões de acesso ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 193
Figura 3.65 Vistas da guarita localizada na entrada principal do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 194
Figura 3.66 Distribuição de lixeiras no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 194
Figura 3.67 Registro das lixeiras localizadas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 195
Figura 3.68 Vistas de bancos e mesas dispostos no Parque da Cidade. 195
Figura 3.69 Distribuição de bancos e mesas no Parque da Cidade. 196
Figura 3.70 Modelos de bebedouros instalados no Parque da Cidade. 196
Figura 3.71 Distribuição de bebedouros no Parque da Cidade. 197
Figura 3.72 Registros de alguns dos banheiros existentes no Parque da Cidade. 198
Figura 3.73 Distribuição de banheiros no Parque da Cidade. 198
Figura 3.74 Placas de sinalização diversas instaladas no Parque da Cidade. 199
Figura 3.75 Distribuição de placas de sinalização no Parque da Cidade. 200
Figura 3.76 Estacionamentos instalados no Parque da Cidade e regiões adjacentes. 201
Figura 3.77 Bicicletários instalados no Parque da Cidade. 201
Figura 3.78 Distribuição da infraestrutura complementar pelo Parque da Cidade. 202
Figura 3.79 Circuito da Trilha da Caminhada no Parque da Cidade. 203
Figura 3.80 Circuito da Trilha dos Lagos no Parque da Cidade. 203
Figura 3.81 Circuito da Trilha da Corrida no Parque da Cidade. 204
Figura 3.82 Circuito da Trilha Ambiental no Parque da Cidade. 205
Figura 3.83 Circuito da Trilha Cultural no Parque da Cidade e seu entorno imediato. 205
Figura 3.84 Vistas parciais de trechos das trilhas instaladas no Parque da Cidade. 206
Figura 3.85 Vistas do Galpão Gaivotas no Parque da Cidade. 207
Figura 3.86 Vistas externas da Residência Olivo Gomes e Jardins de Roberto Burle Marx. 207
Figura 3.87 Painéis de Burle Marx instalados na área externa da Residência Olivo Gomes. 207
Figura 3.88 Viveiro de Mudas e Teatro de Arena no polígono da Residência Olivo Gomes. 208
Figura 3.89 Vistas da Casa da Ilha e seu entorno no Parque da Cidade. 208
Figura 3.90 Vistas da Casa do Café no Parque da Cidade. 209
Figura 3.91 Ruínas de antigas edificações da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo. 210
Figura 3.92 Academias de Ginástica ao Ar Livre em dois locais no Parque da Cidade. 210
Figura 3.93 Campos de Futebol no Parque da Cidade. 210
Figura 3.94 Espaço 4 Patas no Parque da Cidade. 211
Figura 3.95 Distribuição da Infraestrutura Complementar no entorno do Parque da Cidade. 211
Figura 3.96 Museu do Folclore próximo ao Parque da Cidade. 212
Figura 3.97 Borboletário Asas de Vidro inativo e instalado próximo ao Parque da Cidade. 212
Figura 3.98 Horta de PANCs situada próxima ao Parque da Cidade. 213
Figura 3.99 Trilha interpretativa em bosque próximo ao Borboletário Asas de Vidro. 213

Figura 3.100 *Playground* situado nas proximidades do Parque da Cidade. 213
Figura 3.101 Antiga Piscina e Vestiário da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo. 214
Figura 3.102 Grupo Escoteiro Mantiqueira e Centro de Formação de Educadores 214
Figura 3.103 Localização de estruturas sem vínculo institucional com o Parque da Cidade. 215

ENCARTE 2

Figura 2.1 Edificações e Estruturas Propostas no Parque da Cidade. 237
Figura 5.1 Representação do Cenário 1 proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 332
Figura 5.2 Representação do Cenário 2 proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 332
Figura 5.3 Representação do Cenário 3 proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 333
Figura 5.4 Estimativa de receitas a serem realizadas pelo concessionário. 339
Figura 5.5 Distribuição das receitas por modalidade. 339
Figura 5.6 Projeção das receitas por serviços prestados..... 345
Figura 5.7 Projeção das receitas de publicidade. 346

LISTA DE QUADROS

ENCARTE 1

Quadro 2.1 Calendário de eventos de 2019, no Parque da Cidade Roberto burle Marx, São José dos Campos, SP. 69
Quadro 2.2 Atividades realizadas por visitantes no Setor 1 do Parque da Cidade. 88
Quadro 2.3 Atividades realizadas por visitantes no Setor 2 do Parque da Cidade. 89
Quadro 2.4 Atividades realizadas por visitantes no Setor 3 do Parque da Cidade. 90
Quadro 2.5 Atividades realizadas por visitantes no Setor 4 do Parque da Cidade. 92
Quadro 2.6 Atividades realizadas por visitantes no Setor 5 do Parque da Cidade. 92
Quadro 2.7 Atividades realizadas por visitantes no Setor 6 do Parque da Cidade. 93
Quadro 2.8 Exemplo da apresentação dos resultados obtidos pelo MANR – Caracterização. 94
Quadro 2.9 Parâmetros e critérios MANR. 95
Quadro 2.10 Parâmetros e critérios MANR (abreviações). 95
Quadro 2.11 Avaliação da Caracterização da Casa do Café. 98
Quadro 2.12 Avaliação da Caracterização da Residência Olivo Gomes. 100
Quadro 2.13 Avaliação da Caracterização da Casa da Ilha. 102
Quadro 2.14 Avaliação da Caracterização do Centro de Formação do Educador Profª. Leny Bevilacqua – CEFE. 104
Quadro 2.15 Avaliação da Caracterização do Galpão Gaivotas. 106
Quadro 2.16 Avaliação da Caracterização do Prédio da Manutenção. 108
Quadro 2.17 Avaliação da Caracterização do BWC Público da Residência Olivo Gomes. 110
Quadro 2.18 Avaliação da Caracterização do BWC Público da Piscina. 112
Quadro 2.19 Avaliação da Caracterização do BWC Público – Galpão Gaivotas. 114
Quadro 2.20 Avaliação da Caracterização do BWC Público – CEFE. 116
Quadro 2.21 Avaliação da Caracterização da Portaria. 118
Quadro 2.22 Avaliação da Caracterização do prédio da Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio. 119
Quadro 2.23 Valores de preços públicos para Autorização de Uso de espaços e equipamentos no Parque da Cidade estabelecidos conforme Decreto Nº 17.224/2016 em Anexo Único 132

ENCARTE 2

Quadro 2.1 Representação do quadro das unidades de negócios com suas respectivas cores e atribuições. 236
Quadro 3.1 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Galpão Gaivotas. 282
Quadro 3.2 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Centro de Visitantes Casa da Ilha. 283
Quadro 3.3 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Café Tech. 284
Quadro 3.4 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Restaurante Jardim. 285
Quadro 3.5 Estudo de Arquitetura e Engenharia – CEFE. 287
Quadro 3.6 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Viveiro de Mudas. 288
Quadro 3.7 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Churrasqueiras. 289
Quadro 3.8 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço 4 Patas. 290
Quadro 3.9 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço Multiuso. 291
Quadro 3.10 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço Natureza. 292
Quadro 3.11 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Loja Principal. 293
Quadro 3.12 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Ponte para o Espaço Natureza 294
Quadro 3.13 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Quiosques. 295
Quadro 3.14 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Apoio - Restaurante Jardim. 296
Quadro 3.15 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Sanitários. 297
Quadro 3.16 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Administração. 298
Quadro 3.17 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Edifício de Apoio 299

Quadro 3.18 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Acesso. 300
Quadro 3.19 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Acesso para Pedestres. 301
Quadro 3.20 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Acesso para veículos de prestadores de serviço e/ou administrativos..... 302
Quadro 3.21 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Estacionamento. 303
Quadro 3.22 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Estação de Tratamento de Esgoto. 304
Quadro 3.23 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Alamedas..... 305
Quadro 3.24 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Trilhas. 306
Quadro 3.25 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Bicicletário. 307
Quadro 3.26 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Cercamento..... 308
Quadro 3.27 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Capivaras..... 309
Quadro 3.28 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço *Teen*. 310
Quadro 3.29 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Praça de Esportes. 311
Quadro 3.30 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Sinalização..... 312
Quadro 3.31 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Jardim de Burle Marx. 313
Quadro 3.32 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Gramados..... 314
Quadro 5.1 Modalidade, unidades geradoras de receita e metodologia utilizada. 337
Quadro 5.2 Valor potencial atual de mercado. 339
Quadro 5.3 Potencial de mercado versus receitas estimadas..... 340
Quadro 5.4 Elementos para determinação do valor potencial do aluguel. 341
Quadro 5.5 Detalhes estatísticos da equação..... 342
Quadro 5.6 Valor anual arrecadado por padrão..... 343
Quadro 5.7 Projeção das receitas por serviços prestados..... 345
Quadro 5.8 Mão-de-obra estimada para a Administração central..... 353
Quadro 5.9 Gastos fixos e semifixos administrativos..... 353
Quadro 5.10 Mão-de-obra estimada para os serviços prestados pelo concessionário..... 354
Quadro 5.11 Mão-de-obra estimada para o Plano de Gestão Ambiental. 354
Quadro 5.12 Gastos fixos e semifixos do Plano de Gestão Ambiental. 355
Quadro 5.13 Indicadores de performance financeira – Cenário 1..... 356
Quadro 5.14 Análise de sensibilidade do valor líquido presente em reais – Cenário 1 (30 anos). 356
Quadro 5.15 Indicadores de performance financeira – Cenário 2..... 357
Quadro 5.16 Análise de sensibilidade do valor líquido presente em reais – Cenário 2 (10 anos). 357
Quadro 5.17 Indicadores de performance financeira – Cenário 3..... 358
Quadro 5.18 Análise de sensibilidade do valor líquido presente em reais Cenário 3 (15 anos). 358
Quadro 5.19 *Value for Money* em reais Cenário 1..... 360
Quadro 5.20 *Value for Money* em reais Cenário 2..... 360
Quadro 6.1 *Value for Money* em reais Cenário 1..... 365
Quadro 6.2 Proposta de encargos de obras, instalações e aquisições do concessionário. 375
Quadro 6.3 Proposta de encargos de operação e manutenção do concessionário..... 383
Quadro 6.4 Proposta de encargos de operação e manutenção do concessionário..... 385
Quadro 6.5 Proposta de encargos de operação e manutenção do concessionário..... 385

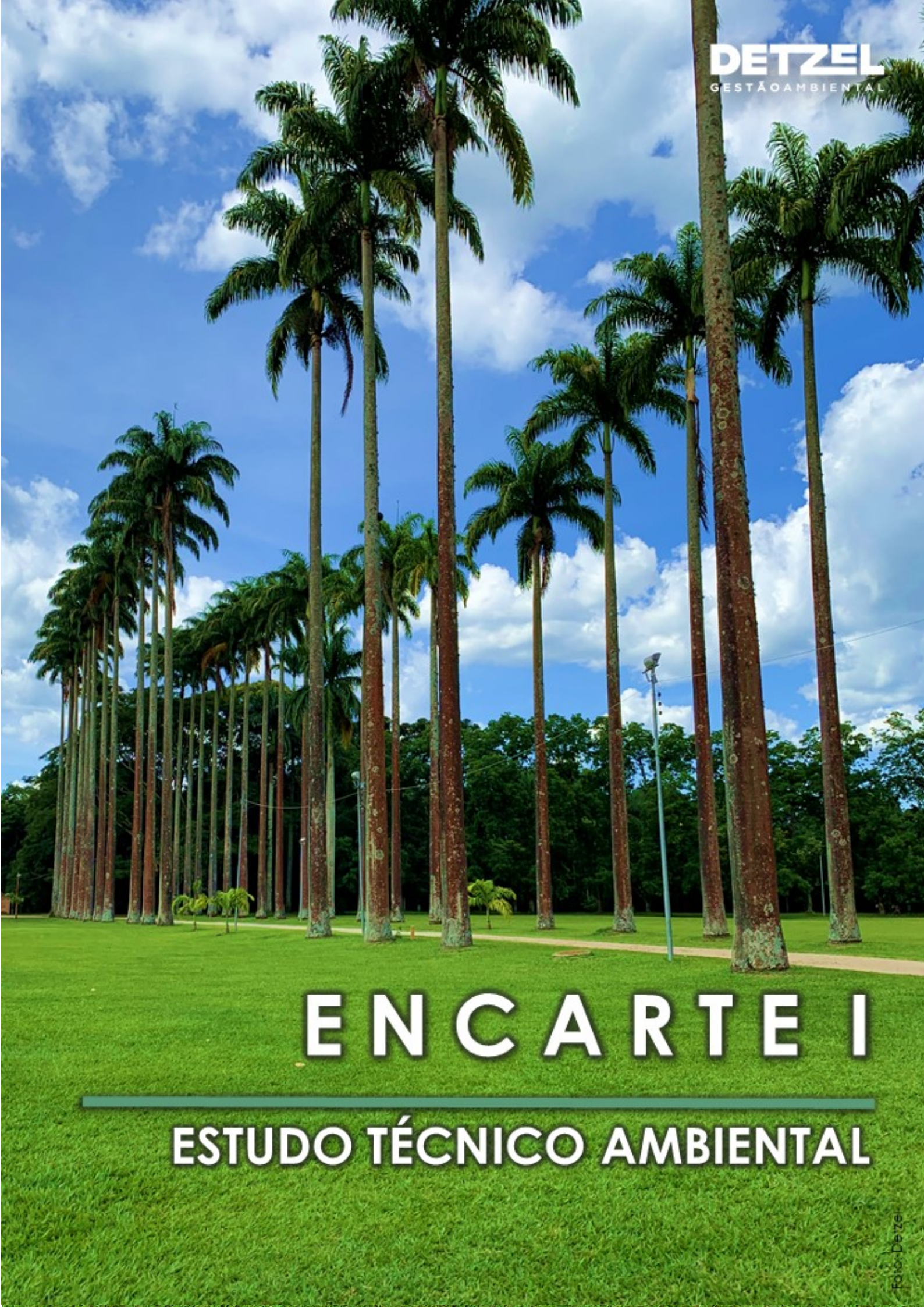
LISTA DE TABELAS

ENCARTE 1

Tabela 2.1 Número de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx no dia 10 de janeiro de 2020. 64
Tabela 2.2 Número de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx no dia 11 de janeiro de 2020. 64
Tabela 2.3 Número de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx no dia 12 de janeiro de 2020. 65
Tabela 2.4 Análise de atratividade do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. 72
Tabela 2.5 Unidades Geradoras de Caixa do Parque da Cidade, por categoria, 2016 a 2018. 133

ENCARTE 2

Tabela 5.1 Tabela Lucro Presumido 2020 – Alíquotas, Cenários 1 e 2. 336
Tabela 5.2 Composição dos Encargos Sociais, Cenários 1 e 2. 337
Tabela 5.3 Formação do *Capital Expenditure* por categoria de investimento, Cenários 1 e 3. 346
Tabela 5.4 Formação do *Capital Expenditure* por frente de ação, Cenários 1 e 3. 347
Tabela 5.5 Investimento em obras, por tipo de melhoria, Cenários 1 e 3. 347
Tabela 5.6 Cronograma econômico-financeiro dos investimentos, Cenários 1 e 3. 347
Tabela 5.7 Investimentos a serem assumidos pelo poder público concedente, Cenário 2. 349
Tabela 5.8 Formação do *Capital Expenditure* por categoria de investimento, Cenário 2. 351
Tabela 5.9 Formação do *Capital Expenditure* por frente de ação, Cenário 2. 351
Tabela 5.10 Investimento em obras, por tipo de melhoria, Cenário 2. 351
Tabela 5.11 Cronograma econômico-financeiro dos investimentos do concessionário, Cenário 2. 352
Tabela 5.12 Resumo dos valores do OPEX Fixo por operação. 352


DETZEL
GESTÃOAMBIENTAL
ENCARTE I
ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL
Foto: Detzel

1.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Dentre estratégias e mecanismos de uso público, gestão e conservação de áreas de parques, a Prefeitura de São José dos Campos, por intermédio da Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças (SGAF), com interveniência do Departamento de Recursos Materiais (DRM), publicou a Tomada de Preços Nº 007/SGAF/2019, a fim de dotar ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, estudos técnicos e econômico-financeiros para a estruturação de projetos de concessão ou instrumentos análogos.

Considerando a esfera administrativa do parque, o órgão responsável pela sua gestão é a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. No entanto, a execução dos trabalhos se dará também em conjunto com a equipe técnica de supervisão do Departamento de Gestão Estratégica / Secretaria de Governança, responsável pelo acompanhamento técnico e pela aprovação do conteúdo do documento elaborado pela DETZEL, em função de sua responsabilidade institucional de planejamento e execução das atividades relacionadas para o cumprimento de metas e objetivos de um novo modelo de gestão.

Porém, estando o parque inteiramente inserido no município de São José dos Campos, faz-se importante a inclusão de profissionais de outras representações locais e estaduais identificadas como relevantes ao cumprimento dos objetivos de parcerias público-privadas.

O Produto 1 foi elaborado levando-se em conta os anseios externados no Termo de Referência (TDR) emitido pela Prefeitura de São José dos Campos, bem como os elementos e abordagens estabelecidos no Plano de Trabalho, visando a qualidade e a garantia de sua aplicabilidade à administração e gerenciamento do parque objeto deste estudo.

1.1 OBJETIVOS

Constitui-se objetivo principal deste documento (Produto 01), realizar a diagnose do Parque da Cidade Roberto Burle Marx e de sua área relativa de influência direta, conforme aspectos territoriais e temáticos.

O presente estudo tem, ainda, os seguintes objetivos específicos:

- identificar, mapear, descrever e analisar elementos existentes no parque e seu entorno imediato, no que tange às características históricas, físico-ambientais, socioeconômicas e de gestão;
- identificar e descrever a infraestrutura do parque com relação aos aspectos físico-estruturais e suas respectivas funcionalidades pretéritas, atuais e potenciais;
- identificar, mapear e analisar as interações institucionais e relações de atores sociais (*stakeholders*) envolvidos com o Parque, destacando vantagens, expectativas, entraves, possíveis situações de conflito;
- identificar e apresentar a caracterização da dinâmica de visitação e uso público (UP) do parque, atual e potencial, considerando realização de pesquisa de opinião e perfil do visitante.

1.2 ASPECTOS GERAIS DO OBJETO DE ESTUDO

Destacam-se, a seguir, considerações sobre aspectos territoriais e de abrangência temática do presente estudo, a fim de situar a área alvo estabelecendo compreensões acerca do alcance e objetividade a que este estudo se destina.

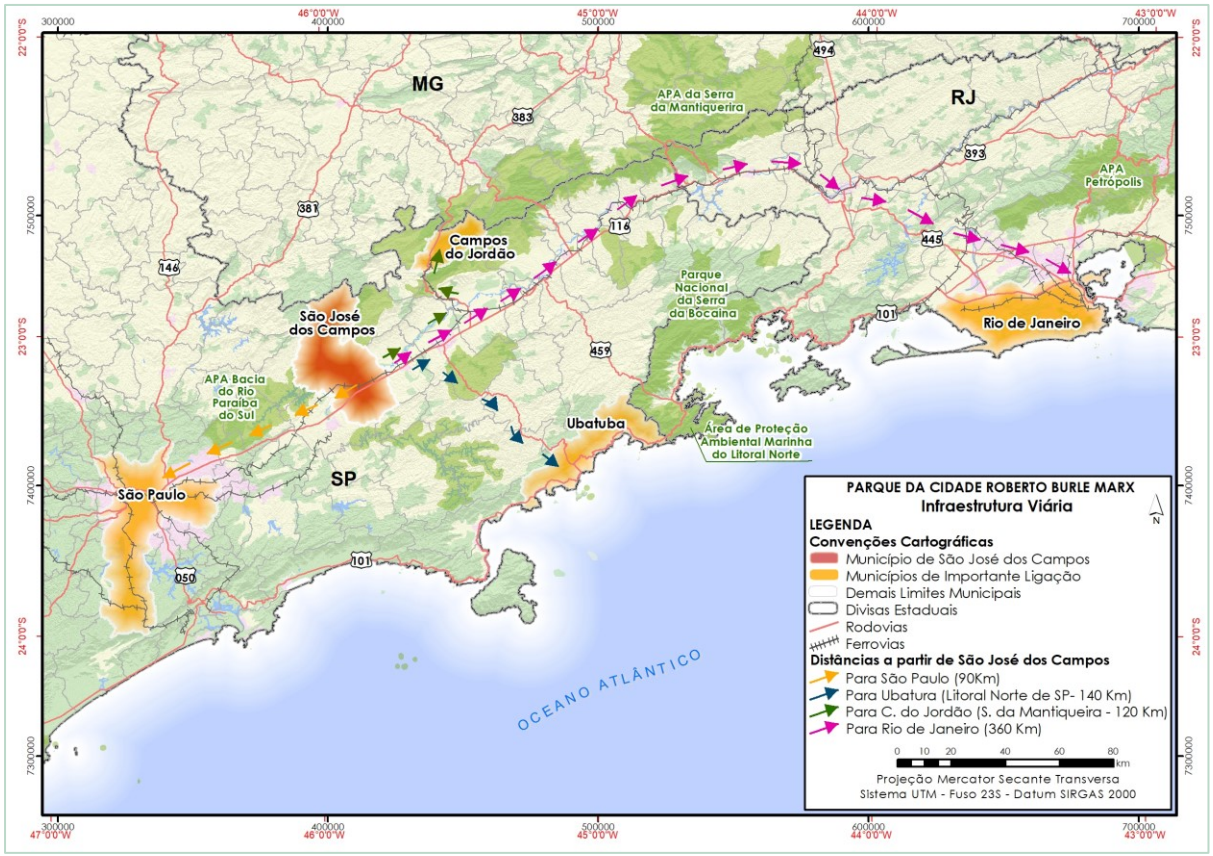
1.2.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ESTRATÉGICA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

O município de São José dos Campos (SP) está localizado entre as três principais regiões metropolitanas do país, ficando a 360 km do Rio de Janeiro (capital), a 613 km de Minas Gerais (Belo Horizonte) e 90 km de São Paulo (capital), estando também próximo ao litoral Norte de São Paulo (140 Km) e a Campos do Jordão (120 Km). O município é classificado como polo industrial, devido à proximidade com o Porto de São Sebastião e com a Serra da Mantiqueira (IPPLAN, 2016), além de ser nomeado também como um polo científico e tecnológico, em consequência da criação do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), em 1961, do aprimoramento da estrutura educacional e, mais recentemente, da implantação do Parque Tecnológico (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016).

São José dos Campos é considerado um centro urbano de destaque nacional pelo seu desenvolvimento econômico e tecnológico, sendo a principal cidade da região do Vale do Paraíba Paulista, dispondo de um dinâmico ambiente de negócios formado por um complexo de indústrias como Embraer, General Motors, Johnson & Johnson; empresa como a Petrobrás; institutos de pesquisa, militar e estratégica, como o Instituto Tecnológico e Aeroespacial (ITA) e Instituto Nacional de Pesquisa Espacial (INPE); e universidades das mais competitivas do país, como Universidade Federal de São Paulo – UNIFESP e Universidade do Vale da Paraíba (UNIVAP) (LIMA, 2018; SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, sem data).

O município também se destaca por estar localizado em uma região privilegiada e estratégica para o setor de logística. O sistema rodoviário é caracterizado pelas rodovias Presidente Dutra (BR-116), Carvalho Pinto (SP-70) e dos Tamoios (BR-99), compreendendo um importante terminal de cargas (TECA) atendendo às inúmeras indústrias da região com incentivos tarifários e operacionais, tornando-se atrativo à operação de desembaraço aduaneiro (LIMA, 2018; SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, sem data). Contempla também um porto regional o qual está ligado ao Planalto pelo complexo "Tamoios – Contorno Sul", visando à Logística Integrada Regional (RMVale) (LIMA, 2018; SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, sem data). Quanto ao aspecto ferroviário, a linha férrea encontra-se em funcionamento apenas para o transporte de cargas, sendo operada sob regime de concessão pela MRS Logística S.A (LIMA, 2018; SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, sem data). A Figura 1.1 ilustra a infraestrutura viária de São José dos Campos.

Figura 1.1 Infraestrutura viária de São José dos Campos/SP.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

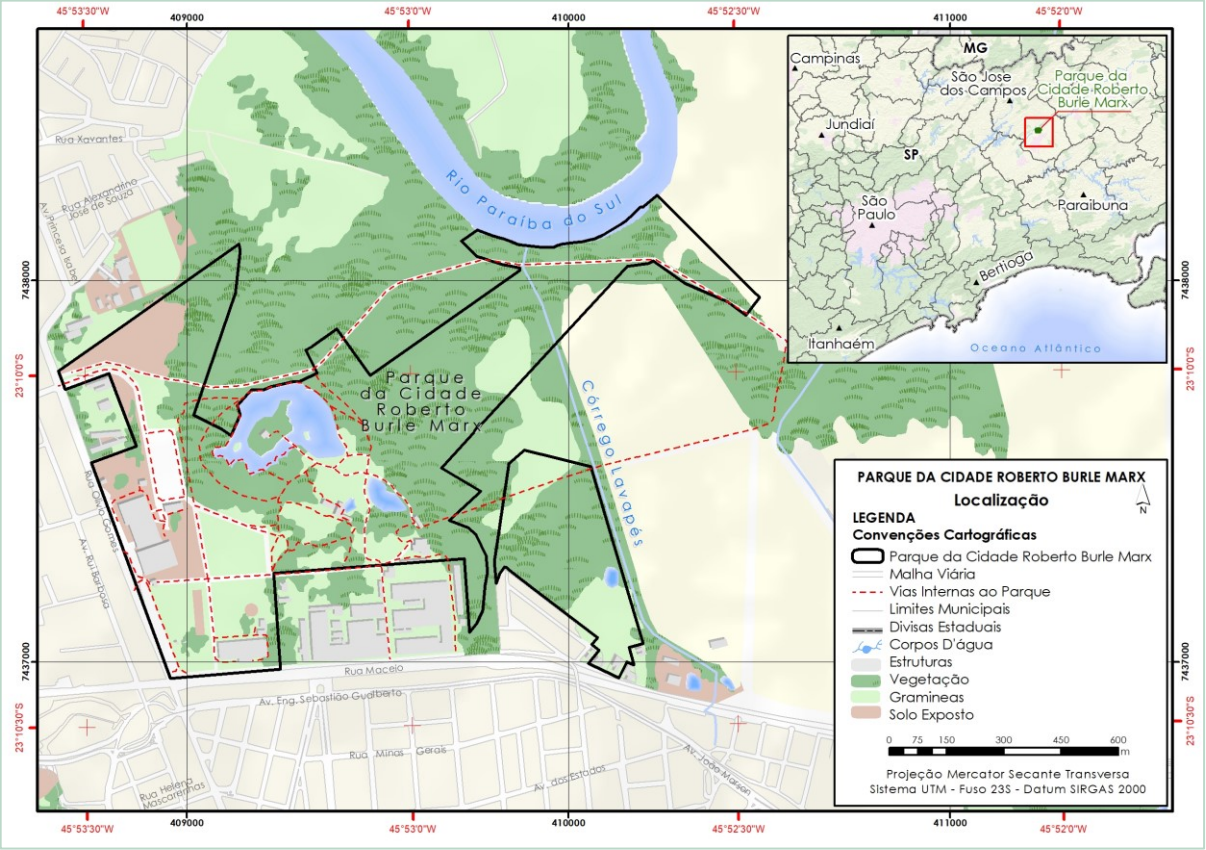
Neste contexto alinha-se o objeto deste estudo, o Parque da Cidade Roberto Burle Marx, localizado na região norte de São José dos Campos, no bairro Santana (Figura 1.2), o mais antigo da cidade (depois do centro fundacional), a aproximadamente 1 km do centro da cidade, sendo instituído inicialmente pelo Decreto nº 9.003 de 9 de maio de 1996, seguido do Decreto nº 9.082, de 22 de agosto de 1996, e contemplando uma área aproximada de 937.190,5 m² constituída de ampla área verde, lagos e um rico acervo arquitetônico, histórico e paisagístico.

A área do parque, em 1996, foi declarada como de proteção ambiental, através da Lei nº 4.954/1996 (não enquadrada no Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC), estabelecendo-se a proibição do desmatamento de quaisquer parcelas da área e a retirada de espécimes da fauna e da flora existente.

Conforme Lei Complementar nº 623, de 9 de outubro de 2019 que estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos, em seu Art. 113, o qual estabelece as zonas de uso

na área urbana do município, a área do Parque da Cidade Roberto Burle Marx é caracterizada em duas zonas, sendo elas: Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1 (Figura 2.19), destinada à proteção ambiental, por suas características de várzea, com formação hidromórfica, aluvião e outros atributos naturais; e Zona Mista Um – ZM1 (Figura 2.19), a qual contempla áreas limítrofes aos bairros residenciais, onde deverá ser mantido o controle de uso sendo destinadas à ocupação predominantemente residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2019a).

Figura 1.2 Localização do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

As regiões limítrofes ao parque são o rio Paraíba do Sul ao norte, bem como a Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, uma área do Banco do Brasil S/A, sucedâneo de Mantiqueira S/A Agropecuária, com a Fazenda São José Agropecuária S/A; à leste faz divisa com parte da fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, com a Mantiqueira S/A Agropecuária e com um pequeno trecho do bairro Vila Santa Terezinha; à oeste a área é decretada de utilidade pública fazendo divisa com a área urbanizada da Avenida Olivo Gomes; e ao sul faz divisa com as instalações da antiga Tecelagem Parahyba e a Estrada de Ferro Central do Brasil (JORGE, 2007; PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016a). Insere-se na malha urbana à sudeste entre as ruas Sebastião Gualberto e Olivo Gomes, tendo como vias de acesso o Anel Viário, que faz parte da Macroestrutura Viária do município e a via bairro de Santana (sentido Centro – Santana) (JORGE,2007; PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016a).

1.2.2 ABRANGÊNCIA DOS ESTUDOS

Com relação à abrangência técnica dos estudos, importa ressaltar o que segue:

- os estudos têm por alvo a avalição do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, seus atributos, sua estrutura e infraestrutura, o perfil do usuário atual e potencial, os stakeholders institucionais e individuais, limitando-se à caracterização necessária aos propósitos de avaliação de viabilidade ambiental e econômico-financeira para fins de concessão;
- embora algumas ferramentas utilizadas correspondam à análise do perfil do visitante, limita-se ao escopo relativo à avaliação dos usuários no que se refere aos elementos influentes nas avaliações, não havendo pretensão de se estabelecer avaliações de perfis socioeconômicos, hábitos de consumo ou preferências por segmentos sociais;

- o diagnóstico realizado estabelece análise sobre a infraestrutura existente no interior do parque sem envolver de forma direta avaliações do acervo de edificações da Tecelagem Parahyba, mesmo considerando que elas representariam potencial alteração de cenários de viabilidade. Os estudos estão limitados às propriedades que atualmente se encontram no domínio da Prefeitura de São José dos Campos.

1.2.3 PROCESSO DE CRIAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

Antecedente ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, surgiu a Tecelagem Parahyba, no início do século XX, quando esta se instalou na cidade de São José dos Campos atraída pelos incentivos fiscais da época, na fase de industrialização do município. A empresa passou por muitas dificuldades quando, por isso, foi requisitado o auxílio de Olivo Gomes, um experiente comerciante que posteriormente tornou-se acionista da empresa e passou a morar na área da indústria (JORGE, 2007). Com o aumento da família Gomes e o crescimento da Tecelagem, houve a necessidade de ampliação das edificações e estas foram realizadas com a contribuição de projetos dos arquitetos Carlos Millan e Rino Levi, juntamente com projetos paisagísticos de Roberto Burle Marx. Anos depois a área passou a ser da Prefeitura de São José dos Campos, tonando-se um parque aberto à população (JORGE, 2007).

Toda a trajetória do Parque da Cidade Roberto Burle Marx pode ser observada na linha do tempo apresentada a seguir, baseada em informações contidas nos seguintes estudos:

- JORGE, V. P. Além do Jardim: O Parque na Cidade de São José dos Campos. [Dissertação], Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas. 2007;
- LIMA, M. E. dos S. Memória e Imaginação: ensaios sobre o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Monografia de graduação (Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2018;
- PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Plano Diretor do Parque da Cidade – 2015/2016. São José dos Campos. 2016a.

1.2.3.1 Linha do Tempo do Parque da Cidade Roberto Burle Marx

Apresenta-se, a seguir, um pequeno histórico de fatos importantes que culminaram com o processo de criação do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

1920

Primeira fase de industrialização de São José dos Campos/SP.



Portaria tecelagem
Fonte: Acervo Fundação Cassiano Ricardo - DPH

1925

Criação da Tecelagem Parahyba (14 de março).

1926

Início da construção da Tecelagem Parahyba e da Casa da Gerência, logo após a concessão da isenção de impostos por 25 anos.

1927

Tecelagem Parahyba é a terceira grande indústria a se instalar em São José dos Campos, mas devido a demora na liberação dos maquinários só iniciou suas atividades em 1927.



Foto aérea da Tecelagem
Fonte: Acervo Fundação Cassiano Ricardo - DPH



Linha de Palmeiras Imperiais ao fundo da Tecelagem
Fonte: Acervo Fundação Cassiano Ricardo - DPH

1929

Devido à crise econômica mundial a fábrica da Tecelagem Parahyba passou por dificuldades e recebeu assistência de um experiente corretor, comerciante e agricultor, Olivo Gomes.

1930

Após as avaliações, Olivo Gomes foi convidado para assumir a gerência da fábrica.

Já havia registros fotográficos (da família Gomes) das Palmeiras Imperiais, confirmando a existência da linha de Palmeiras anterior à administração de Olivo Gomes.

1933

Na condição de acionista, Olivo Gomes, substituiu Ricardo Severo à frente da companhia (um dos fundadores e o principal gerente).

1938

8% dos habitantes da cidade trabalhavam na Tecelagem Parayba (1200 pessoas).

1940

Alamedas de figueiras e o pomar de jabuticabeiras já existiam antes das primeiras visitas do paisagista Burle Marx.

Com o crescimento das exportações e afirmação da marca Cobertores Parahyba, tendo o capital necessário Olivo Gomes adquiriu a primeira fazenda da família, a Sant'Ana do Rio Abaixo, na divisa das cidades de Jacareí e São José dos Campos.

Década de 1950

A fábrica chegou a liderar 70% do mercado nacional de cobertores e mantas.

Com o aumento da família Gomes e o crescimento da Tecelagem, houve a necessidade de ampliação das edificações, sendo requisitado o arquiteto Carlos Millan e posteriormente Rino Levi, que convida Burle Marx, parceiro de outros projetos, para planejar o paisagismo.



Residência Olivo Gomes
Fonte: Roger, 2019

1950

Projeto de três painéis para a Residência Olivo Gomes.

Obra Viveiro.

1951

Obra da nova Residência Olivo Gomes.

Mercado para Funcionários da Tecelagem, o primeiro no país a aplicar "pegue-pague".

Obra do Conjunto Residencial para Operários.

1953

Obra do Galpão de Máquinas e Equipamentos, "Gaivotas" (1953-1957);

1957

Obra do Estádio de Futebol.



Residência Olivo Gomes
Fonte: A - Kon, sem data; B; C - Detzel, 2019



Galpão Gaivotas
Fonte: Sewaga, 2001

1960



Casa da Ilha
Fonte: Britto, 2011

Painel para o Galpão Gaivotas.

Projeto de piscina assimétrica no jardim e anfiteatro de arena em concreto armado.

Já havia um pequeno lago na área da Residência Olivo Gomes, sendo ampliado na mesma época, no sentido de abraçar a propriedade.

1963

Obras da Usina de Leite Parahyba (1963-1965).

1965

Obra do Hangar para aviões.



Hangar
Fonte: Acervo Fundação Cassiano Ricardo

1970

Reforma da Casa da Ilha para abrigar a família de Malu Gomes, filha depois Clemente Gomes.

1973

Obras do depósito para armazenamento dos produtos têxteis acabados.

1980

Devido às crises econômicas no país e a não renovação do maquinário fabril, entre outros fatores, a Tecelagem inicia um processo de falência.

Desativação da Usina de Leite devido a problemas financeiros da Tecelagem.

Malu Gomes retornou à residência onde viveu até 1995, quando entregou a casa para a prefeitura como parte do pagamento de dívidas da família.



Usina de Leite, anos 1960
Fonte: Acervo Fundação Cassiano Ricardo - DPH

1983

A Tecelagem pede concordata, agravando-se a situação com a morte de seus dirigentes, Severo e Clemente.

1987

Os lagos são reestruturados.

1992

É publicado em Diário Oficial o decreto de dissolução e liquidação da empresa e a família Gomes entrega parte das propriedades para saldar as dívidas com os novos credores.

Com o Governo do Estado de São Paulo são negociados o terreno e o conjunto de edifícios da Tecelagem Parahyba, totalizando uma área de 126.250 m².



A – Alameda das Palmeiras Imperiais,
B - Escada Residência Olivo Gomes; C – Lago da Ilha.
Fonte: A – Visite São José dos Campos, 2017;
B – Kon, sem data; C – Detzel, 2020.

Com o Governo Federal são negociados, a Residência Olivo Gomes e o Galpão para Máquinas e Equipamentos, através do INSS.

A Prefeitura, interessada pela área, participa das negociações da família com o INSS e propõe que a municipalidade assuma a dívida da família junto ao órgão com o objetivo de preservar o patrimônio arquitetônico, ambiental e paisagístico. Para isso, acrescenta à área mais 316.00 m², adquirindo uma área total de 516.00 m².



Residência Olivo Gomes.
Fonte: D – Visite São José dos Campos, 2017.

1993

Após a morte de um dos filhos de Olivo Gomes, problemas financeiros se agravam e o viveiro é abandonado.

A fábrica encerra as suas atividades.

1995

A Fundação Cassiano Ricardo ocupa alguns dos prédios da antiga fábrica.

1996

No aniversário de São José dos Campos (27 de julho), a área comprada pela prefeitura é aberta à população e surge oficialmente o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

É realizada uma adaptação da área para o uso público.



A – Árvore da Chuva; B – Lago artificial;
C – Painel Residência Olivo Gomes.
Fonte: A – Detzel, 2020; B – São José dos Campos, 2019;
C – Kon, sem data; C.

2000

Iniciou-se um inventário das edificações existentes no parque, realizado pela Fundação Cassiano Ricardo (FCCR), bem como dos jardins, sob a responsabilidade de Haruyoshi Ono, a fim de catalogar e analisar as necessidades de melhoria.

Palmeiras Imperiais, Seafórtia e Macaúba do parque são tombadas pelo Decreto Municipal Nº 9.915, de 4 de abril de 2000.



Palmeiras Imperiais
Fonte: Acervo Fundação Cassiano Ricardo - DPH

2004

A Tecelagem Parahyba, a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx são considerados Setores de Preservação Especial pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de São José do Campos (COMPHAC) através da Lei Nº 6.493/2004.



Residência Olivo Gomes
Fonte: Amaral, 2018

2009

Estruturação do Plano de Manejo e Ocupação do Parque.

2010

A manutenção do Parque fica a cargo da Secretaria de Serviços Municipais (Decreto 14.085/10).



Árvore da Chuva
Fonte: Detzel, 2020

2012

Árvore da chuva é tombada pelo Decreto Nº 14.878, de 10 de fevereiro de 2012.

2013

A Residência Olivo Gomes e os seus jardins foram tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) e pela Secretaria de Cultura do Estado através da Resolução SC-97, de 23 de outubro, como patrimônio do município.

2016

O Governo do Estado determina a desocupação de todos os prédios da antiga Tecelagem Parahyba para venda das infraestruturas.

Após mobilização popular, Prefeitura de São José dos Campos recebe a permissão de uso da Tecelagem Parahyba, confirmando a posse do complexo para o município.

Estruturação do Plano Diretor do Parque da Cidade.



Plano Diretor, 2016
Fonte: Plano Diretor, 2016

2017

A Árvore da Chuva do Parque é considerada a maior do país e entra para o RankBrasil.

2018

É publicado o Decreto Nº 17.969, de 26 de setembro de 2018, que dispõe sobre as normas para requerimento de Autorização de Uso temporário para realização de eventos no parque.



Alunos da Fundhas e
Equipes da SEURBS e Urbam
Fonte: Fundhas, 2019

2019

Alunos da Fundação Hélio Augusto de Souza (Fundhas) participam da restauração do Jardim de Roberto Burle Marx, juntamente com as equipes da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, Manutenção da Cidade e Urbam (Urbanizadora Municipal).

2020

Prefeitura de São José dos Campos faz consulta sobre concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

DETZEL
GESTÃOAMBIENTAL

2.

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDOS

2 CONTEXTUALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDOS

Criado em 1996, através do Decreto nº 9.003 de 9 de maio, seguido do Decreto nº 9.082, de 22 de agosto de 1996, o Parque da Cidade Roberto Burle Marx é um parque natural, constituído de ampla área verde, lagos, acervos arquitetônico, histórico e paisagístico, localizado no município de São José dos Campos, SP, gerido pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade – SEURBS, além de outras secretarias municipais.

A área do parque foi considerada como de Proteção Ambiental (não enquadrada no Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC), além de ser declarada como patrimônio histórico, arquitetônico, ambiental e paisagístico, tombados em âmbito estadual e municipal.

A seguir apresenta-se uma breve contextualização do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, envolvendo o contexto ambiental (aspectos físicos e biológicos) e o antrópico (aspectos históricos, culturais, sociais, demográficos, econômicos, geopolíticos, entre outros) para compor o diagnóstico e as análises da área objeto deste estudo e região.

2.1 CONTEXTO AMBIENTAL

Faz-se aqui a apresentação dos aspectos físicos e biológicos do Parque da Cidade Roberto Burle Marx e seu entorno imediato.

2.1.1 ASPECTOS FÍSICOS

No contexto do Art. 6º da Resolução CONAMA nº 001/86, o meio físico é caracterizado pelos aspectos relativos ao subsolo, às águas, ao ar e ao clima, aos recursos minerais, à topografia, aos tipos e aptidões do solo, aos corpos-d'água, ao regime hidrológico, às correntes marinhas, às correntes atmosféricas. No contexto do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, os estudos serão concentrados nos elementos relativos ao clima, geologia, geomorfologia, solos e recursos hídricos, identificando suas possíveis potencialidade e fragilidades.

O procedimento metodológico do trabalho foi pautado na pesquisa de dados secundários, com confirmação de campo, cujos registros fotográficos são apresentados ao longo do texto com localização referenciada nas figuras que ilustram o presente tópico.

2.1.1.1 Climatologia

Conforme apresentado no Plano Diretor do Parque da Cidade Roberto Burle Marx (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016a), partindo da classificação climática de Köppen, o clima do município de São José dos Campos é do tipo Cfa, subtropical, com verão quente, temperaturas superiores a 22°C no verão e com mais de 30 mm de precipitação no mês mais seco. O município apresenta distribuição de chuvas no inverno e temperatura média anual de 19,4°C, tendo invernos secos e amenos e verões chuvosos com temperaturas moderadamente altas. Fevereiro apresenta-se como o mês mais quente, com temperatura média de 22,3°C, enquanto julho o mês mais frio, com temperatura média de 15,6°C.

Relacionado à precipitação pluviométrica, em dezembro, o mês mais chuvoso, a média fica em 221 mm, enquanto em julho, o mês menos chuvoso, a média é de 25 mm. Sua pluviosidade média anual é de 1.269 mm de precipitação. O maior acumulado de precipitação em 24 horas foi de 110,1 milímetros em 18 de dezembro de 1973. O menor índice de umidade relativa do ar foi de 15 % nos dias 27 de setembro de 1961 e 28 de setembro de 1968, conforme dados disponíveis no Portal INMET. Destaca-se ainda que fortes chuvas atingem o município nos meses de mais intensa precipitação (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016a).

Conforme notícia veiculada no portal Metrópole Online (PLAÇA, 2018), após chuva forte ocorrida em janeiro de 2018, em uma ponte que serve de acesso ao bairro Santana, bairro onde localiza-se o Parque da Cidade Roberto Burle Marx, parte do asfalto cedeu tornando a via interditada. Conforme notícia veiculada no Portal G1 (G1, 2018), São José dos Campo tem 54 áreas de risco ambiental, compreendendo enchentes e deslizamentos, das quais são monitoradas pela Defesa Civil, sobretudo no período chuvoso. Destas, no entanto, nenhuma se localiza nas proximidades do parque.

Durante a realização do campo, em janeiro de 2010, foi relatado que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx não apresenta pontos de alagamento, bem como não transbordam os corpos hídricos dentro ou no entorno. Durante o relato, porém, foi mencionado que na área alguns pontos ficam empoçados por dias após chuvas fortes terem ocorrido, conforme pode ser verificado na Figura 2.1, e que este fato ocorre possivelmente por falta de drenagem adequada no terreno.

Figura 2.1 Registro de locais com presença de água empoçada dois dias após ocorrência de intensa chuva, dentro do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Ponto 1.



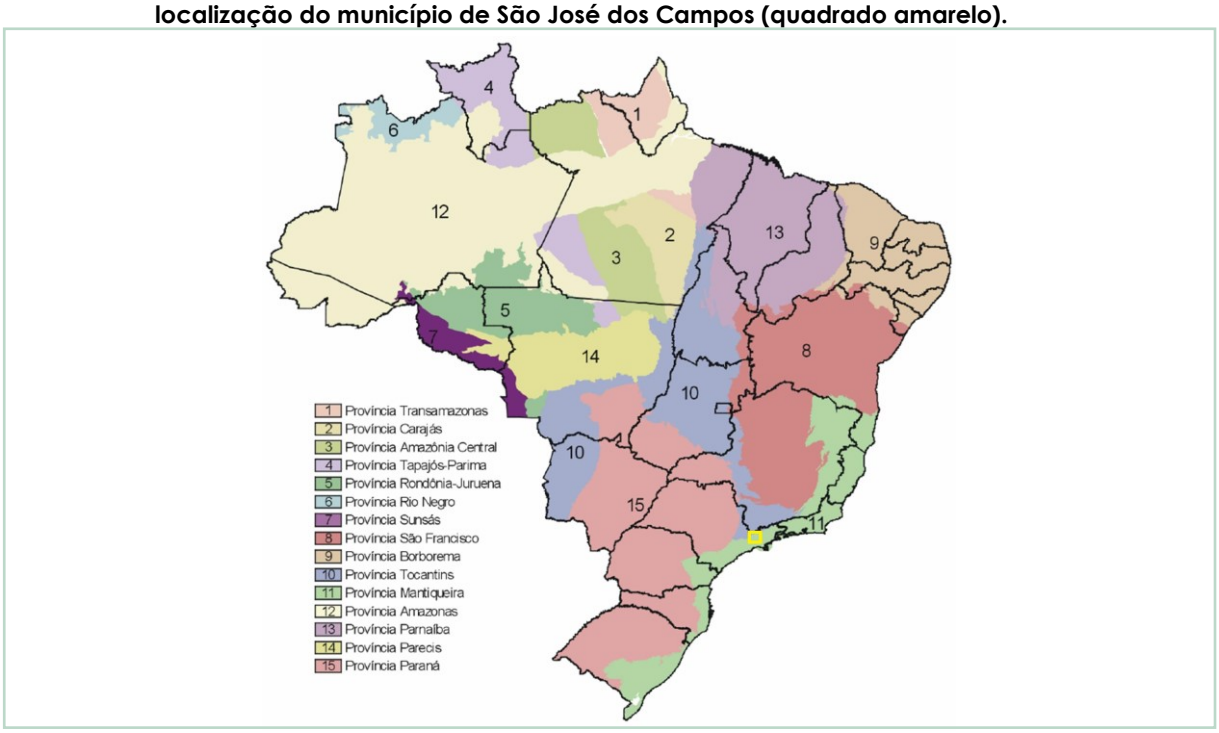
Fonte: registros do Autor, 2020.

2.1.1.2 Geologia

Conforme exposto por *Detzel et al.* (2018), objetivando representar a complexa história evolutiva que formou diversos ambientes com litologias e estruturação características, Almeida et. al., em 1977 e depois em 1981, aplicaram o conceito de províncias estruturais para representar a composição geológica do Brasil, dividindo-o em 10 províncias. Esse conceito consiste em agrupar "largas regiões geológicas naturais que apresentam feições estratigráficas, tectônicas, magmáticas e metamórficas próprias e diferentes das apresentadas pelas províncias confinantes" (SCHOBBENHAUS & NEVES, 2003).

Ainda conforme *Detzel et al.* (2018), no ano de 2003, *Schobbenhaus e Neves*, a serviço da Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais (CPRM), publicaram um trabalho, individualizando 15 províncias (Figura 2.2). Segundo este mapeamento, o município de São José dos Campos está localizado inteiramente sobre a Províncias Mantiqueira (Figura 2.2).

Figura 2.2 Distribuição das Províncias Estruturais do Brasil, com destaque aproximado para a localização do município de São José dos Campos (quadrado amarelo).



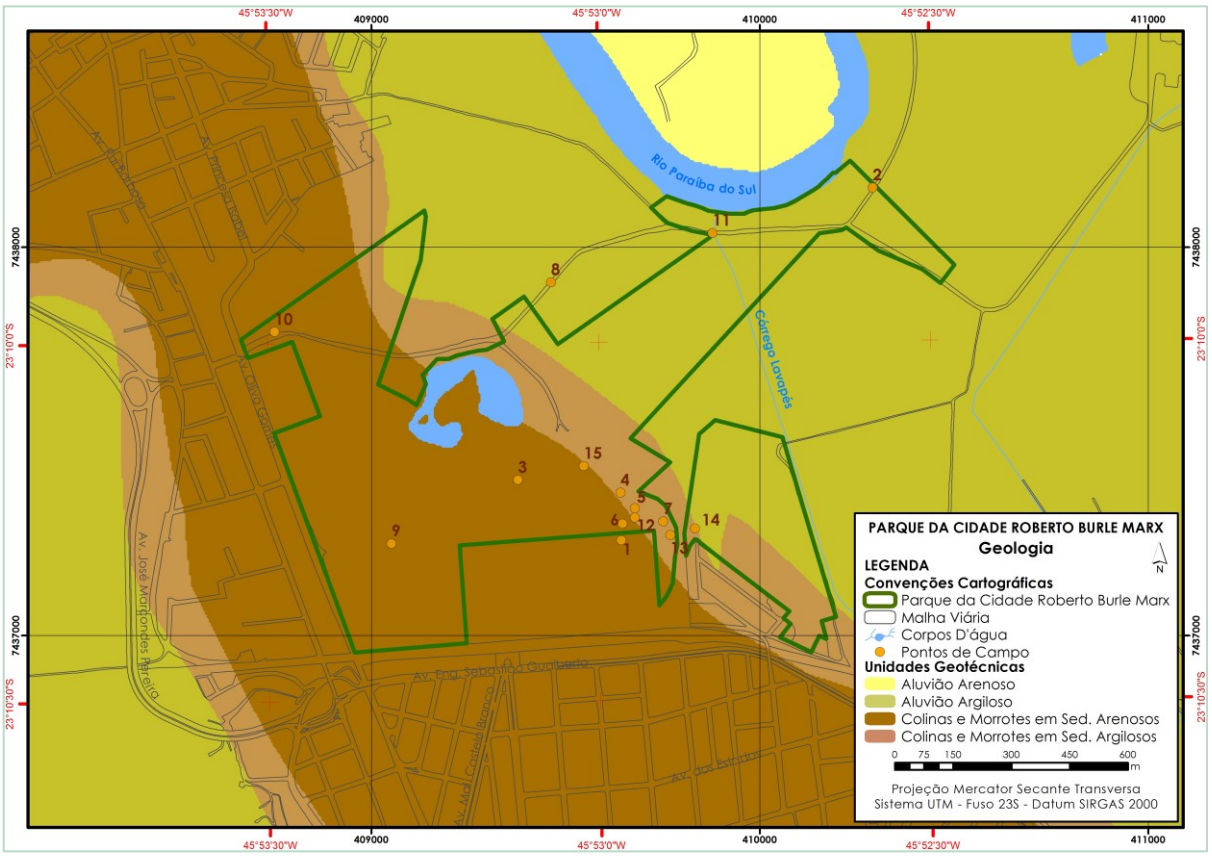
Fonte: Adaptado de Schobbenhaus & Neves, 2003.

A formação da Província Mantiqueira se deu durante o Ciclo Brasiliano (850 – 500 Ma.) e, segundo *Almeida* (1977) e *Asmus e Ferrari* (1978), após um período de estabilidade tectônica no Paleozoico e parte do Mesozoico, ocorreu uma tectônica distensiva no Jurássico. Tal processo distensional está relacionado à separação dos continentes sul-americano e africano e à abertura do oceano Atlântico, cuja movimentação tectônica refletiu no soerguimento da borda leste do continente sul-americano e oeste no continente africano, formando a Serra do Mar (DETZEL *et al.*, 2018).

Conforme informação disponibilizada pela Prefeitura de São José dos Campos (2016a), no município ocorre uma grande diversidade de rochas. Estão presentes litologias do embasamento cristalino, atribuídas ao Grupo Paraíba e ao Grupo Açungui (às zonas da Serra da Mantiqueira e ao Planalto de Paraitinga), na porção norte e no extremo sul do município. Sedimentos terciários do Grupo Taubaté ocorrem ao centro-sul (zona do Médio Vale do Paraíba). Sedimentos aluvionares recentes são significativos ao longo das calhas dos rios Paraíba do Sul e Buquira e mais restritos junto às drenagens dos rios Jaguari, Comprido, Vidoca, Putins, Alambari, Pararangaba e da Divisa.

No contexto do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, conforme mapeamento disponível na Carta Geotécnica de São José dos Campos (IPT, 1996), o parque encontra-se sobre três tipos de unidades, sendo elas: Aluviões Argilosos, Colinas e Morrotes em Sedimentos Argilosos, e Colinas e Morrotes em Sedimentos Arenosos (Figura 2.3).

Figura 2.3 Unidades Geotécnicas presentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: IPT, 1996, adaptada pelo Autor, 2020.

Conforme IPT (1996), os Aluviões Argilosos são áreas próximas das margens dos rios e estão sujeitas a inundações. Ocupa o trecho nordeste do parque e caracterizam-se por longos terrenos planos, próximas ao rio Paraíba do Sul e seus principais afluentes. São constituídos de sedimentos fluviais com textura argilosa, com porcentagens diversificada de matéria orgânica e possibilidade de ocorrência de turfas com até 1 km de espessura, formados predominante por solos pouco desenvolvidos, hidromórficos, glei-húmicos e pouco húmicos. As porções mais rebaixadas das aluviões apresentam declividades médias inferiores a 5%, estando sujeita a inundações periódicas por ocasião das enchentes. O nível da água é raso ou aflorante, com solos constantemente encharcados quando apresentam baixa permeabilidade e capacidade de suporte.

Em relação as Colinas e Morrotes em Sedimentos Arenosos, esta unidade consiste no relevo de colinas, subordinadamente morrotes e planícies aluviais, com declividades predominantes entre 5 e 10% nos topos e chegando a situações de até 20% nas vertentes. Ocupando maior porção da área, em trecho sudoeste do parque, apresentam sedimentos de fácies fluvial meandrante e leques aluviais arenosos da Formação Tremembé, em que prevalecem arenitos, eventualmente com camadas e lentes de argilitos e folhelhos. A cobertura de solo superficial é coluvionar e areno-argiloso de espessura média em torno de 2 m, mais espessa nos topos aplainados de maior expressão. Apresenta ocorrência de lençol-d'água suspenso quando há intercalações de camadas arenosas e argilosas (IPT, 1996).

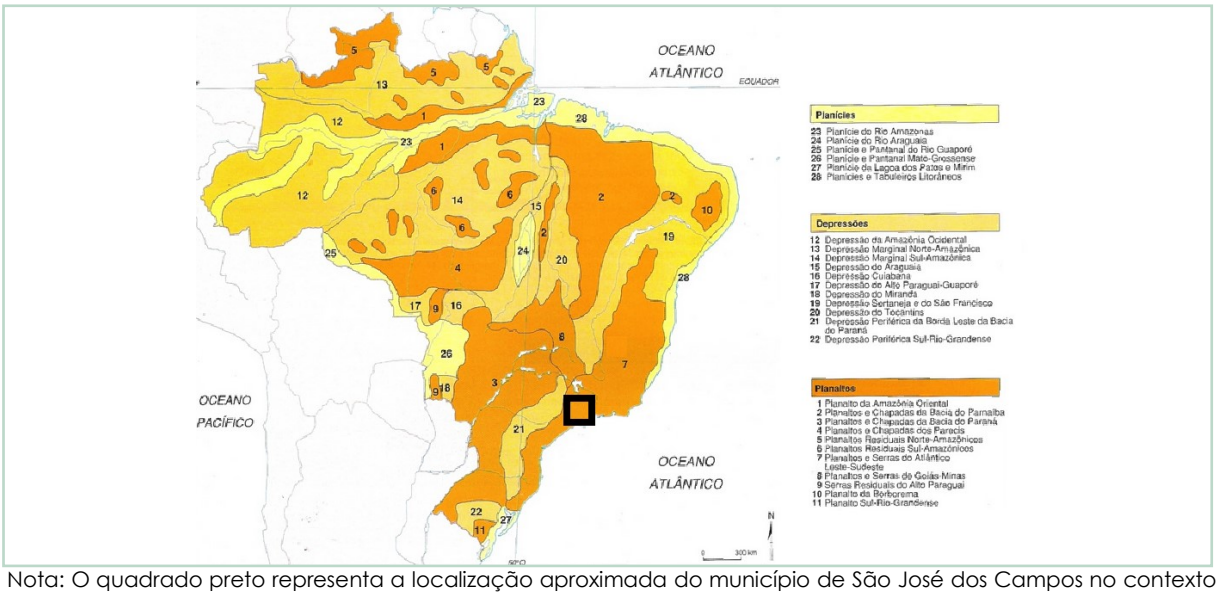
Quanto às Colinas e Morrotes em Sedimentos Argilosos, estas marcam a transição das áreas de várzea e apresentam como característica singular, a tabuliformidade ou a forma aplanada de seus topos muito

similar a tabuleiros, ocupando trecho central do parque, em lineamento NO-SE. O relevo de colinas, subordinadamente morrotes e planícies aluviais, apresentam declividades predominantemente menores que 20 %. Ao longo de drenagens forma vertentes mais abruptas, na transição entre platôs e fundos de vales. Apresenta os sedimentos argilosos e siltosos predominantes de fácies lacustres da Formação Tremembé, em que prevalecem argilitos e folhelhos, eventualmente com camadas e lentes de arenitos. Ocorre presença de lençol freático suspenso quando ocorrem intercalações de camadas arenosas e argilosas.

2.1.1.3 Geomorfologia

A partir da classificação geomorfológica proposta por Jurandyr Ross, em 1989, contendo 28 unidades de relevo (6 planícies, 11 planaltos e 11 depressões), tem-se que o município de São José dos Campos localiza-se na unidade 7, denominada Planaltos e Serras do Atlântico Leste-Sudeste, que se estende do extremo nordeste de Santa Catarina até o interior da Bahia (Figura 2.4).

Figura 2.4 Classificação do relevo brasileiro segundo Ross.



Nota: O quadrado preto representa a localização aproximada do município de São José dos Campos no contexto das 28 unidades de relevo propostas por Jurandyr Ross. Fonte: Adaptado de Ross, 2005.

Conforme a Prefeitura de São José dos Campos (2016a), a unidade inclui subdivisões naturais em zonas, determinadas por feições morfológicas distintas: Serra da Mantiqueira, Médio Vale do Paraíba e Planalto de Paraitinga. A zona da Serra da Mantiqueira compreende a escarpa que limita o Vale do Paraíba, ao norte, com o Planalto Sul Mineiro. A passagem do planalto para o Vale do Paraíba ocorre de forma gradativa, de amplitudes maiores a menores, das formas de escarpas até os domínios de morros e colinas ou espigões isolados.

Na zona geomorfológica do Planalto de Paraitinga, os terrenos se nivelam ao redor de 700 metros. Neste domínio estão presentes áreas serranas, cuja principal feição paisagística é o chamado mar de morros, com variáveis que diminuem gradativamente dos divisores de água para os vales principais, onde as serras dão lugar a morros e estes a morrotes e colinas.

A zona do Médio Vale do Paraíba, por sua vez, separa a Serra da Mantiqueira, ao norte, do Planalto de Paraitinga, ao sul, é uma faixa alongada de direção NE-SO, com largura variando de 10 a 20 quilômetros. Contém um domínio central de substrato sedimentar, que inclui a planície do rio Paraíba do Sul. Predominam no geral colinas na forma de tabuleiros. É nesta unidade em que se localiza o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Considerando especificamente o Parque da Cidade, a área detém um gradiente altimétrico de 35 metros, variando de 550 a 585 metros do nível do mar. O relevo apresenta-se suavemente ondulado, e as porções de menor altitude localizam-se na porção nordeste, próximo ao rio Paraíba do Sul (Figura 2.5). As porções mais elevadas, por sua vez, localizam-se na porção oeste do parque, destacando o entorno da Residência Olivo Gomes como o trecho mais elevado da área (Figura 2.6).

Figura 2.5 Vista das porções menos elevadas na região do Parque da Cidade, com destaque para o rio Paraíba do Sul, ao fundo. Ponto 2.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 2.6 Vista das porções mais elevadas do Parque da Cidade, a partir da Residência Olivo Gomes. Ponto 3.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Por meio da observação de Imagem SRTM, nota-se que o relevo da área se apresenta predominantemente plano, porém ao percorrer-se o interior do parque, vê-se que ele apresenta desníveis com variações ora abruptas, ora suaves, que marcam as variações na superfície (Figura 2.7).

Figura 2.7 Presença de variações de relevo dentro da área do Parque da Cidade.



Legenda: A – ponto 4; B – ponto 5; C e D – ponto 6. Fonte: registros do Autor, 2020.

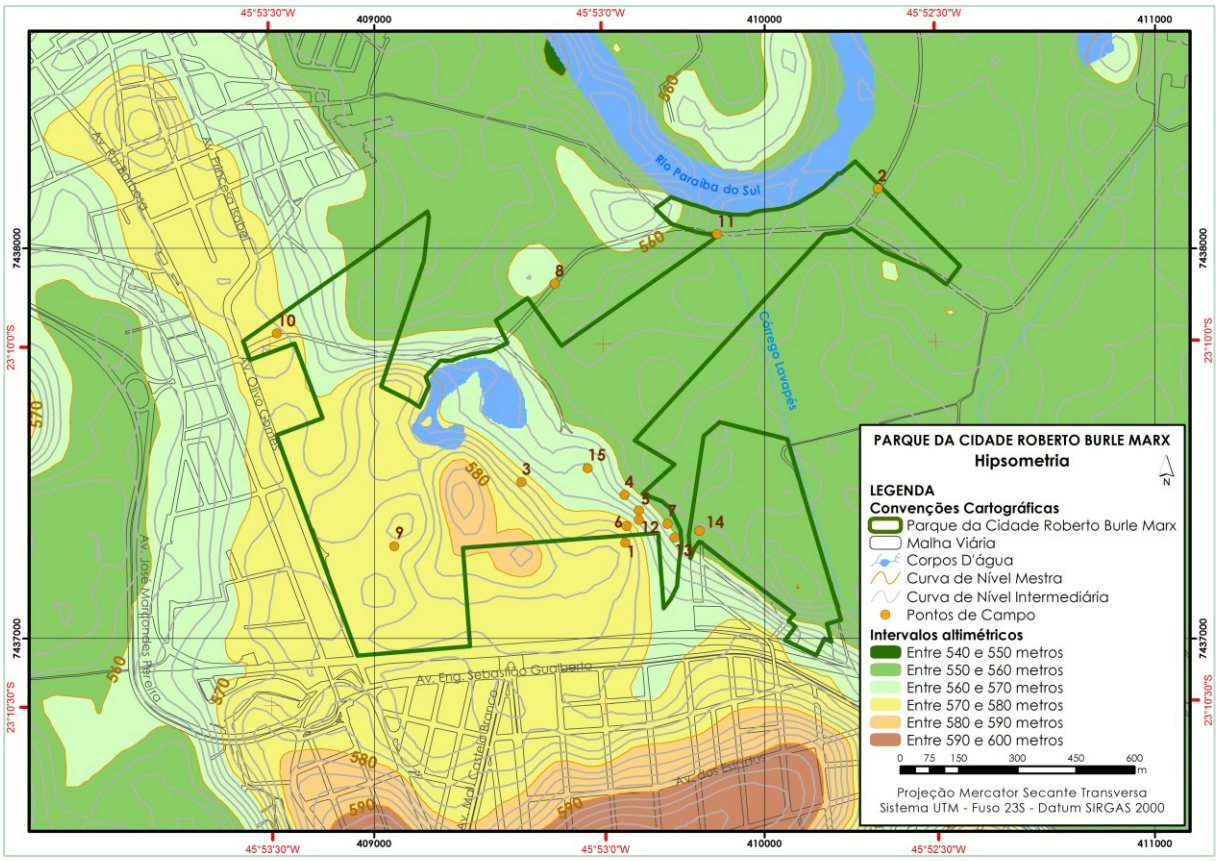
Figura 2.7 Presença de variações de relevo dentro da área do Parque da Cidade. (continuação).



Legenda: E e F – ponto 7. Fonte: registros do Autor, 2020.

Na sequência, a Figura 2.8 apresenta os aspectos hipsométricos presentes no Parque da Cidade, evidenciando quais são as áreas menos e mais elevadas.

Figura 2.8 Aspectos Hipsométricos presentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.1.1.4 Pedologia

Segundo informações presentes na revisão do Mapa Pedológico do Estado de São Paulo (ROSSI, 2017), no município de São José dos Campos, a partir da porção central até o norte do território, predominam solos do tipo Latossolos Vermelho-Amarelos, Cambissolos Háplicos e Argissolos Vermelho-Amarelos, enquanto da porção central para o sul ocorrem solos do tipo Gleissolos Melânicos, Argissolos Vermelho-Amarelos, além de superfícies marcadas pela antropização, nas áreas urbanas.

No contexto do Parque da Cidade, o Mapa apresenta duas classes (Figura 2.12), sendo a maior parte dela relacionada a superfícies antropizadas, na porção sudoeste da área, compatível com as Unidades Geotécnicas Colinas e Morrotes em Sedimentos Arenosos e Argilosos (Figura 2.3 e Figura 2.9). A outra classe refere-se aos Gleissolos Melânicos e apresenta-se correlacionada com a Unidade Geotécnica Aluvião Argiloso (Figura 2.3, Figura 2.10 e Figura 2.12), acompanhando as margens do rio Paraíba do Sul, tanto na área do parque quanto no território de São José dos Campos, como um todo.

Figura 2.9 Ocorrência de Gleissolos Melânicos no Parque da Cidade, evidenciando horizonte superficial mais escuro. Ponto 8.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Conforme EMBRAPA (2006), os Gleissolos são permanentes ou periodicamente saturados por água, permanecendo estagnada internamente por fluxo lateral no solo, comuns em baixadas úmidas, com o desenvolvimento de uma colocação com padrões acinzentados. Com o caráter Melânico, apresentam horizonte superficial mais escuro, comuns em áreas de transição para Organossolos (LEPSCH, 2011). Na sequência, a Figura 2.12 apresenta os aspectos pedológicos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Figura 2.10 Ocorrência de superfícies antropizadas, evidenciando áreas compactadas dificultando o escoamento superficial.



Legenda: A – ponto 1; B – ponto 9; C e D – ponto 10. Fonte: registros do Autor, 2020.

Embora não seja enquadrada diretamente como uma classe no Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS), deste 2016 uma equipe de pesquisadores da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) e do INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais) realiza estudo sobre as camadas de turfa em São José dos Campos.

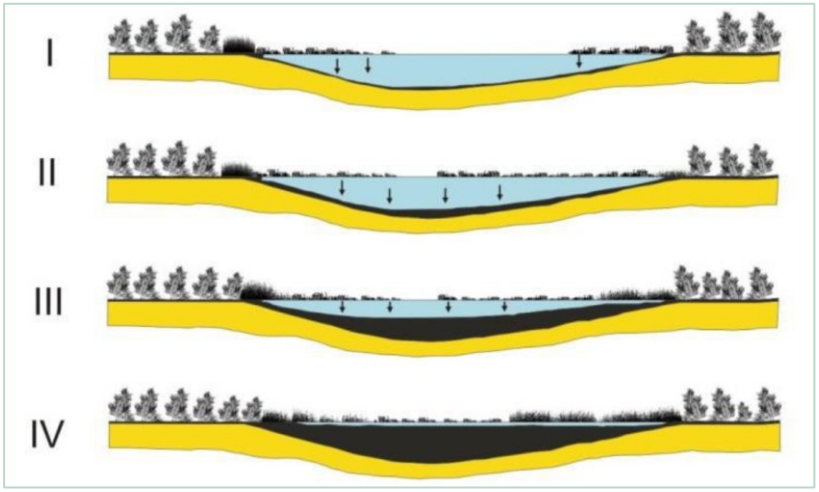
Conforme Ueda (2018), a turfa está associada às zonas pantanosas, brejos, charcos e banhados, constituindo uma suspensão quase coloidal de 80 a 90% de água. É considerada o primeiro estágio do carvão mineral, formada nos últimos dez mil anos, a partir do atrofiamento e da decomposição incompleta de material lenhoso e de arbustos, musgos e líquens em condições de umidade excessiva. A turfa está presente em camadas de solo de até dez metros de profundidade, concentradas principalmente na zona norte do município de São José dos Campos.

Rica em matéria orgânica, a turfa é suscetível à combustão, principalmente durante a estiagem, provocando odor desagradável e fumaça densa. Os incêndios de turfa são difíceis de erradicar e a fumaça da queima no subsolo impacta as proximidades durante um longo período de tempo. Os incêndios são, em grande parte, consequência da ocupação do solo que ao longo dos anos drenou antigas áreas de alagamento do rio Paraíba do Sul (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016b).

Conforme Ueda (2018), o processo de formação se inicia pela deposição de detritos vegetais que preenchem lentamente uma depressão qualquer (I). Após, algas e plantas aquáticas são os primeiros vegetais a se acumularem, formando as primeiras camadas, que vão se tornando cada vez mais rasa, permitindo a invasão da vegetação marginal constituída pelas gramíneas, juncos, arbustos e árvores (II e III). A partir de então, inicia-se a formação de um pântano, onde os restos de vegetais, cobertos pela água, transformam-se gradativamente em turfa. Caso o nível da água se eleve repentinamente, o crescimento de árvores pode ser interrompido reaparecendo plantas inferiores, mais adaptadas ao ambiente aquático, iniciando-se assim um novo período de acumulação de turfa (IV). Esse processo é apresentado na Figura 2.11.

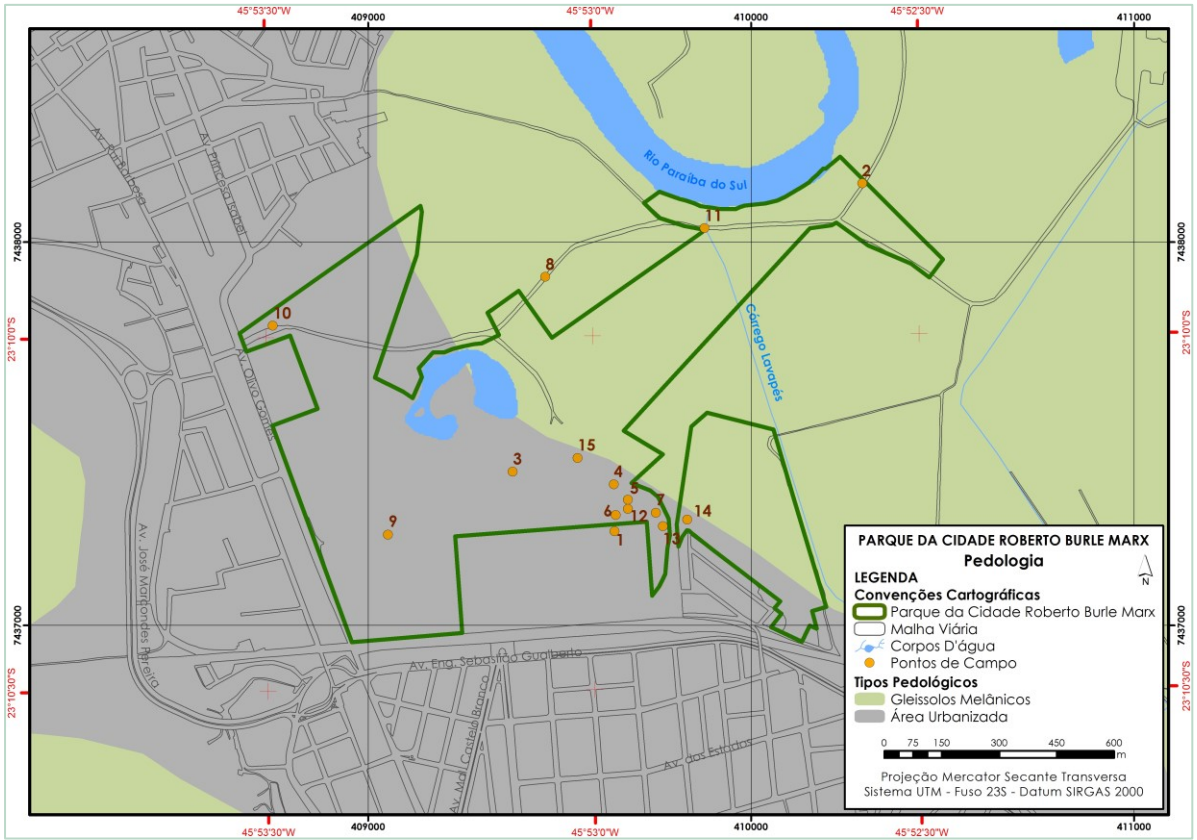
Referente ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, distribuição de turfas apresenta correlação com a distribuição dos Gleissolos, conforme apresentado na Figura 2.12 e, exige especial atenção por se tratar de material suscetível à combustão, favorecendo processos de incêndio florestal.

Figura 2.11 Estágios evolutivos da turfeira em uma depressão em zona de planície de inundação.



Fonte: Leinz, 1975 apud Ueda, 2018.

Figura 2.12 Aspectos Pedológicos presentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: Rossi, 2017, adaptado pelo Autor, 2020.

2.1.1.5 Recursos Hídricos

O município de São José dos Campos localiza-se inteiramente na bacia hidrográfica do rio Paraíba do Sul. Conforme a Prefeitura de São José dos Campos (2016a), o rio Paraíba do Sul é formado pelos rios Paraitinga, que nasce no município de Areias, e Paraibuna, cuja nascente é no município de Cunha. A confluência dos rios se dá no município de Paraibuna, no reservatório homônimo. Com um percurso de 1.150 quilômetros, o rio Paraíba do Sul deságua no Oceano Atlântico, no município de São João da Barra (RJ).

A bacia hidrográfica do rio Paraíba do Sul compreende uma área de 57 mil quilômetros quadrados e se estende pelos estados de São Paulo (13.605 km²), Rio de Janeiro (22.600 km²) e Minas Gerais (20.500 km²), abrangendo 184 municípios (88 em Minas Gerais, 57 no Rio de Janeiro e 39 em São Paulo). Encontra-se em uma região de intensa ação antrópica, porém ainda mantém alguns resquícios de Mata Atlântica, em Unidades de Conservação (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016a).

Tem-se na captação para uso doméstico um dos principais usos da água (64 mil l/s), dos quais 17 mil para abastecimento domiciliar da população residente na bacia, mais 47 mil para o abastecimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, que não se encontra na Bacia Hidrográfica do Rio Paraíba do Sul, porém se beneficia de suas águas graças a uma transposição para o rio Guandu. A água também é utilizada para uso industrial, agrícola e de geração de energia, entre outros, em menor proporção (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016a).

Segundo apresentado pela Prefeitura de São José dos Campos (2016a), o município é o maior da bacia hidrográfica do rio Paraíba do Sul, que o atravessa transversalmente apresentando na margem esquerda afluentes com maior volume de água que os da margem direita. Entre os da margem esquerda destacam-se os rios Jaguari e Buquira. Já os afluentes da margem direita, se não apresentam grande volume de água, têm importância porque percorrem toda a malha urbana e constituem grande parte do sistema de drenagem do município. Os de maior destaque são os rios Comprido, Pararangaba e Alambari, além do Córrego Vidoca.

Especificamente em relação ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, este se localiza próximo à margem direita do rio Paraíba do Sul, recebendo contribuição hídrica da parte mais urbanizada de São José dos Campos (Figura 2.13 e Figura 2.18). Parte do parque e entorno próximo, nas margens do rio Paraíba do Sul, ocorrem características de várzea, com formação hidromórfica onde há problemas de drenagem devido à proximidade do lençol freático (JORGE, 2007).

Figura 2.13 Registros do rio Paraíba do Sul e córrego Lavapés em trecho de confluência, próximos ao Parque da Cidade.



Legenda: A – vista do rio Paraíba do Sul ao fundo (ponto 2); B – vista do córrego Lavapés na confluência com o rio Paraíba do Sul, ao fundo (ponto 11). Fonte: registros do Autor, 2020.

Nesse aspecto, cortando o parque em sentido SSE-NNO, tem-se um córrego canalizado (córrego Lavapés), cuja nascente localiza-se na Vila Maria, ao sul da rodovia SP-050, e cuja foz se dá numa curva do rio Paraíba do Sul, em sua margem esquerda. No interior do parque, durante os caminhamentos pela área, foi localizada uma nascente que pode ser contribuinte do córrego Lavapés através de um trajeto de ligação (Figura 2.14).

Figura 2.14 Localização de nascente e bica contígua, a jusante, no Parque da Cidade.



Legenda: A – nascente, ponto 12; B – bica, ponto 13. Fonte: registros do Autor, 2020.

Destaca-se que durante os caminhamentos, nos locais onde foi possível identificar os corpos hídricos, sentiu-se um odor característico de despejo de efluentes orgânicos, muito provavelmente oriundos de moradias ou comércios da Vila Maria ou da Vila Teresinha, esta última limítrofe ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx (Figura 2.15). Somando-se a isto, também existe um lago inserido na área do parque, circundando uma ilha artificial onde foi construída a residência que dá ao local a denominação "Casa da Ilha". A água do referido lago aparenta estar eutrofizada e pouco aerada (Figura 2.16).

Figura 2.15 Mata Ciliar e córrego nas proximidades da Vila Teresinha.



Legenda: A – vista de área próxima ao córrego (ponto 14); B – vista do córrego (ponto 14). Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 2.16 Lago da Casa da Ilha, inserido no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Legenda: A – vista parcial do lago (ponto 15); B – vista do lago com a casa ao fundo (ponto 15). Fonte: registros do Autor, 2020.

Informações emitidas por funcionários do parque apontam a existência de poço artesiano, na área do parque, cuja água é potável, mineral e de alta qualidade. Captada por meio de bombeamento, essa água é depositada em caixas-d'água de onde é distribuída em rede de encanamento até às torneiras. A população tem acesso às torneiras no parque, através das quais abastecem galões, como por exemplo, a que está instalada em trecho sul do parque, próxima à entrada lateral e ao galpão gaivotas, conforme mostra a Figura 2.17.

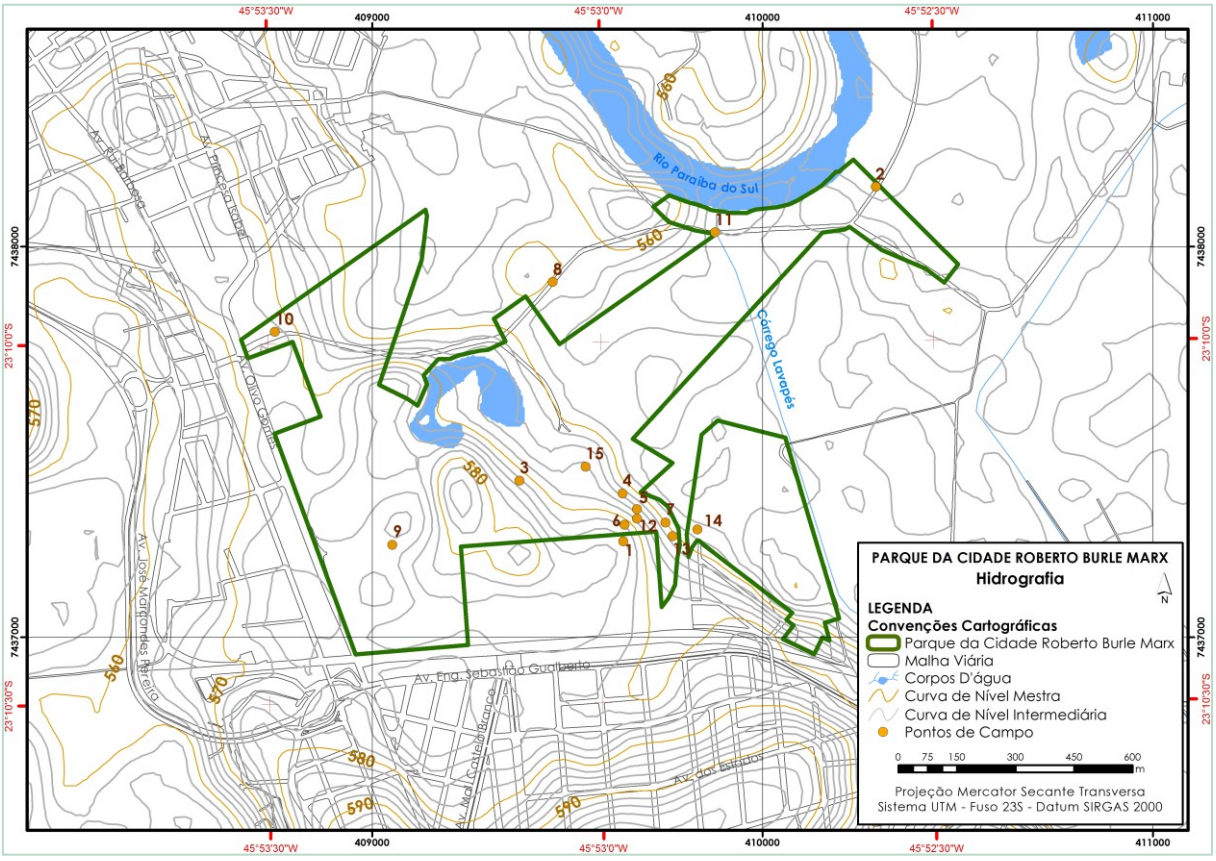
Figura 2.17 Registro de caixa de água para armazenamento e de área com disponibilização de torneira no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Ponto 16.



Legenda: A – vista de caixa-d'água (ponto 16); B – vista de torneira para abastecimento de água à população (ponto 16). Fonte: registros do Autor, 2020.

A Figura 2.18 traz a representação da situação hidrográfica no contexto do Parque da Cidade, evidenciando as curvas de nível, o córrego Lavapés e o rio Paraíba do Sul.

Figura 2.18 Hidrografia no contexto do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.1.2 ASPECTOS BIOLÓGICOS

O meio biológico do Parque da Cidade será caracterizado pela fauna e a flora da região de abrangência, considerando-se a paisagem do parque como um todo, através da identificação das condições naturais das áreas de fragmentos florestais e das áreas antrópicas, apontando a riqueza, a frequência e a relevância das espécies, além das potenciais atividades a serem realizadas.

O procedimento metodológico do trabalho foi elaborado através de pesquisa e consultas a dados secundários, disponíveis em bibliografia científica e técnica do município de São José dos Campos e da área de estudo, considerando-se os seguintes trabalhos:

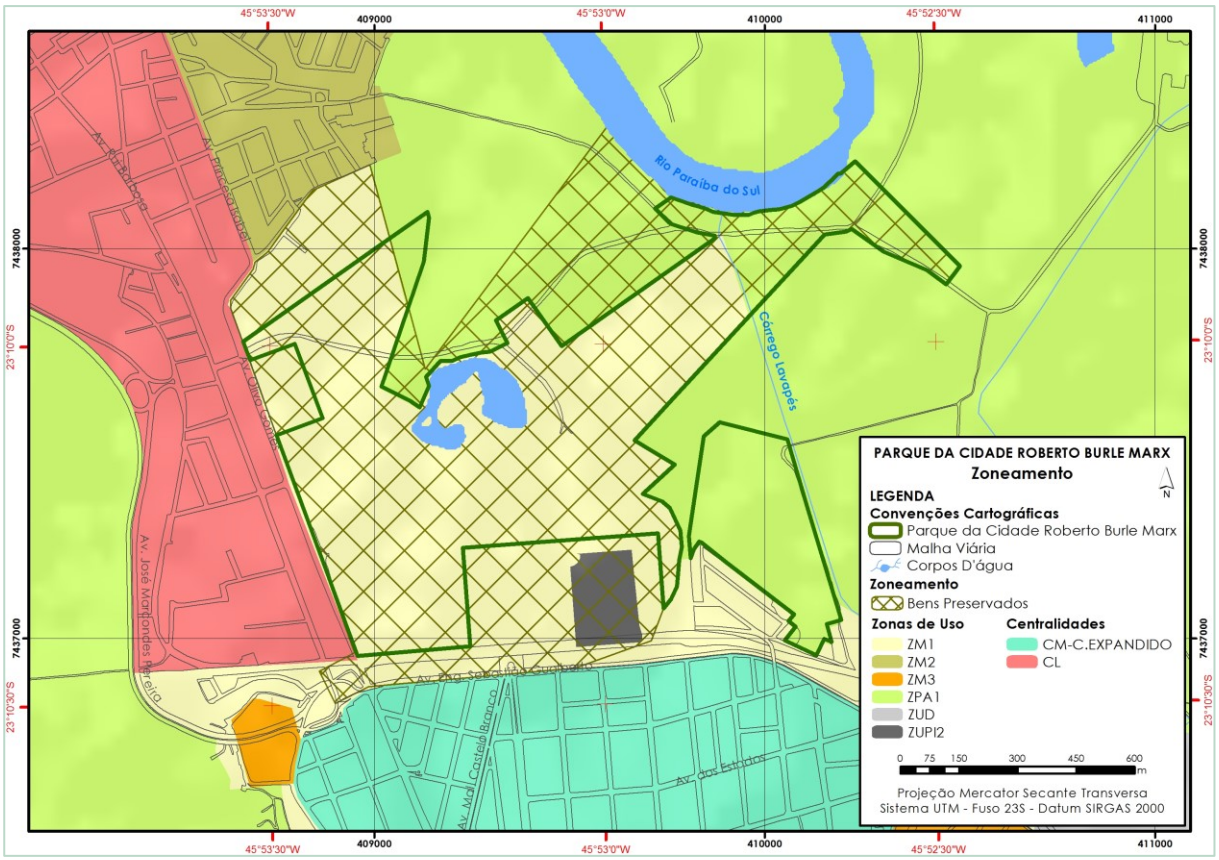
- BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL. Relatório Consolidado de Fauna Terrestre Via Cambuí, São José dos Campos – SP. 2019;

- JORGE, V. P. Além do Jardim: O Parque na Cidade de São José dos Campos. [Dissertação], Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas. 2007;
- PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Plano Diretor do Parque da Cidade – 2015/2016. São José dos Campos. 2016ª;
- SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE - SEMEA. Conheça o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Sem data. 47 slides.

2.1.2.1 Flora

O parque compõe uma área considerada como Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1 (Figura 2.19), destinada à proteção ambiental por suas características de várzea, com formação hidromórfica, aluvião e outros atributos naturais (Lei Municipal nº 623/2019). Na área há problemas de drenagem pela proximidade do lençol freático na superfície, resultando em condições sanitárias críticas em relação à implantação de atividades urbanas (JORGE, 2007).

Figura 2.19 Área de Proteção Ambiental Um no perímetro do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

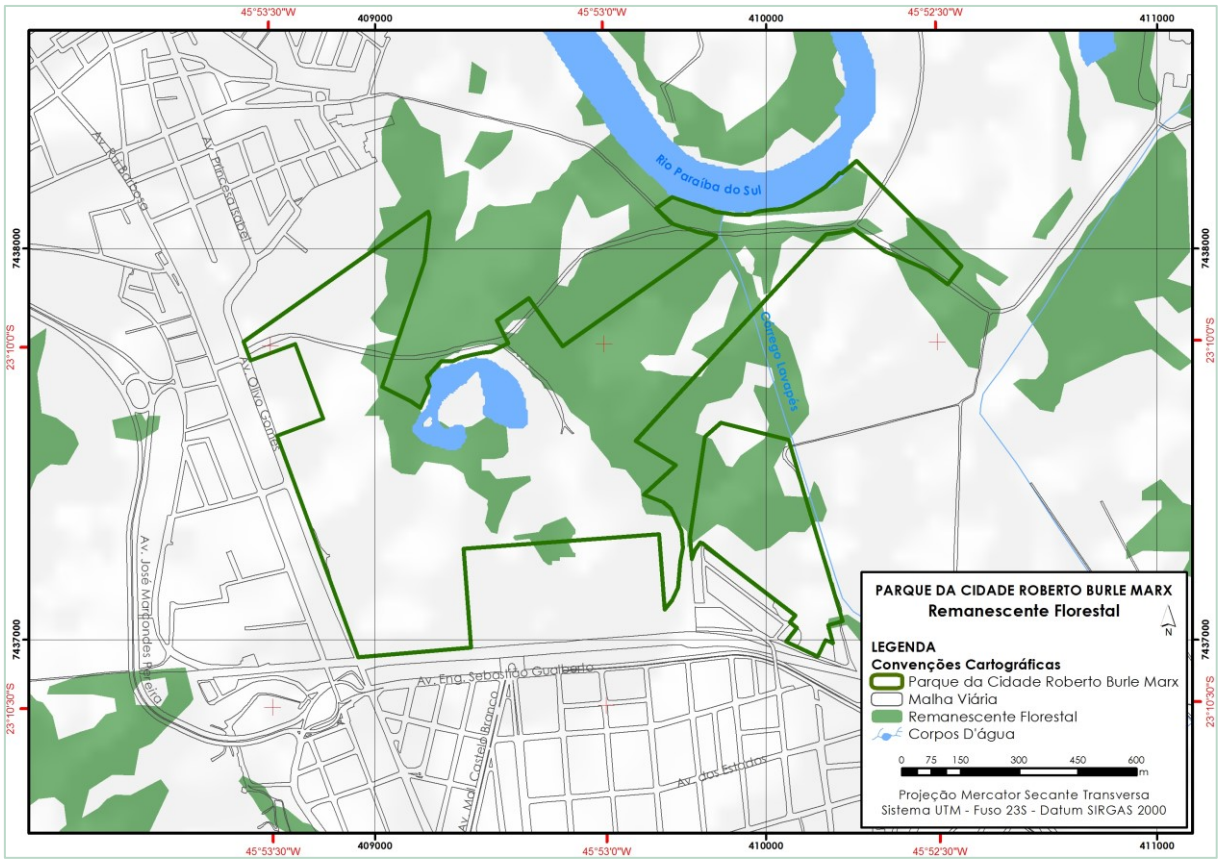
A vegetação do parque contempla duas fitofisionomias, Floresta Estacional Semidecidual e Floresta Aluvial, caracterizadas pela perda de folhas da vegetação em épocas de seca, e pela presença de terraços antigos associados à rede hidrográfica, respectivamente (BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL, 2019). Observa-se que no parque há pouca abundância de espécies visto que se trata de uma área de regeneração natural, onde houve exploração e corte da vegetação para a antiga fazenda de café da região. Todavia, em algumas áreas é possível observar a vegetação em estágio médio a avançado de regeneração.

O parque contempla grandes maciços de vegetação, caracterizados como os principais fragmentos florestais do município de São José dos Campos (Figura 2.20), indicando grande potencial para implantação de corredores ecológicos, tendo em vista que algumas áreas possuem comunicação direta com as várzeas do entorno que levam ao rio Paraíba do Sul e ao córrego Lavapés. Estudos de caracterização da flora, realizados no município, indicaram na região a presença de espécies das famílias Poaceae e Cyperaceae no estrato herbáceo, bem como espécies nativas como a *Mimosa setosa* (Leguminosae), *Myrsine coriacea* (Primulaceae) e *Cecropia pachystachya* Urticaceae), além de outras espécies como a *Casearia sylvestris* (Salicaceae), e *Piper arboreum* (Piperaceae). Nas áreas do parque, também foram identificadas a presença de espécies exóticas como o cinamomo *Melia*

azedarach, caracterizada como planta invasora e potencialmente tóxica. Desta forma, identifica-se a necessidade de recuperação dos maciços arbóreos, bem como, o manejo das espécies exóticas invasoras (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2013).

O parque também contempla o Bosque das Araucárias, as Alamedas (das Figueiras *Ficus glabra;* dos Umbus *Phytolacca dioica;* de Noz-Pecan *Carya Illinoiensis*; de Palmeiras Imperiais *Roystonea oleraceae),* o Pomar de Citrus, indivíduos arbóreos únicos (árvore da chuva *Samanea saman*), alguns indivíduos de guapuruvu *Schizolobium parahyba,* jequitibá *Cariniana legalis,* agrupamento de espécies imunes ao corte (seafórtia *Seaphortia elegans*; macaúbas *Acrocomia sclerocarpa*), conjuntos de jardins de Roberto Burle Marx (da Residência Olivo Gomes; da usina de leite; da área fabril) e gramados (Figura 2.21).

Figura 2.20 Fragmentos Florestais do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Em 2011, o Bosque das Araucárias, localizado no entorno do grande lago, passou por um processo de recuperação, com o plantio de novas mudas e a remoção de espécies exóticas. Todavia devido ao tempo decorrido, recomenda-se a continuidade do manejo no bosque, para monitoramento dos indivíduos plantados e a remoção das espécies exóticas, visto que a área apresenta potencial para o desenvolvimento de atividades de educação ambiental (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2011).

Dentre as alamedas, destaca-se o alinhamento das palmeiras imperiais *Roystonea oleraceae,* espécies originárias da América Central, plantadas para indicar o caminho da escola aos filhos dos funcionários da Tecelagem Parahyba. Em 2000, através do Decreto Municipal nº 9.915 as palmeiras foram classificadas como imunes ao corte, entretanto em outubro de 2019 houve a necessidade de supressão de três indivíduos, após autorização do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural (Comphac), devido ao estado fitossanitário das palmeiras (G1 VALE DO PARAÍBA E REGIÃO, 2019). Consequentemente, no mês de novembro (2019) as palmeiras passaram por análises pelo Instituto Biológico de São Paulo (IB-APTA) com o objetivo de identificar possíveis pragas que estejam danificando os espécimes. Os pesquisadores realizaram voo com drone para capturar imagens do topo das palmeiras, permitindo a observação do aspecto fitossanitário dos vegetais. São inúmeras as pragas e doenças que podem afetar as palmeiras, sendo uma das mais comuns a broca-do-olho-da-palmeira *Rhynchophorus palmarum,* provocando a morte dos indivíduos atacados. Para o seu controle são utilizadas substâncias com feromônios que funcionam como armadilha para a praga, além disso, há também a proposição de um repelente ainda em teste e não aplicado, específico para esta broca. Desta forma, ressalta-se mais uma vez a importância do manejo para todas as espécies vegetais

do parque, principalmente daquelas ameaçadas de extinção, imunes ao corte e com potencial para o desenvolvimento de atividades de visitação (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2019b).

Além das palmeiras imperiais, há outras espécies consideradas como imunes ao corte, como é o caso da seafórtia *Seaphortia elegans e da macaúba Acrocomia sclerocarpa*, *através do* Decreto Municipal nº 9.915 de 4 de abril de 2000, classificadas como espécies adequados para parques e jardins (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016). No parque há também um espécime arbóreo centenário localizado próximo ao Centro de Estudos e Formação de Educadores (CEFE), considerado como símbolo do CEFE, denominada de árvore da chuva *Samanea saman*. O indivíduo arbóreo possui aproximadamente 40 metros de diâmetro, 12 metros de altura e uma extensa área de copa, e apesar das suas dimensões exuberantes apresenta-se em condição normal, sendo classificado pelo Rank Brasil em 2017 como a maior árvore da espécie *Samanea saman* do país. Trata-se de uma espécie nativa encontrada com maior frequência no pantanal mato-grossense, no nordeste mineiro e na Amazônia Ocidental. O único exemplar de São José dos Campos, foi tombado pelo Decreto nº 14.878, de 10 de fevereiro de 2012, sendo classificado como patrimônio ambiental atendendo ao pedido da Secretaria de Meio Ambiente (Semea) junto ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural (Comphac).

O parque contempla também um pomar composto por diversas espécies de citrus, como laranjas *Citrus* sp., cidra *Citrus medica*, murcote *Citrus reticulata* Blanco × *Citrus sinensis*, ponkan *Citrus reticulata*, barão *Citrus sinensis*, lima *Citrus limettioides*, limão cravo *Citrus lomonia* e limão tahiti *Citrus latifolia*. Em 2009 o pomar passou por recuperação devido a problemas fitossanitários, onde foram retirados alguns indivíduos e plantadas novas mudas para reposição. Destacando-se mais uma vez a necessidade de manejo e manutenção das espécies vegetais, devido ao potencial da área para o desenvolvimento da agricultura urbana, permitindo que estes espaços se tornem ainda mais frequentados, com o fortalecimento das funções estéticas, ambientais e sociais (SCARPIDELLA, SILVA; 2018).

Quanto ao aspecto paisagístico o parque abrange jardins da Residência Olivo Gomes, criados pelo paisagista Roberto Burle Marx, conhecidos internacionalmente pelas suas cores, linhas e formas. Quando propriedade da Família Gomes, os jardins recebiam constante manutenção, através do Viveiro de Mudas, mantido pela família e coordenado pelo paisagista. Todavia com o passar do tempo, a medida em que ocorriam a morte de alguns indivíduos não havia a reposição deles no parque, ocasionando um déficit da vegetação, comparado com os jardins originais (JORGE, 2007). Desta forma, no ano 2000, foram realizados um inventário e avaliação das áreas por Haruyoshi Ono, antigo sócio de Burle Marx, confirmando que os jardins encontravam-se descaracterizados necessitando de reparos, além de ser constatados outros problemas na vegetação, como: o desaparecimento de diversos grupos de vegetação restando apenas alguns indivíduos isolados; a necessidade de remanejamento de alguns indivíduos vegetais para adequação ao projeto de paisagismo; a necessidade de eliminar alguns indivíduos por não constarem no projeto e não fazerem parte do rol de plantas usadas por Burle Marx; a evidência de doenças e pragas, deformação de diversas árvores por apresentarem galhos quebrados, entre outros problemas (JORGE, 2007). Também foram constatados, na área, problemas advindos da ocorrência de formigas e cupins arborícolas os quais afetam as condições fitossanitárias da vegetação do parque, comprometendo a composição da vegetação. Entretanto, em 2009 iniciaram-se as manutenções de alguns jardins, como os das espécies setcrésia *Setecrease purpurea* e dos lírios amarelos *Hemerocalis flava.* Em 2013, os jardins foram tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) e pela Secretaria de Cultura do Estado, através da Resolução SC-97, de 23 de outubro, como patrimônio do município. E, em julho de 2019, retomou-se o projeto de restauração do paisagismo através da atuação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade e da Secretaria de Manutencão da Cidade, juntamente com um grupo de alunos da Fundação Hélio Augusto de Souza (Fundhas), com ações que visam resgatar o projeto original do paisagista (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2019c).

De forma complementar há os extensos gramados, caracterizados como áreas de forração pisoteáveis, localizados principalmente à esquerda do acesso principal da Residência Olivo Gomes, os quais são utilizados por muitos visitantes para o desenvolvimento de atividades de lazer e eventos, como piqueniques, shows, teatros, danças e a prática de esportes (JORGE, 2007).

Vale ressaltar que todas as ações de manutenção do parque são realizadas pela Prefeitura de São José dos Campos. Quanto ao aspecto fitossanitário dos indivíduos arbóreos, segundo a SEURBS, está em desenvolvimento um projeto de manejo da arborização realizado pelo Departamento de Gestão Ambiental da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Já para a manutenção dos jardins e demais aspectos paisagísticos a SEURBS recebe apoio técnico da Fundhas, através de técnicos e do novo Projeto de Restauração do Paisagismo Original.

Figura 2.21 Bosques, alamedas, árvore da chuva e jardins observados no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Legenda: Bosque das Araucárias; B - Alameda de Figueiras; C – Alameda de Umbus; D - Alameda de Noz-Pecan; E –

Alameda de Palmeiras Imperiais; F – Árvore da Chuva; G, H, I, J – Jardins de Roberto Burle Marx. Fonte: A, D – Semea, sem data; B, F – Detzel, 2020; C, H, I – Zeiger, 2017; E – Vieira, 2017; Atlântica Hotels, 2014; J – Santos, 2011.

2.1.2.2 Fauna

Em função da localização do parque, dentro do perímetro urbano de São José dos Campos, a fauna local apresenta abundância de espécies com características de plasticidade ecológica, ou seja, a fauna atual resultou do processo histórico de modificação da paisagem, via urbanização do ambiente natural, exercendo pressão de seleção favorecendo àquelas espécies com alto grau de plasticidade quanto à qualidade ambiental (METZGER *et al.,* 2009), conforme apresentado nas abordagens a seguir.

2.1.2.2.1 Riqueza de Fauna

Os dados aqui apresentados são oriundos do Relatório Consolidado de Fauna Terrestre da Via Cambuí, que monitorou a fauna do Parque da Cidade Roberto Burle Marx para fins de licenciamento ambiental, visto que o parque foi utilizado como Zona de Controle (ZC) com objetivo de comparação com a Zona Afetada pela construção da via, em função da proximidade. Foram realizadas 6 campanhas, entre fevereiro de 2018 e outubro de 2019 (BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL, 2019).

AVIFAUNA - O parque apresenta riqueza considerável de aves, há registro de 121 espécies de aves, pertencentes a 21 ordens e 45 famílias. A ordem de maior representatividade é a Passeriformes, com 19 famílias. Dentre as famílias há destaque para Tyrannidae, Thraupidae e Picidae, com 16, 15 e 7 espécies contabilizadas respectivamente. Entre as espécies mais frequentes estão o sabiá-branco *Turdus leucomelas*, bem-te-vi *Pitangus sulphuratus*, asa-branca *Patagioenas picazuro*, a corruíra *Troglodytes musculus*, o neinei *Megarynchus pitangua* e o sanhaço-cinzento *Tangara sayaca* (BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL, 2019).

HERPETOFAUNA – Constam nos registros 16 espécies da herpetofauna, dos quais 10 são anfíbios e 6 répteis. Todos os anfíbios encontrados pertencem à ordem Anura. A ordem Squamata obteve maior representatividade, contabilizando 4 famílias, das quais há destaque para Hylidae em função do maior número de espécies (n=5). Os táxons mais frequentemente encontrados foram sapo-martelo *Boana faber*, a rã-cachorro *Physalaemus cuvieiri*, a perereca-de-moldura *Dendropsophus elegans*, o sapo-cururu *Rhinella icterica* e a rã-pimenta *Leptodactylus labirynthicus.* (BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL, 2019).

MASTOFAUNA – O resultado do monitoramento da mastofauna identificou 12 espécies de mamíferos, divididos em 5 ordens e 10 famílias. A ordem de maior representatividade foi a Rodentia, com 4 famílias. Já as famílias mais representativas são Felidae e Canidae, ambas com duas espécies. Dentre as espécies mais frequentes no registro estão gambá *Didelphis aurita*, o cachorro-do-mato *Cerdocyon thous*, a capivara *Hydrochoerus hydrochaeris* e a paca *Cuniculus paca.* (BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL, 2019).

Não há levantamentos sobre a ictiofauna do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Foram registradas no parque três espécies ameaçadas de extinção para o estado de São Paulo: o papagaio-verdadeiro *Amazona aestiva*, a paca *Cuniculus paca* e a jaguatirica *Leopardus pardalis* (Figura 2.22C). Esses táxons se encontram ameaçados principalmente em função da fragmentação do habitat natural e da caça ilegal, seja predatória ou para comercialização de animais silvestres. A ocorrência dessas espécies no interior do parque se dá em função da recuperação e preservação de maciços florestais, proporcionando maior cobertura de habitat florestal, mantendo a conectividade com fragmentos florestais do entorno (BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL, 2019).

2.1.2.2.2 Espécies em Destaque

Algumas espécies da fauna, tanto nativas quanto exóticas, tem um papel importante na atratividade do parque, pois chamam a atenção dos visitantes. Esse fato pode contribuir para o desenvolvimento e popularização do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, à medida que forem elaboradas atividades de contemplação da natureza.

A avifauna certamente é o grupo com maior potencial para atração dos visitantes. A elevada riqueza de espécies de aves, bem como a ocorrência de espécies muito admiradas por sua beleza possibilitam a realização de atividades de contemplação, como a prática de *birdwatching* ou, simplesmente, observação de aves. O tucano-toco *Ramphastos toco,* o papagaio-verdadeiro *Amazona aestiva*, o pica-pau-de-banda-branca *Dryocopus lineatus* e a garça-branca *Ardea alba*, estão entre as espécies mais admiradas (Figura 2.22).

Dentre os mamíferos, a espécie que mais chama a atenção dos visitantes é a capivara *Hydrochoerus hydrochaeris* (Figura 2.22E), pela livre circulação de indivíduos em todas as áreas do parque e pela grande população ali presente. Esse fato denota a necessidade de manejo dessa espécie, visando

tanto a manutenção de sua população na área, quanto a preservação dos jardins paisagísticos, pois constituem patrimônio tombado, tendo em vista que os indivíduos se alimentam, também, de plantas utilizadas com finalidade paisagística. O manejo das capivaras também se faz necessário por questão de saúde pública, uma vez que esses animais são vetores de doenças perigosas à saúde humana, como por exemplo a febre maculosa, causada pela bactéria *Rickettsia rickettsii*, transmitida pelo carrapato estrela *Amblyomma cajennense* que pode se hospedar nas capivaras. A fim de se elaborar estratégias para o manejo das capivaras está em fase de contratação pela PSJC, um estudo da dinâmica populacional das capivaras, para posterior elaboração de técnicas de manejo, além de uma possível parceria com o Instituto Biológico de São Paulo (IB-APTA), que irá testar, experimentalmente, o controle biológico de carrapatos através do uso de um carrapaticida específico produzido a partir de fungos, visando o controle de possíveis infestações.

O esquilo *Guerlinguetus* ingrami (Figura 2.22A) é outra espécie de mamífero que chama a atenção dos visitantes. É uma espécie nativa endêmica da Mata Atlântica, com hábitos arborícolas e terrestres, que habitam as áreas de fragmentos florestais do parque. Sua visualização é difícil, devido a seus hábitos, entretanto é possível avistar alguns exemplares.

Em relação à herpetofauna, destacam-se o teiú *Tupinambis meiriane*, facilmente observado nos fragmentos florestais, e o cágado-de-orelha-vermelha *Trachemys scripta elegans,* que habita os lagos do parque, atraindo a atenção dos visitantes (Figura 2.22).

Figura 2.22 Espécies da fauna observadas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Legenda: A- Esquilo; B- Cachorro-do-mato; C- Jaguatirica; D- Gambá; E- Capivara; F- Pica-pau-de-banda-branca;
Fonte: A, B, C, D, F - Biotropica Consultoria Ambiental, 2019; E – Pereira, 2014.

Figura 2.22 Espécies da fauna observadas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx (continuação).



Legenda: G- Garça-branca; H- Bem-te-v i; I- Tucano-toco; J- Sapo cururu; K- Cágado; L- Teiú. Fonte: H, J - Biotropica Consultoria Ambiental, 2019; G, K – Pereira, 2014; L – Detzel, 2020.

É comum a presença de animais domésticos, como cães e gatos, mesmo que sua presença não seja permitida pelo Plano Diretor do parque, à exceção do espaço pet, onde são permitidos acompanhados de seus donos. Alguns cachorros em situação de abandono se asselvajaram, vindo a formar matilhas que cercam e atacam capivaras, esquilos, teiús, aves, entre outros animais, gerando danos potenciais à fauna local. Desta forma, faz-se necessário a adoção de medidas visando o manejo desses animais domésticos, com intuito de proteger a fauna local.

2.2 CONTEXTO ANTRÓPICO

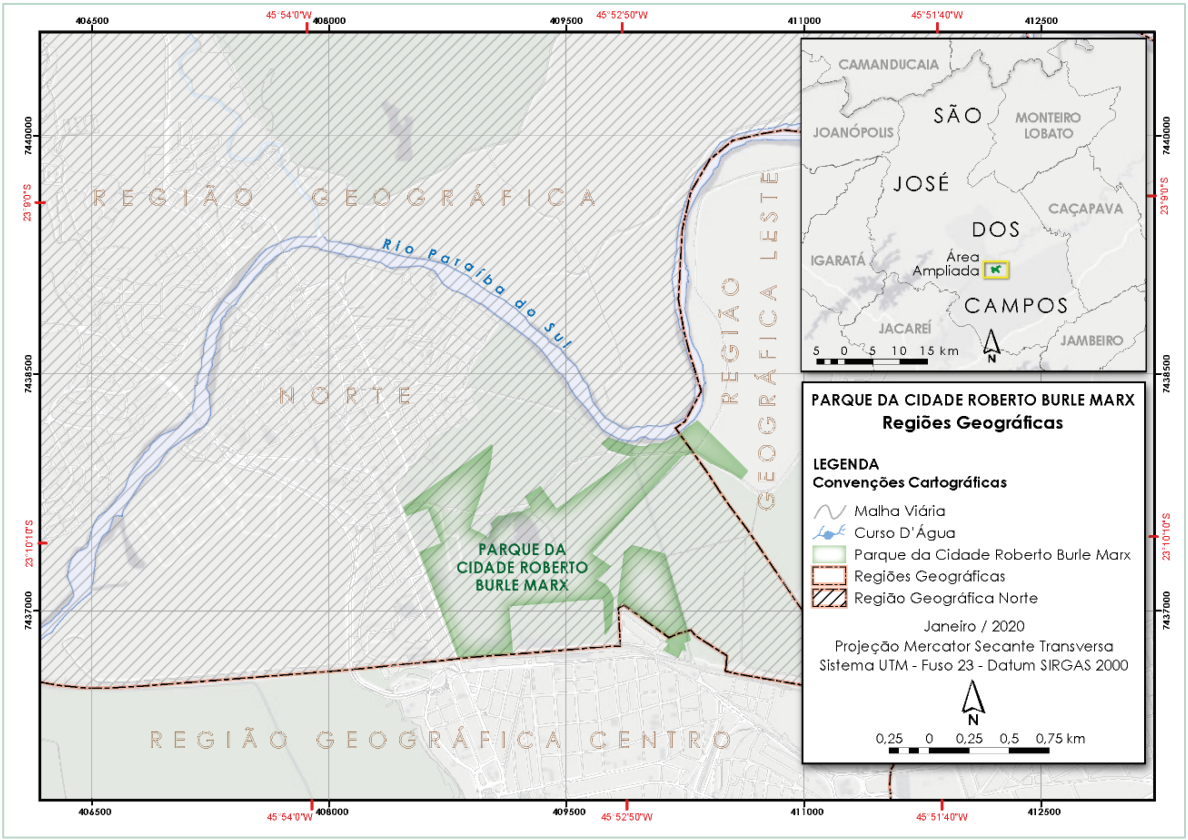
Aqui, conforme já mencionado, estão abordados temas do meio antrópico relativos aos aspectos históricos, culturais, demográficos, sociais, econômicos, geopolíticos, de ordenamento territorial, entre outros necessários à caracterização do objeto deste estudo.

2.2.1 ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS DO ENTORNO DO PARQUE DA CIDADE

O Parque da Cidade, conforme já mencionado, ocupa a área da antiga fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, está inserido na Zona Urbana do município de São José dos Campos. Dentro da regionalização geográfica proposta pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do município, o parque insere-se na Região Geográfica Norte[1] (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016) (Figura 2.23).

[1] A Região Geográfica Norte ocupa 6.359,46 hectares da cidade de São José dos Campos, configurando-se como a segunda região com maior área. Está atrás da Região Geográfica Leste que ocupa 13.657,50 hectares. Conforme SJC em Dados 2016, p.33.

Figura 2.23 Regiões geográficas e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

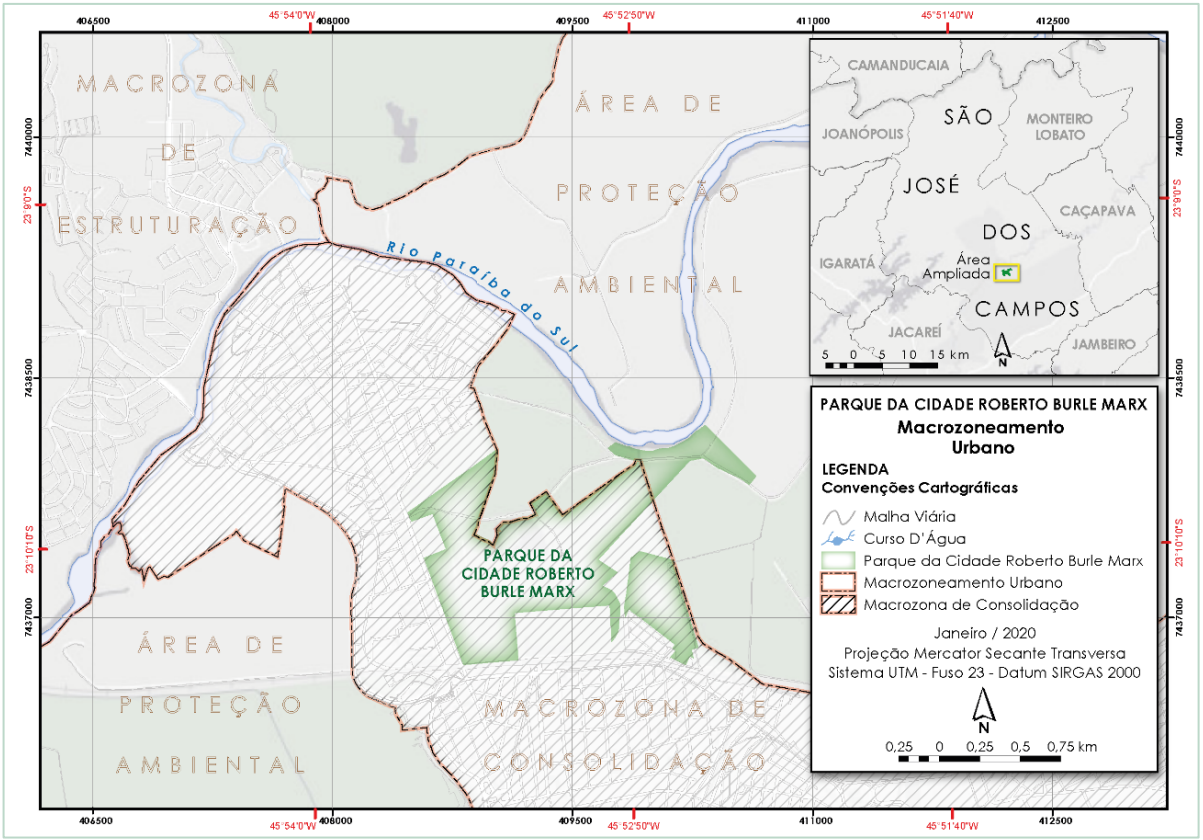


Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

De acordo com o Macrozoneamento Urbano do município, o Parque da Cidade está inserido também na Macrozona de Consolidação (MC) (Figura 2.24), "perímetro caracterizado pela continuidade da malha urbanizada, por sua melhor acessibilidade e pela elevada oferta de equipamentos, serviços públicos e maior concentração de empregos" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018). Dentre os objetivos específicos, dessa macrozona, alinham-se diretamente a este estudo o desejo de "valorizar a paisagem natural e proteger o patrimônio ambiental e cultural; e dinamizar as centralidades existentes, promovendo a requalificação urbanística e a diversidade de usos" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018).

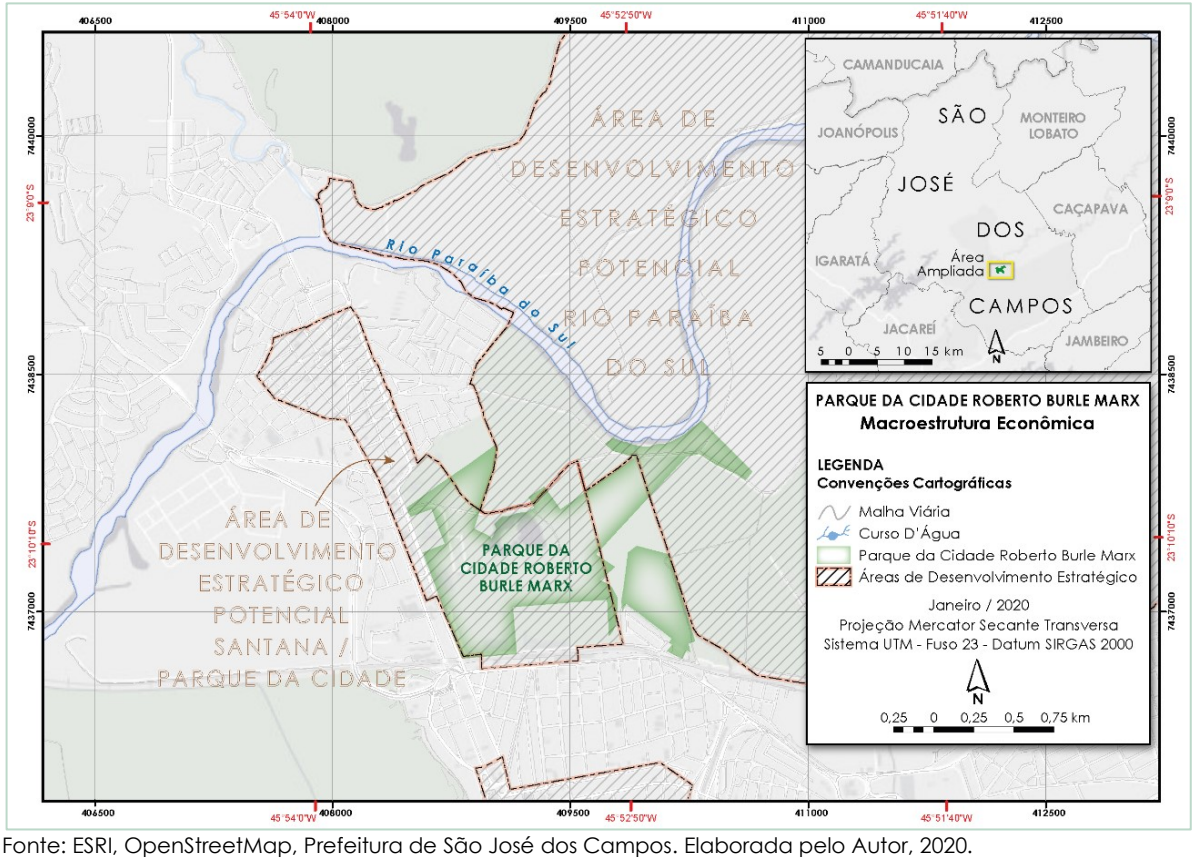
Dentro da política de desenvolvimento urbano sustentável da Prefeitura de São José dos Campos , mais precisamente do elemento estruturador "Áreas de Desenvolvimento Estratégico" (ADE), tem-se a maior parte do perímetro do Parque da Cidade inserido na Área de Desenvolvimento Estratégico Potencial Santana / Parque da Cidade e, uma porção menor a nordeste, inserida na Área de Desenvolvimento Estratégico Potencial Rio Paraíba do Sul (Figura 2.25) (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018). As ADEs são "núcleos de caráter historicamente associado à implantação de empreendimentos de grande porte" na cidade de São José dos Campos. As ADE com potencial, onde insere-se o Parque da Cidade Roberto Burle Marx, são "áreas em que se deseja vocacionar um desenvolvimento sustentável e diversificado, contribuindo para a justa distribuição da atividade econômica no território municipal" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018).

Figura 2.24 Macrozoneamento Urbano e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.25 Macroestrutura Econômica e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Conforme diretrizes previstas para a ADE Potencial Santana / Parque da Cidade, de acordo com o artigo 27 da lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, pretende-se:

> "I - fortalecer o Parque da Cidade Roberto Burle Marx como espaço e elemento associado às cenas do lazer, cultura, educação e meio ambiente no município; II - qualificar urbanisticamente o entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx; promover atividades econômicas que estimulem e preservem as manifestações culturais tradicionais da região Norte e do bairro Santana, oferecendo ainda espaços para demais tradições culturais do Município; IV – buscar parcerias e projetos para o aproveitamento dos espaços livres da ADE para os segmentos ligados à arte, à cultura, ao meio ambiente, ao lazer e à educação, privilegiando atividades que contribuam para o desenvolvimento sustentável da comunidade; V – estimular a atração de instituições públicas e privadas que promovam uma atmosfera dinâmica ligada a educação, economia criativa, cultura, arte e lazer; VI – fortalecer o perfil da área como polo de cultura e de novas experiências, vinculando às atividades de criatividade humana e dos patrimônios culturais, artísticos, paisagísticos e ambientais, bem como instrumento de promoção socioeconômica; VII – desenvolver programa de preservação do patrimônio edificado, valorizando as referências históricas e estimulando a visitação, o turismo e a economia criativa; VIII – melhorar a acessibilidade, especialmente para pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida e usuários do transporte coletivo; IX - desenvolver programa de recuperação e valorização de fachadas, com normatização da publicidade e identificação visual dos comércios; e X – estimular a diversificação de usos na ADE Potencial Santana / Parque da Cidade".

Uma área menor do Parque da Cidade, de 10 hectares, está inserida na ADE Potencial Rio Paraíba do Sul. Dentre as diretrizes previstas para a ADE que se aplicam ao estudo em elaboração, estão:

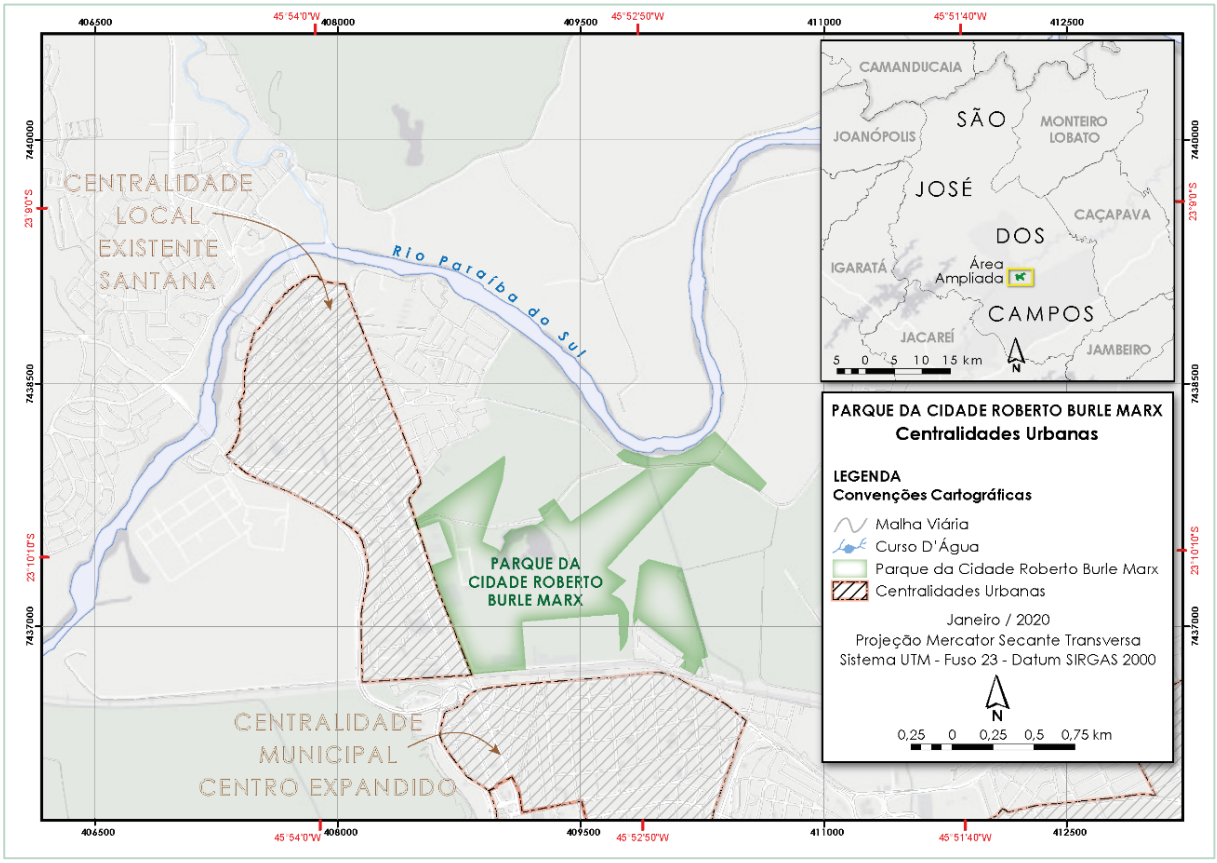
> "I – reconhecer e valorizar a capacidade produtiva e de prestação de serviços ambientais, bem como a função paisagística e recreativa das várzeas do rio Paraíba do Sul; III – propiciar o contato da população urbana com a natureza mediante a criação de parques e espaços de lazer, de prática de atividades esportivas e de contemplação, a fim de prover qualidade de vida à população e valorizar os atributos ambientais do rio Paraíba do Sul; IV – compatibilizar os planos de manejo das unidades de conservação ali presentes, com os objetivos da ADE; V – promover estudos técnicos para avaliar a aptidão das áreas a fim de disciplinar seu uso para preservação ambiental, produção florestal não madeireira e atividades agrossilvipastoris" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018).

Entre os elementos estruturadores da política de desenvolvimento urbano sustentável da Prefeitura de São José dos Campos que influenciam diretamente a gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, destacam-se também as "Centralidades Urbanas". De acordo com o artigo 29 da lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, as centralidades são "áreas mais dinâmicas da cidade e que exercem atratividade sobre a população concentrando, principalmente, diversidade e intensidade de atividades (em especial comércio e serviços) e, também, polarizando grande quantidade de viagens" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018). Como especificado no artigo 31 da referida lei complementar, as centralidades foram agrupadas e classificadas de acordo com sua atratividade, abrangência atual e estágio de consolidação.

O Parque da Cidade não se insere em uma centralidade, entretanto tem seus limites ao sul contíguos à "Centralidade Municipal Centro Expandido", e a oeste, à "Centralidade Local Existente Santana" (Figura 2.26). As Centralidades Municipais são "localidades reconhecidas da cidade pela concentração e diversidade de comércios e serviços que atendem a mais de uma região geográfica" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018). As Centralidades Locais Existentes são "aquelas cujo uso frequente é limitado à população da própria região" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018).

Outro elemento estruturador em que se enquadra o Parque da Cidade é o intitulado "Áreas Urbanas de Interesse Ambiental". De acordo com o artigo 48 da lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, compreende "áreas urbanas com atributos naturais que deverão ser protegidos no âmbito da política de uso e ocupação do solo, pois favorecem o conforto ambiental e a manutenção da paisagem natural, considerada patrimônio da cidade" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018).

Figura 2.26 Centralidades Urbanas e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

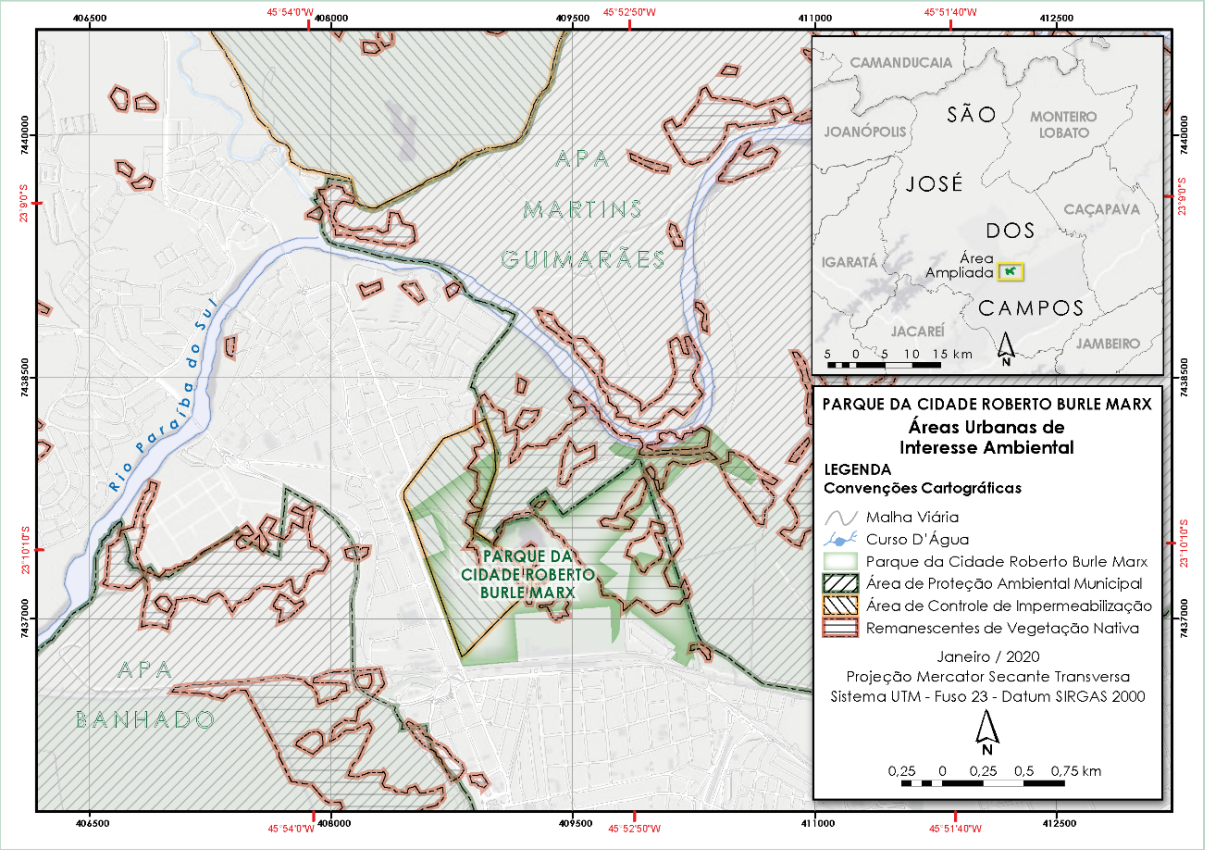


Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Parte do perímetro do Parque da Cidade (10 hectares) está inserido na Área de Proteção Ambiental Municipal (APA) Martins Guimarães, que por sua vez enquadra-se no elemento estruturador com a classificação "Planícies Aluvionares do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari". Parte do perímetro (37,04 hectares) está inserido também no elemento estruturador com a classificação "Fragmentos de Vegetação Nativa", cujo objetivo é "proteger os maciços florestais já identificados, assim como os que possam a vir a ser mapeados e considerados no desenvolvimento urbano da cidade" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018). Outra parcela do Parque da Cidade (31,6 hectares) insere-se na classificação "Área de Controle de Impermeabilização", cuja principal característica é possuir "restrições urbano-ambientais visando a recarga dos aquíferos e a permeabilidade das cabeceiras, de forma a garantir a qualidade das águas e a prevenção de enchentes e inundações na malha urbana consolidada" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018) (Figura 2.27).

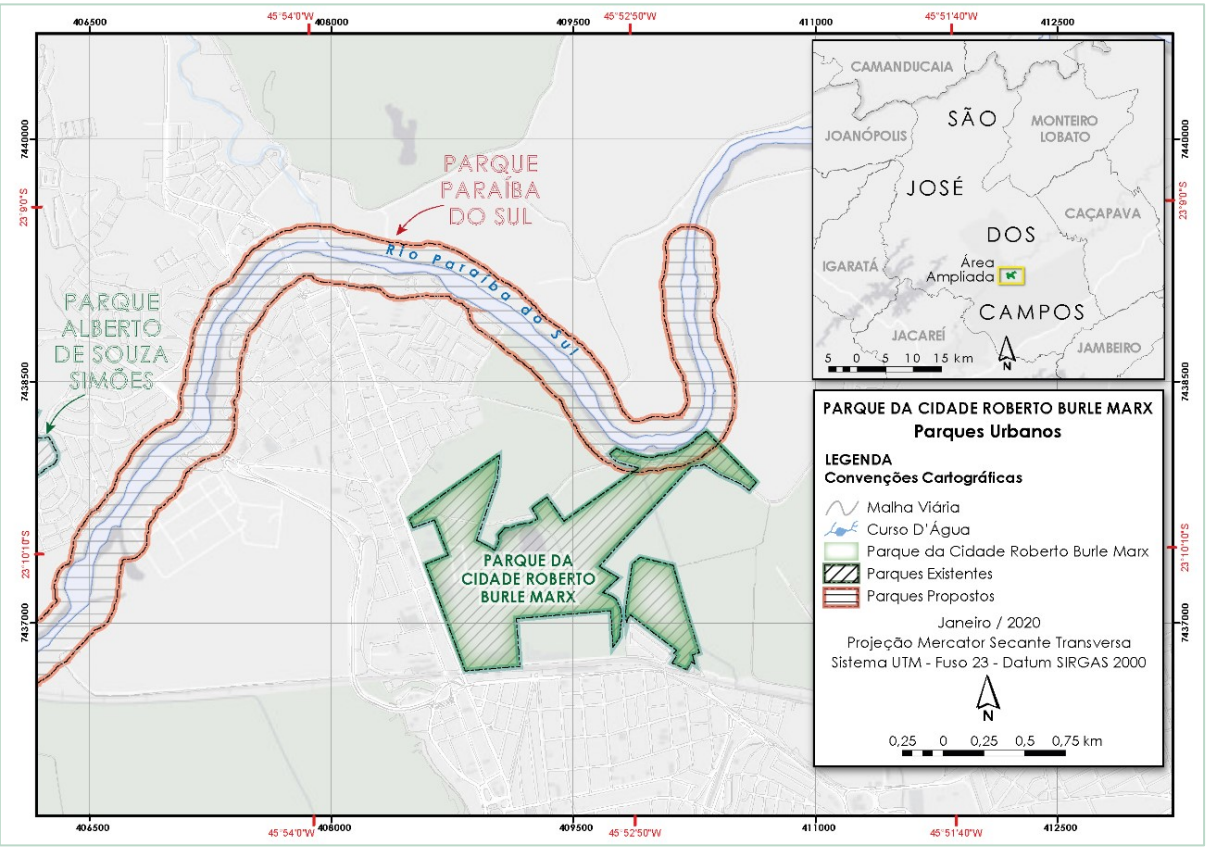
Outro enquadramento na política de desenvolvimento urbano sustentável da Prefeitura de São José dos Campos, em que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx está inserido, é o que versa sobre os parques urbanos (Figura 2.28). De acordo com o artigo 49 da lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, os parques urbanos são áreas verdes presentes no sistema de lazer público do município. Objetiva-se com esse elemento estruturador "fomentar a criação de uma rede de corredores verdes, estabelecendo conectividade entre os parques urbanos, que deverão conter infraestrutura mínima, com a presença predominante de vegetação, passeios para pedestres e ciclistas e áreas de permanência por meio de qualificação de áreas verdes" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018).

Figura 2.27 Áreas Urbanas de Interesse Ambiental e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

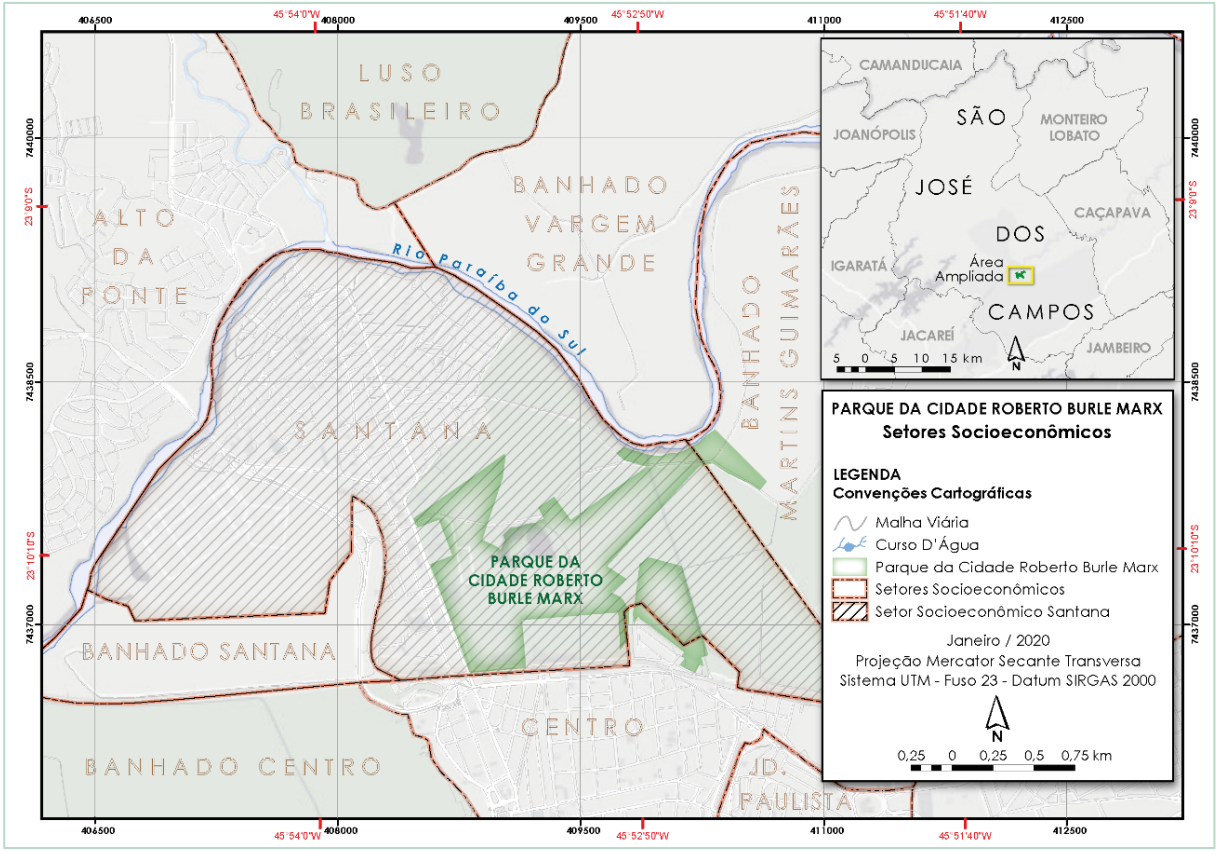
Figura 2.28 Parques Urbanos e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Para fins de "coleta e análise de dados socioeconômicos e para monitoramento e avaliação das normatizações e ações do poder público" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018), o Parque Cidade insere-se no Setor Socioeconômico Santana (Figura 2.29). Para fins estatísticos, levantamentos demográficos e socioeconômicos o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divide a região definida pela Prefeitura de São José dos Campos, como Setor Socioeconômico Santana, em 31 (trinta e um) setores censitários. Tomando-se como referência o Setor Santana, tem-se que o entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx é composto por 20 (vinte) bairros, a saber Vila Cristina, Portal de Minas, Jardim Jaci, Vila Cesar, Vila Chiquinha, Conjunto Residencial Nova Cristina, Vila Rangel, Jardim Ouro Preto, Jardim Anchieta, Santana, Vila Pasto Alto, Vila Alexandrina, Vila Dona, Vila Carmo, Vila Rhodia, Vila Esmeralda, Jardim Nova Pauliceia, Vila Machado, Vila Rossi e Vila Zizinha. (Figura 2.30).

Figura 2.29 Setores socioeconômicos e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

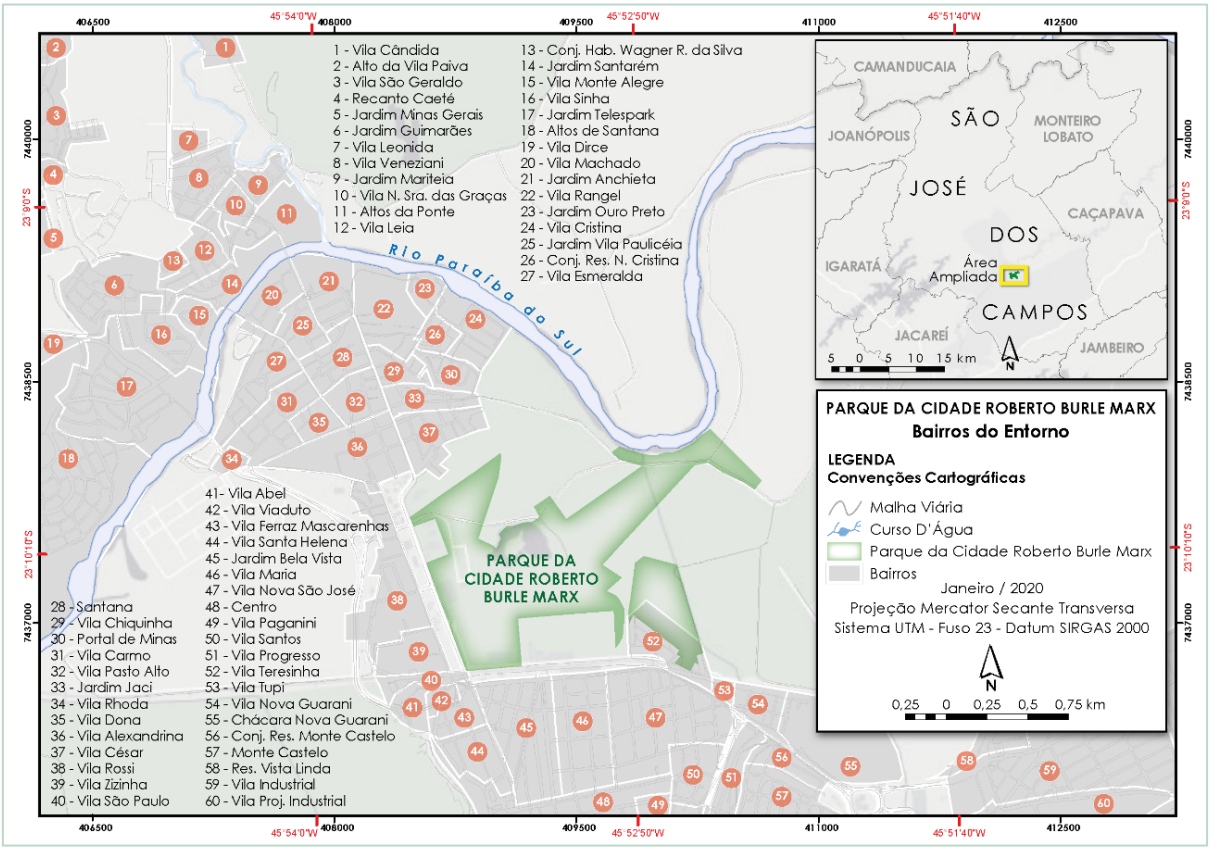


Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Em 2010 a população estimada pelo censo demográfico do IBGE para a cidade de São José dos Campos foi de 629.921 habitantes, atingindo em 2019, de acordo com o mesmo instituto, o número de 721.944 habitantes (crescimento de aproximadamente 15%). São José dos Campos passou a ser o 25º município mais populoso do Brasil, o 5º mais populoso do estado de São Paulo (IBGE, 2019) e se manteve como 1º da microrregião em que está inserido. Possui uma área de 1100 km², sendo 353,9 km² de perímetro urbano. A densidade demográfica para o município, em 2010, era de 572,96 habitantes/km², estando em 53º lugar entre as cidades mais povoadas do estado São Paulo.

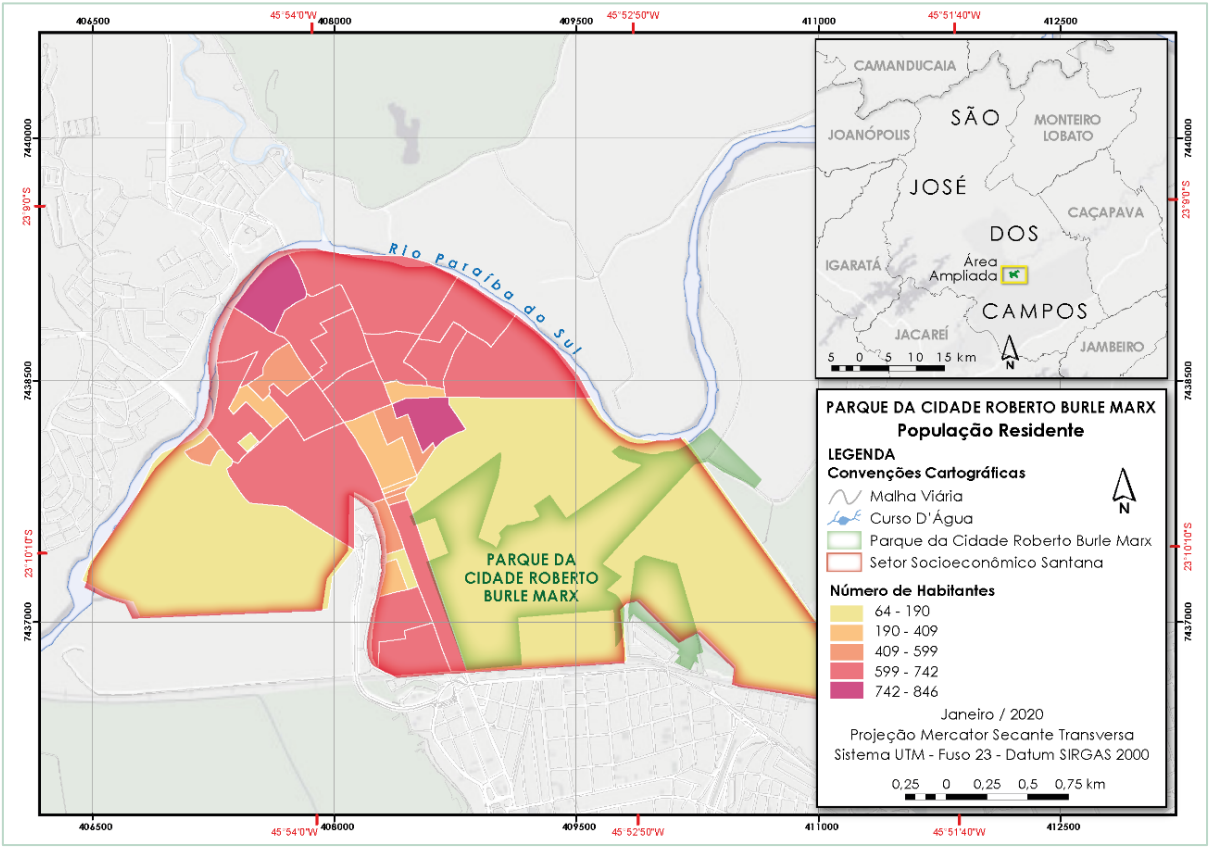
O Setor Socioeconômico Santana possuía, em 2010, de acordo com dados do IBGE, uma população residente de 17.389 habitantes [29% da população residente na Região Geográfica Norte, que era estimada em 59.800], distribuída em 5,2 km². Sua densidade demográfica é superior à do município de São José dos Campos, com 3.344 habitantes/km² (Figura 2.31). De acordo com o estudo "São José dos Campos em Dados, de 2016", a Região Geográfica Norte, onde está inserido Setor Socioeconômico Santana, apresentou uma taxa de crescimento geométrico de 0,81% entre os anos de 2000 e 2010, estando entre os menores índices do município.

Figura 2.30 Bairros do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

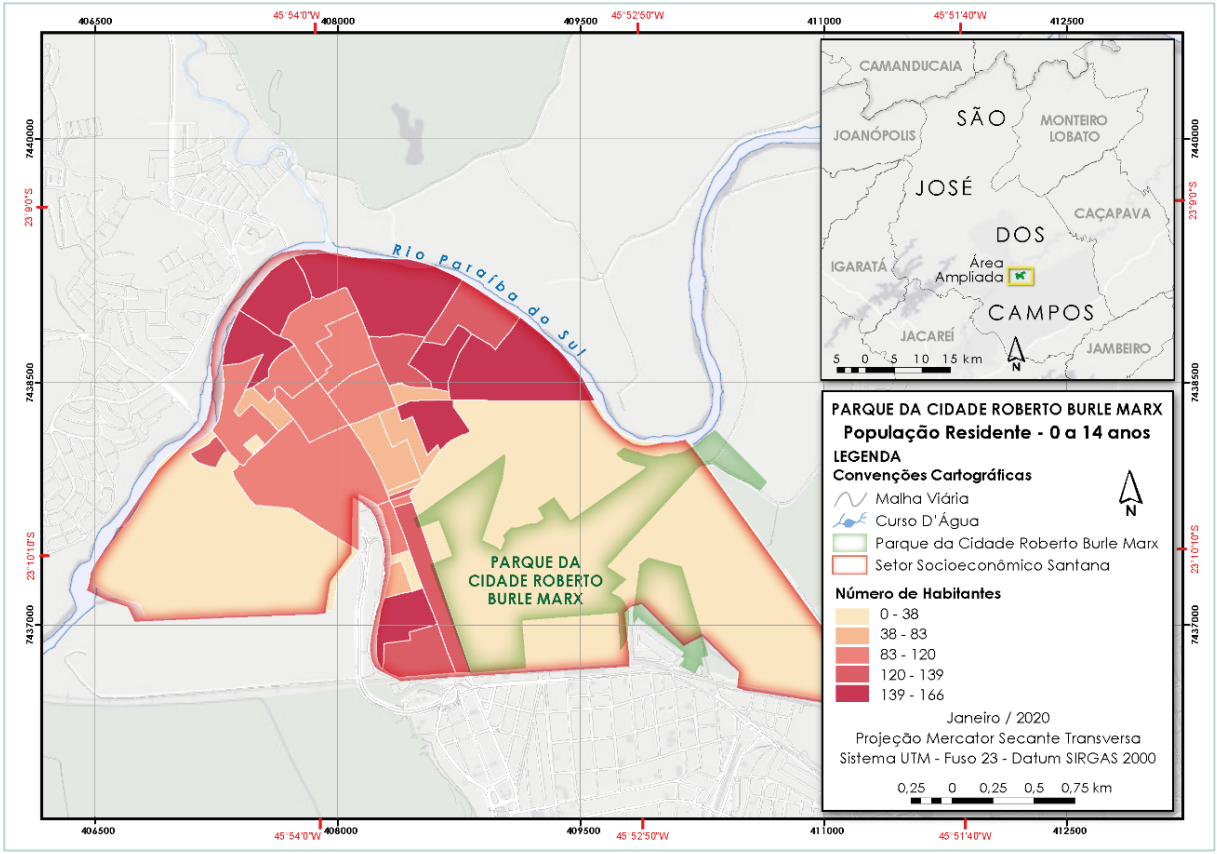
Figura 2.31 População residente do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

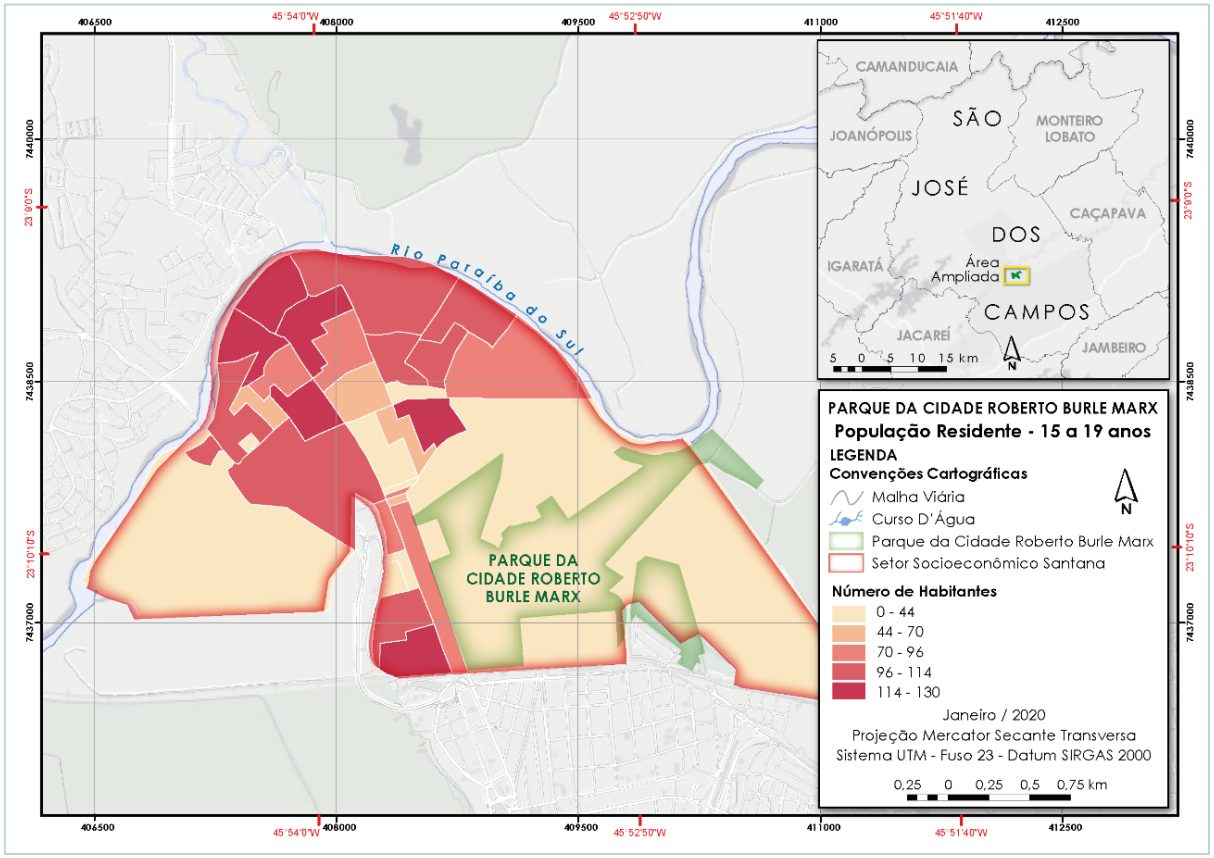
A população, em 2010, distribuía-se no Setor Socioeconômico Santana, por gênero masculino e feminino, em 8.199 (47,15%) e 9.190 (52,85%) moradores, respectivamente. A divisão por faixa etária revela que São José dos Campos acompanha as tendências demográficas brasileiras, com a diminuição relativa da população com idade inferior a 14 anos e o envelhecimento da população. De acordo com o estudo "São José dos Campos em Dados, de 2016", a pirâmide etária de 2030, apresentada pela Fundação SEADE, indica que "em 2030 o segmento idoso [60 anos e mais] deverá corresponder a cerca de 20% da população de São José dos Campos, enquanto o grupo etário até 14 anos representará apenas 17%" (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016). Em 2010, os habitantes da região de entorno do Parque da Cidade, pertencentes ao Setor Socioeconômico Santana, estavam divididos, por faixa etária em 17,8% de 0 a 14 anos, 14,2% de 15 a 19 anos, 23,2% de 20 a 34 anos, 31,3% de 35 a 59 anos, e 13,5% para 60 anos ou mais (Figura 2.32, Figura 2.33, Figura 2.34, Figura 2.35 e Figura 2.36).

Figura 2.32 População residente (0 a 14 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



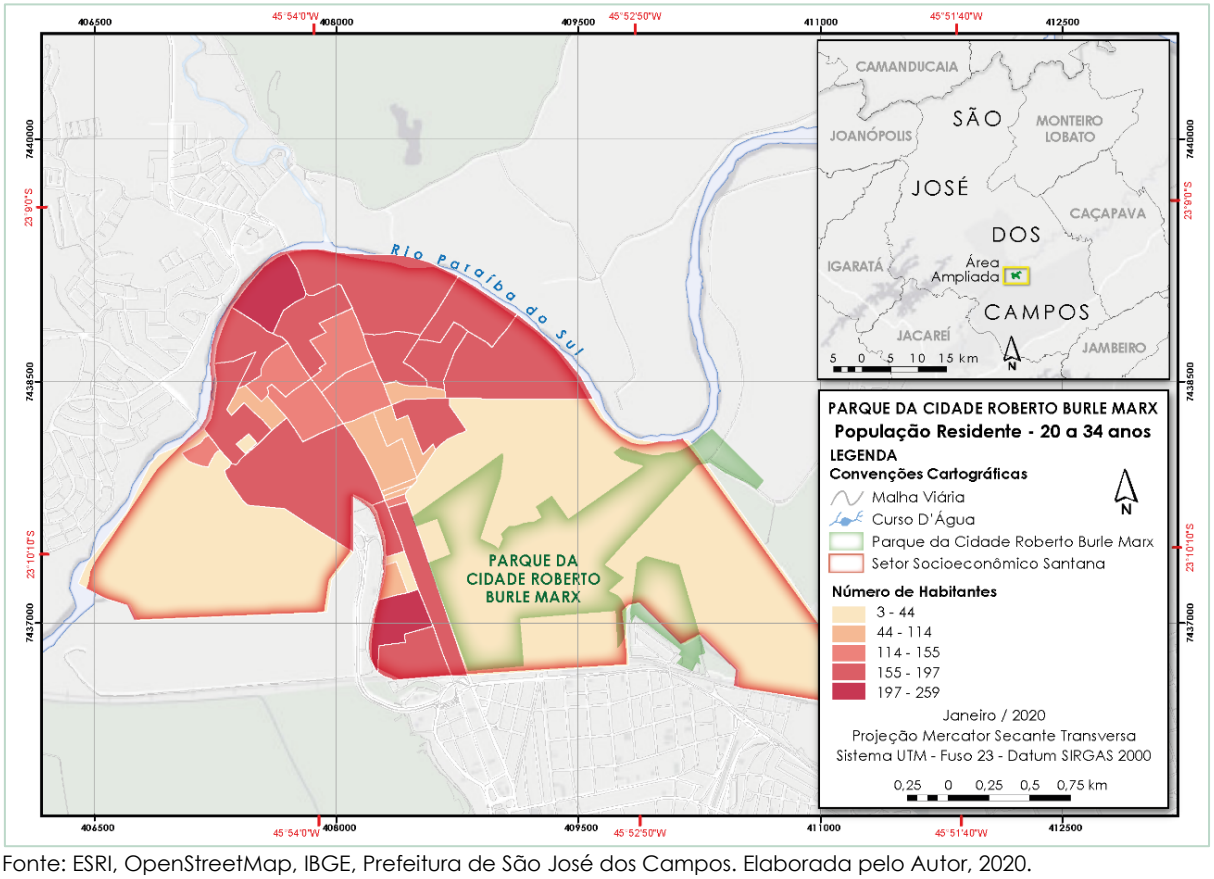
Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.33 População residente (15 a 19 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



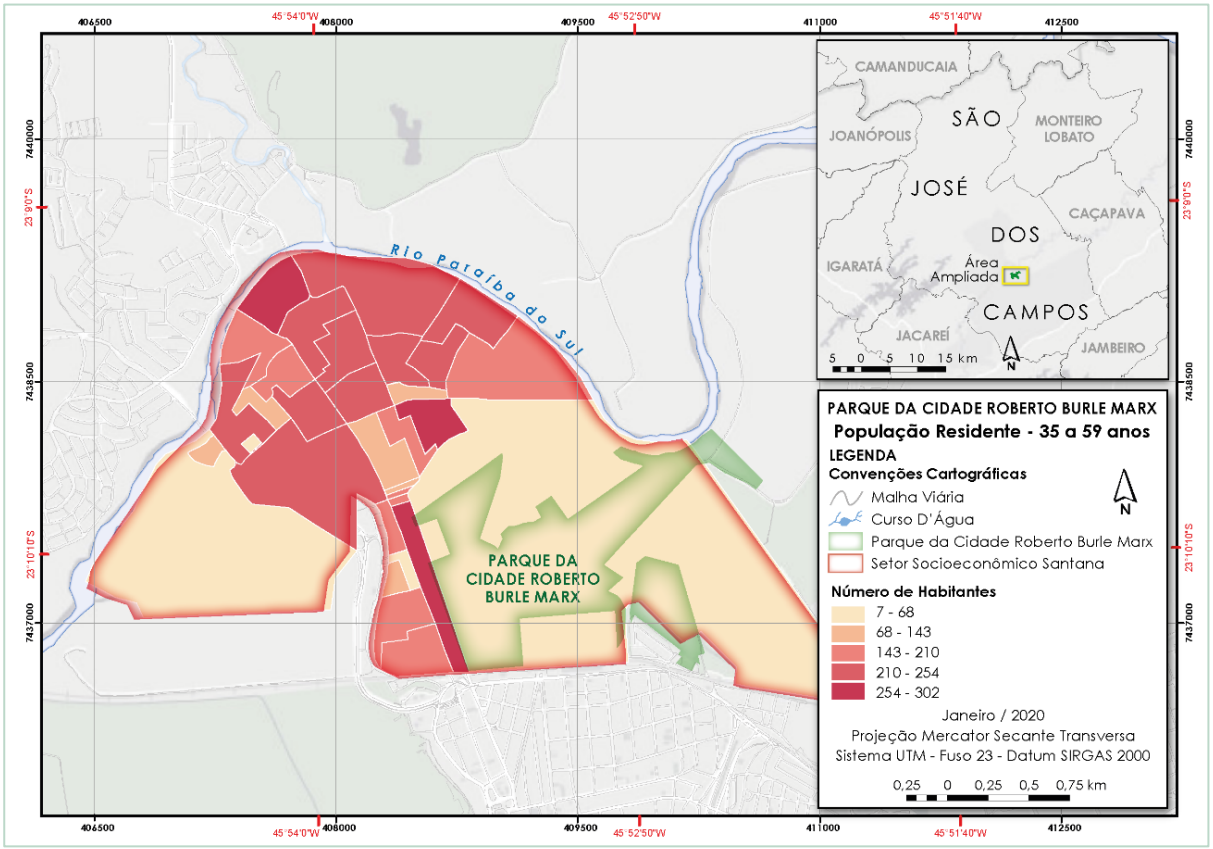
Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.34 População residente (20 a 34 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



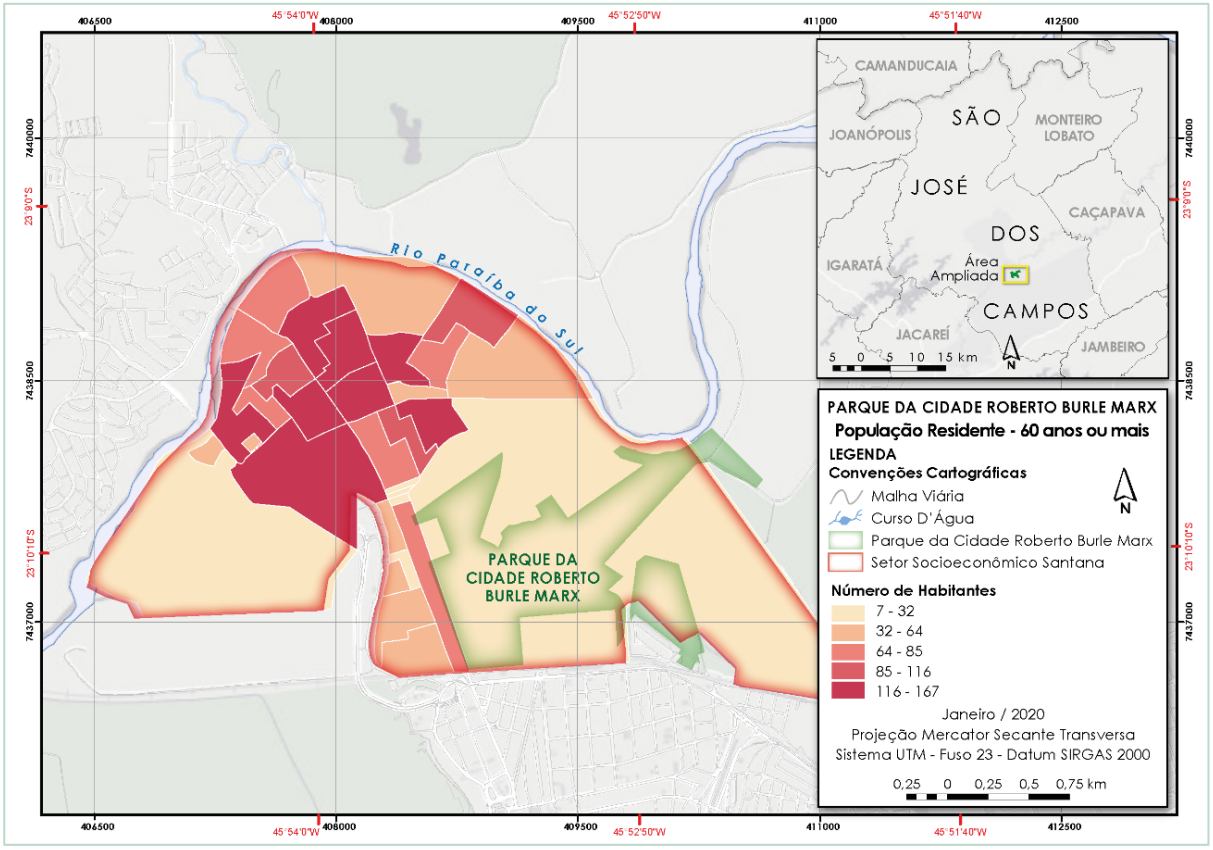
Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.35 População residente (35 a 59 anos) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

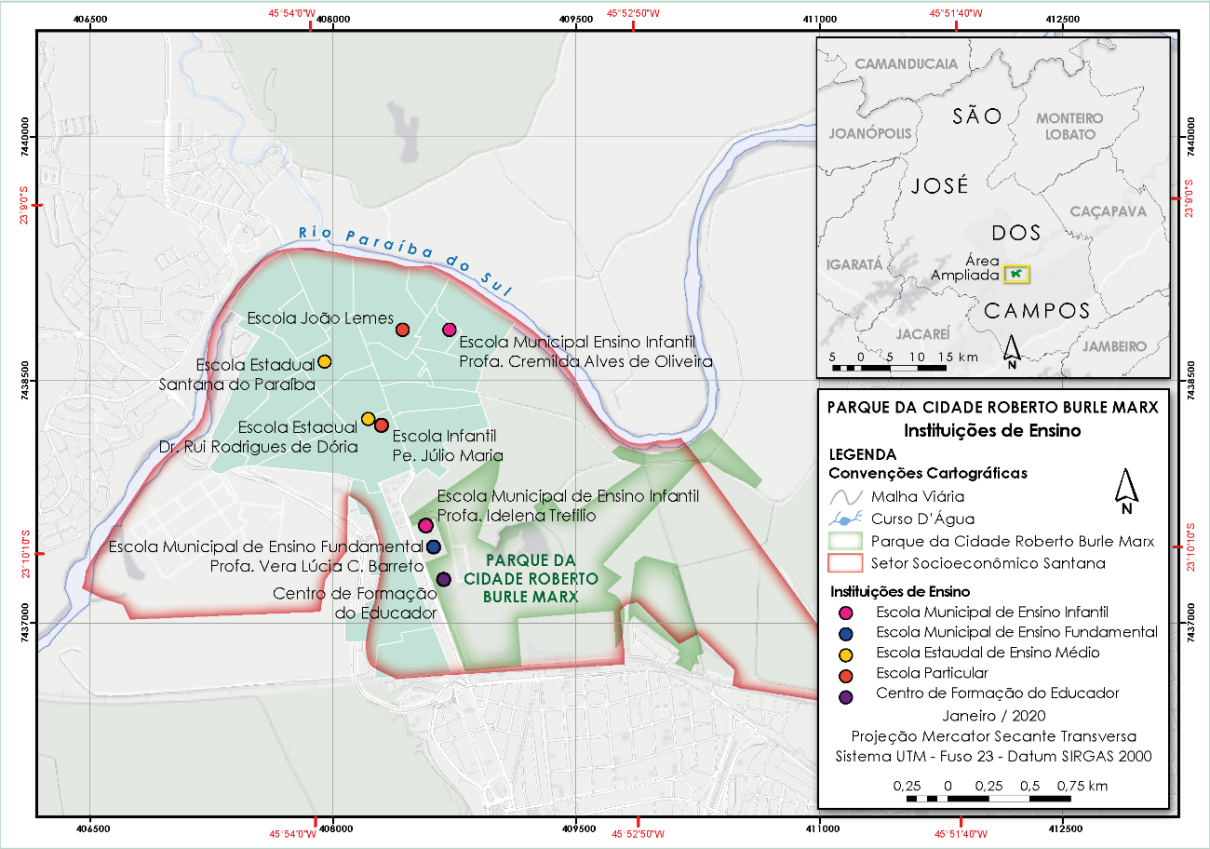
Figura 2.36 População residente (60 anos ou mais) do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Em relação à escolaridade, o município de São José dos Campos apresenta taxa de 97,4% de escolarização para jovens entre 6 e 14 anos. Comparando a outros municípios do estado de São Paulo aparece na 466ª posição. De acordo com o documento "São José dos Campos em Dados", em 2016, o município contava com 149 escolas da rede municipal, sendo 46 de Ensino Fundamental e 103 de Ensino Infantil. O Ensino Médio, de responsabilidade do governo do estado de São Paulo, era oferecido em 80 escolas (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2016). As escolas particulares somavam 85 unidades. O ensino superior contava com instituições de ensino como EEAR, UNIFATEA, FATEC, UNIFUNVIC, IFSP, ITA, SENAI, UNESP, UNIFESP, UNIP, UNIVAP, UNISAL, UNITAU, UNIVAO e USP. No Setor Socioeconômico Santana existem 7 instituições de ensino, a saber: Escola Municipal de Ensino Infantil Professora Idelena Trefilio, Escola Municipal de Ensino Infantil Professora Cremilda Alves de Oliveira, Escola Municipal de Ensino Fundamental Professora Vera Lúcia C. Barreto, Escola Estadual (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2017) de Ensino Médio Santana do Paraíba, Escola Estadual de Ensino Médio Dr. Rui Rodrigues Dória, Escola Infantil Padre Júlio Maria e Escola João Lemes. Além do CEFE cujas instalações estão dentro da área do Parque da Cidade Roberto Burle Marx (Figura 2.37).

Figura 2.37 Instituições de ensino do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

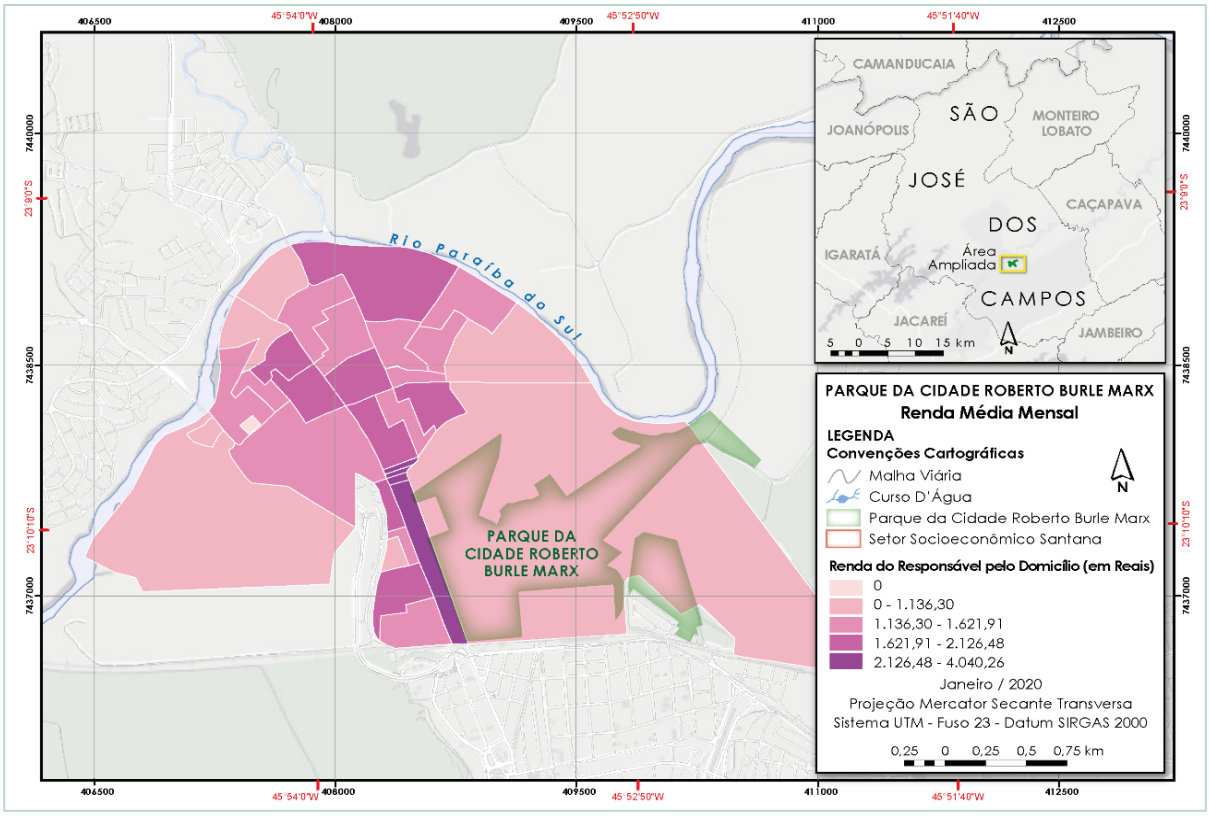


Fonte: ESRI, OpenStreetMap, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Quanto às variáveis trabalho e renda, de acordo com o IBGE, em 2017, o salário médio mensal em São José dos Campos era de 3,7 salários mínimos (14º maior do estado de São Paulo). A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 30,8% (125ª posição no estado de São Paulo). Os dados do Censo 2010 apontam para uma renda média mensal dos responsáveis por domicílios no Setor Socioeconômico Santana de até R$ 4.040,26. O que para a época representava aproximadamente 7,9 salários mínimos. A média para o Setor Santana era de R$ 1.620,36, correspondente a 3,18 salários mínimos, valor inferior à média do município (Figura 2.38).

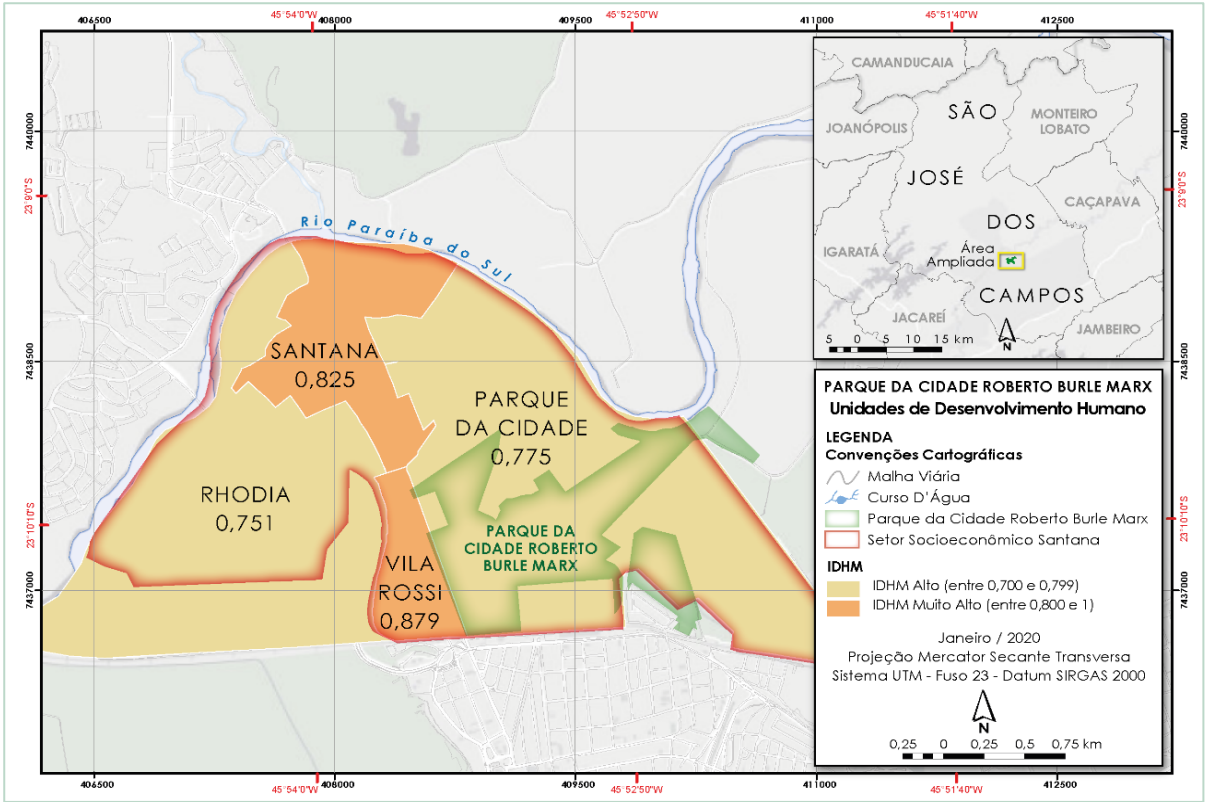
O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de São José dos Campos, em 2010, foi considerado muito alto (0,807), ocupando a 12ª posição no estado de São Paulo e a 24ª posição entre os municípios brasileiros, de acordo com o Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil. O PNUD, a Fundação João Pinheiro e o IPEA, definiram recortes territoriais chamados Unidades de Desenvolvimento Humano (UDH), sendo possível identificar as variações de IDH dentro dos municípios. São José dos Campos foi dividida em 67 UDHs. O Setor Socioeconômico Santana possui 4 UDHs com índice de desenvolvimento humano alto e muito alto, a saber: Rhodia 0,751; Parque da Cidade 0,775; Santana 0,825 e Vila Rossi 0,879. (Figura 2.39).

Figura 2.38 Renda Média Mensal dos responsáveis por domicílios no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.39 IDH das Unidades de Desenvolvimento Humano para o entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



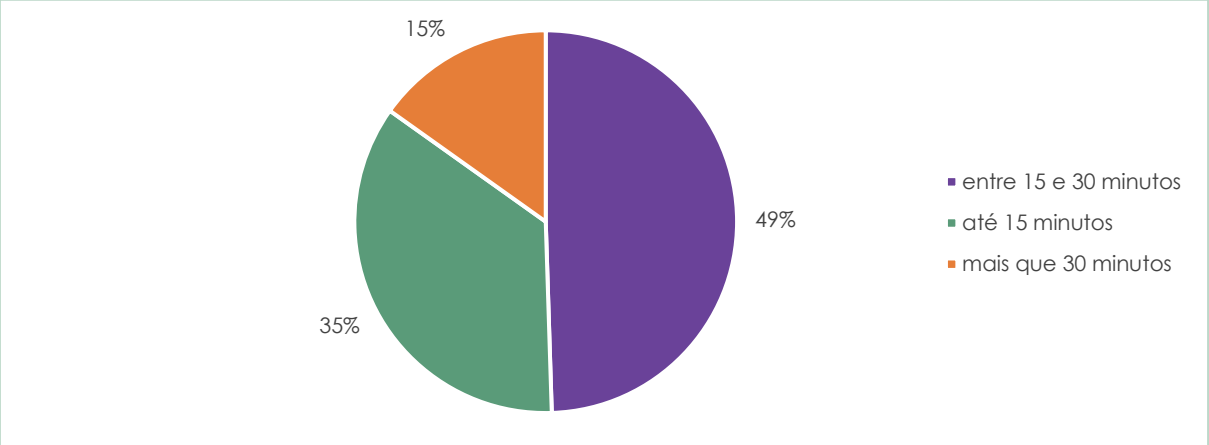
Fonte: ESRI, OpenStreetMap, IBGE, São José dos Campos em Dados (2016), Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

2.2.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DEFINIDA EM RELAÇÃO AO PARQUE DA CIDADE

O conceito de "área de influência" pressupõe certo dinamismo, seja com as constantes reorganizações do território, seja pelas características dos fluxos identificados em diferentes configurações de redes. De acordo com o IBGE, a definição de área de influência se dá a partir da identificação de regiões influenciadas por cidades dotadas de centralidade, ou seja, com oferta de distintos equipamentos e serviços (IBGE, 2008). A "Área de Influência Atual" do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a partir da adaptação desse conceito aplicado às cidades, pode ser definida como o alcance ou a extensão da força de atração exercida pelo Parque da Cidade em relação aos seus visitantes. Essa força de atração será maior ou menor de acordo com a oferta de serviços, atrativos, estruturas e produtos que o tornem mais competitivo, em relação aos demais parques urbanos, no seu entorno.

A partir das características da demanda atual, entende-se que a "Área de Influência Atual" do Parque da Cidade pode ser representada por um polígono isócrono, definido pelo tempo gasto entre o local de residência do visitante e o parque. O tempo, não a distância, foi identificado como variável definidora na tomada de decisão do visitante. De acordo com a pesquisa de demanda realizada entre os dias 10 e 12 de janeiro de 2020, 35% do público reside a até 15 minutos do parque, 49% reside entre 15 e 30 minutos e somente 15% dos visitantes leva mais que 30 minutos para chegar ao local (Figura 2.40). A pesquisa revelou ainda que a frequência de visitação está diretamente associada à proximidade entre a residência do visitante e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Figura 2.40 Demanda de visitantes e o tempo gasto entre o local de residência e o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Diante disso entende-se que a "Área de Influência Atual" do Parque da Cidade equivale ao polígono representado na Figura 2.41, formado pela isócrona de 30 minutos. Uma área de 829,78 km^2 que corresponde à toda Zona Urbana do município de São José dos Campos, parcelas importantes dos municípios de Caçapava e Jacareí e, em menor parte, os municípios de Taubaté, Jambeiro e Paraibuna. Nessa área vivem aproximadamente 1.400.000 habitantes.

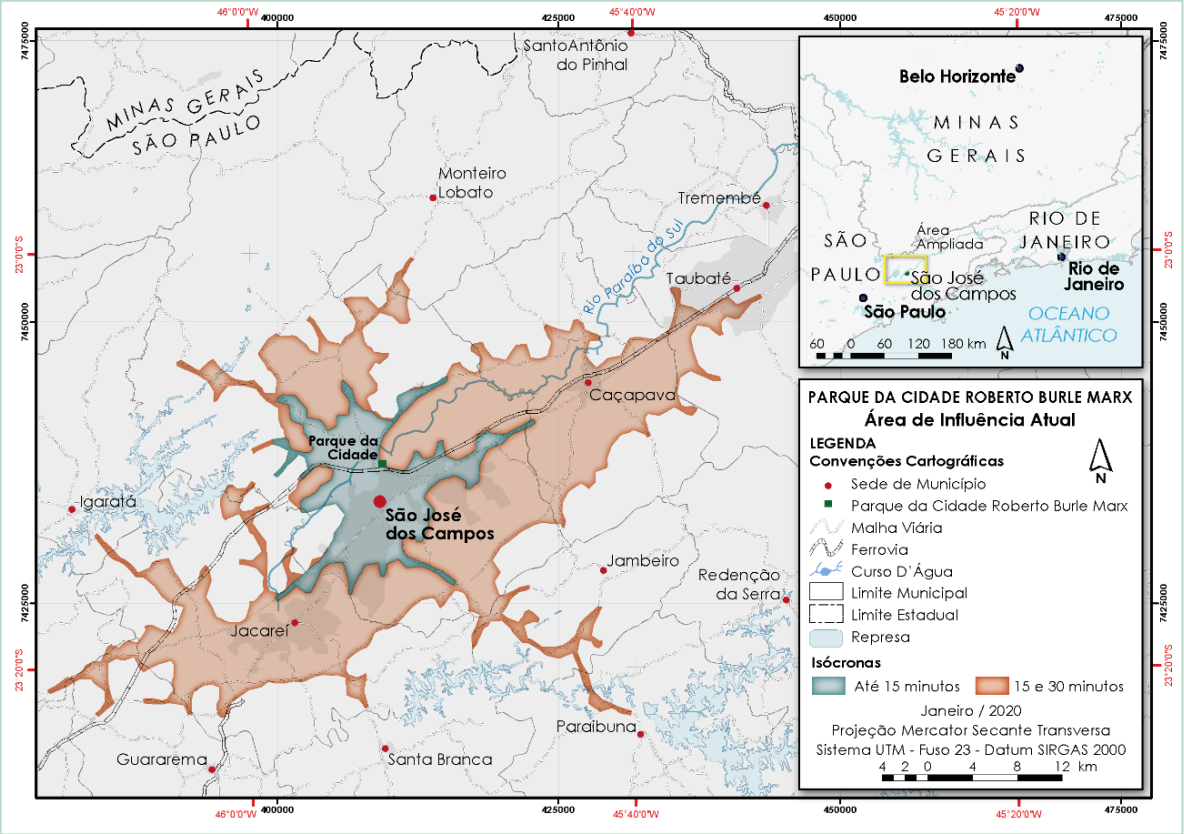
Nota-se que as facilidades viárias do município fazem com que o morador possa se deslocar, em veículo, com relativa rapidez de qualquer ponto até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx, em aproximadamente 15 minutos. De modo similar, moradores de municípios próximos encontram, principalmente na rodovia federal Presidente Dutra (BR-116), uma via rápida de conexão entre as cidades e, por consequência, de acesso ao parque.

Ainda que 84% do público que visita o Parque da Cidade resida a até 30 minutos do local, é possível propor uma "Área de Influência Potencial". Para tanto, foram considerados alguns aspectos como: centralidade da cidade de São José dos Campos em relação às cidades vizinhas; políticas estaduais de regionalização administrativa e de planejamento; políticas federais de promoção e comercialização de destinos turísticos; acessibilidade terrestre e aérea; tempo de deslocamento até o Parque da Cidade a partir do local de origem do visitante.

O documento intitulado "Regiões de Influência das Cidades", elaborado pelo IBGE, em 2007, revelou algumas características de centralidade da cidade de São José dos Campos. De acordo com o documento as cidades brasileiras foram classificadas em cinco grandes níveis e, em seguida, subdivididas em outros dois ou três subníveis. Os cinco níveis principais foram: Metrópole, Capital Regional, Centro Sub-Regional, Centro de Zona e Centro Local. São José dos Campos foi classificada como Capital Regional C, ou seja, centro com "capacidade de gestão no nível imediatamente inferior

ao das metrópoles, com área de influência em âmbito regional, sendo referida como destino, para um conjunto de atividades, por grande número de municípios" (IBGE, 2008).

Figura 2.41 Área de Influência Atual do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap. Elaborada pelo Autor, 2020.

São José dos Campos está localizada entre as duas principais cidades do país, São Paulo e Rio de Janeiro, além de estar próxima ao porto exportador de São Sebastião. Possui importante e complexa malha viária, tanto rodoviária, quanto ferroviária (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2017). São José dos Campos é o "maior polo tecnológico e aeroespacial da América Latina" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2017). É, ainda, o "maior centro industrial, comercial e referência médico-hospitalar da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2017). Entre as principais empresas sediadas no município estão a DCTA, Inpe, Cemaden, Embraer, Ambev, General Motors, Ford, Yakult, Petrobrás, Volkswagen, Panasonic, LG, Johnson & Johnson, Avibrás, Comil, BASF, Liebherr, Iochpe-Maxion e Nestlé.

São José dos Campos aparece em "Regiões de Influência das Cidades" sob influência direta da capital São Paulo, classificada como a única "Grande Metrópole Nacional" (IBGE, 2014). Ao mesmo tempo, de acordo com o estudo, influenciava diretamente 17 municípios, a saber: Sapucaí-Mirim (MG), Campos do Jordão (SP), Caraguatatuba (SP), Guaratinguetá (SP), Igaratá (SP), Jambeiro (SP), Lagoinha (SP), Monteiro Lobato (SP), Natividade da Serra (SP), Paraibuna (SP), Redenção da Serra (SP), Santa Branca (SP), Santo Antônio do Pinhal (SP), São Bento do Sapucaí (SP), São Luís do Paraitinga (SP), São Sebastião (SP) e Ubatuba (SP). Tomados os municípios influenciados diretamente por Guaratinguetá e São Sebastião, incluiu-se ainda sob o "guarda-chuva" da influência de São José dos Campos os municípios de Ilhabela (SP), Aparecida (SP), Lorena (SP) e Cruzeiro (SP). Indo além, incluiu-se também as cidades influenciadas por esses últimos municípios: Roseira (SP), Canas (SP), Piquete (SP), Passa Quatro (MG), Arapeí (SP), Areias (SP), Cachoeira Paulista (SP), Lavrinhas (SP), Queluz (SP), São José do Barreiro (SP) e Silveiras (SP). No total 34 municípios estariam ligados à rede de fluxos de serviços e equipamentos ofertados por São José dos Campos. Em menor intensidade, quando comparada ao relacionamento empresarial com São Paulo, observou-se que São José dos Campos mantinha forte ligação com Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Salvador e Campinas.

Em 2012, o governo do estado de São Paulo, ao implementar suas políticas de planejamento e desenvolvimento regional, criou a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVale). Composta por 5 sub-regiões, com 39 municípios, a RMVale retirou da área de influência definida pelo IBGE os municípios mineiros de Passa Quatro e Sapucaí-Mirim, acrescentando outros oito, a saber: Caçapava, Jacareí, Taubaté, Pindamonhangaba, Tremembé, Bananal, Cunha e Potim. A RMVale possui

16.179,95 km², constituindo-se a maior região metropolitana do estado de São Paulo. Em número de habitantes é a 3ª com 2.264.594 moradores, de acordo com o Censo de 2010, do IBGE. São José dos Campos é a sede da sub-região 1 que inclui também Caçapava, Igaratá, Jacareí, Jambeiro, Monteiro Lobato, Paraibuna e Santa Branca.

A centralidade de São José dos Campos, diagnosticada no trabalho realizado pelo IBGE, em 2007, se perpetuou e ganhou novas características. Observado estudo mais recente realizado também pelo IBGE, intitulado "Gestão do Território", de 2014, o conceito de centralidade das cidades e, por consequência de sua influência sobre outras cidades, se adapta aos novos modelos de circulação de bens, serviços e mão de obra. A centralidade "passa a ser definida não apenas da maneira clássica, como acúmulo de funções urbanas [...], mas como a capacidade de cada cidade em desenvolver a infraestrutura técnica e social necessária para as novas redes e em abrigar as funções de alto nível que as utilizam" (IBGE, 2014).

Referência como polo tecnológico e de conhecimento, São José dos Campos busca se posicionar também como destino turístico. A cidade se apresenta como "portal turístico regional"[2] para os turistas que se dirigem à Basílica Nacional de Aparecida, distante 84 km, e às cidades da Serra da Mantiqueira, como Campos do Jordão e as do sul de Minas Gerais. Do mesmo modo serve como referência para o visitante que se desloca para as cidades do litoral norte de São Paulo, como Ilhabela, São Sebastião, Caraguatatuba e Ubatuba, além de Parati e Angra dos Reis, no estado do Rio de Janeiro. São José dos Campos identifica como grande potencial para o ecoturismo e o turismo cultural o distrito de São Francisco Xavier, distante aproximadamente 50 km da sede do município, por percurso que passa em frente à entrada principal do parque, e segue pela rodovia estadual Monteiro Lobato (SP-050).

As iniciativas empreendidas pelo município na busca de um maior destaque como destino turístico se aliam à proposta de outros municípios que também compõem a Região Turística "Mantiqueira Paulista". Sendo o principal município da Região Turística (em área, população e PIB), São José dos Campos pretende, de acordo com o Plano Municipal de Turismo, tornar-se indutor do turismo regional, com o fortalecimento político e institucional da Região, o planejamento turístico e a implementação de projetos em escala regional. A política federal de regionalização turística prevê, ao integrar a Região Turística "Mantiqueira Paulista", composta pelos municípios de Campos do Jordão, Monteiro Lobato, Pindamonhangaba, Santo Antônio do Pinhal, São Bento do Sapucaí, São José dos Campos e Tremembé, impulsionar a região como destino turístico receptivo vocacionada a segmentos com motivação cultural, natural, de negócios e saúde.

São José dos Campos exerce sua centralidade também no desenvolvimento e implementação de tecnologias, aplicando o conceito de *Smart City* em áreas de interesse público como a segurança e o transporte, por exemplo. Sua centralidade geográfica é outra importante vantagem a ser explorada nas iniciativas de promoção turística, uma vez que está localizada entre as cidades de São Paulo e Aparecida, dois polos importantes de emissão e recepção de visitantes no estado de São Paulo.

O estudo "Ligações Rodoviárias e Hidroviárias", publicado pelo IBGE, em 2016, demonstra que a importância como núcleo econômico, somada à sua posição geográfica, fazem de São José dos Campos uma das cidades com maior índice de proximidade do país, ocupando a 21ª posição. O índice de proximidade é medido pela quantidade de vezes em que a cidade (ou ponto de rede) está conectada aos demais pontos (IBGE, 2016). Cabe lembrar que nesse parâmetro são considerados deslocamentos físicos, ou seja, movimento de pessoas.

São José dos Campos dista aproximadamente 97 km da cidade de São Paulo, 343 km do Rio de Janeiro, 150 km de Caraguatatuba, 111 km do porto de São Sebastião. O município tem seu principal acesso terrestre na rodovia federal Presidente Dutra (BR-116) que o atravessa no sentido Leste-Oeste. Paralela à Dutra encontra-se a rodovia estadual Carvalho Pinto (SP-070) responsável pela ligação entre a região metropolitana de São Paulo e o Vale do Paraíba, conectando-se ainda à rodovia estadual Floriano Rodrigues Pinheiro (SP-123). Outro acesso importante é a rodovia estadual Monteiro Lobato (SP-050) que conecta o município à região de Campos do Jordão e sul de Minas Gerais. A Rodovia dos Tamoios (SP-00), que dá acesso aos municípios de Caraguatatuba e do litoral norte do estado de São Paulo, é outra estadual encontrada no município de São José dos Campos.

Do Terminal Rodoviário Intermunicipal Frederico Ozanam chegam e partem linhas diretas de ônibus para cidades como Curitiba, Londrina e Maringá, no Paraná; São Vicente, Praia Grande, e Guarulhos, em São Paulo; Belo Horizonte, Juiz de Fora e São Lourenço, em Minas Gerais; Vitória, no Espírito Santo. Existem ainda dezenas de veículos em trânsito que passam pelo terminal em direção à Capital São Paulo e de lá para diversos municípios do país.

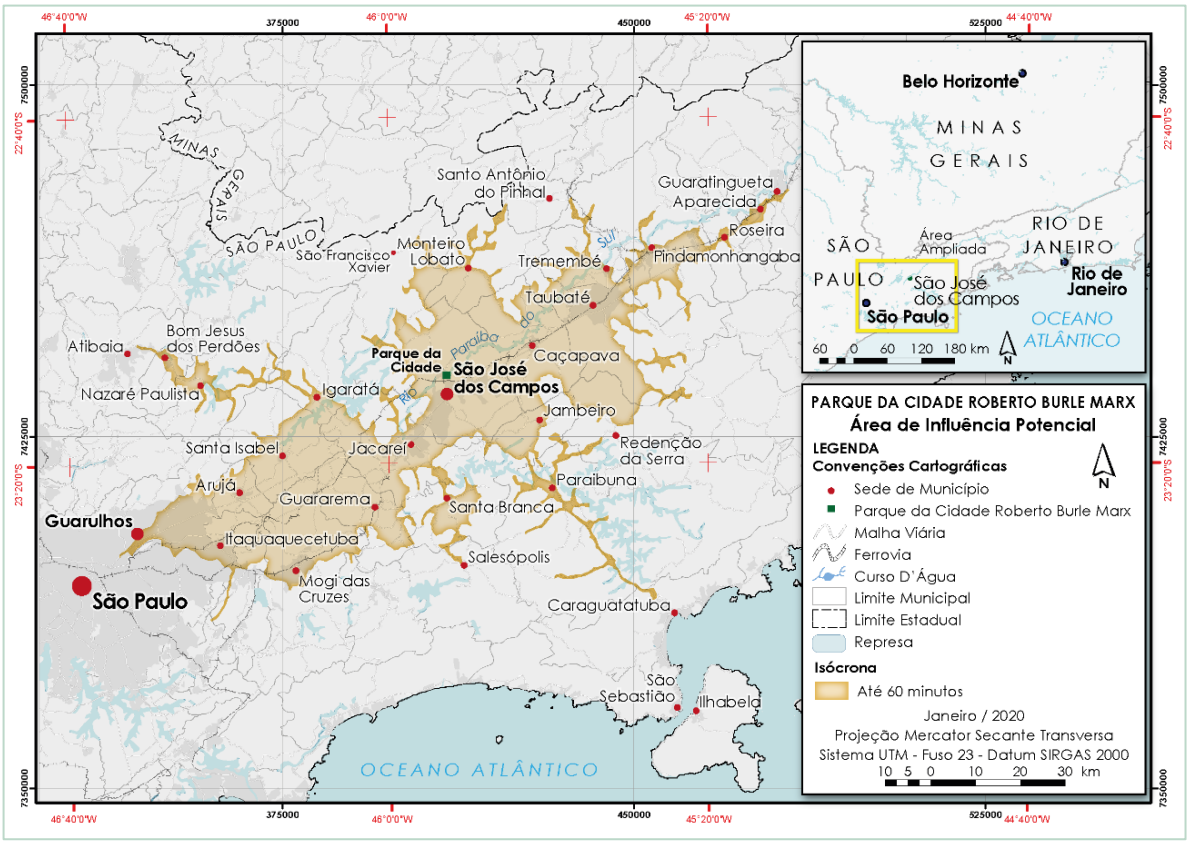
[2] Plano Municipal de Turismo, p. 6

São José dos Campos conta com o Aeroporto Internacional Professor Urbano Ernesto Stumpf, distante 8 km da sede do município. Atende os voos comerciais de passageiros e o transporte de cargas. Possui voos regulares para o Aeroporto Internacional do Galeão, no Rio de Janeiro. No entorno de São José dos Campos está o Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos), distante 66 km da cidade. Mais distante estão o Aeroporto de Congonhas, em São Paulo, o Aeroporto de Atibaia, na cidade homônima, e o Aeroporto de Guaratinguetá, distante 82 km que, atualmente, recebe apenas voos militares.

Destacadas as características de influência econômica, turística e geográfica, tem-se como outro parâmetro o tempo de deslocamento, assim como foi destacado inicialmente. De acordo com as pesquisas de demanda no Parque da Cidade, o público que se desloca mais de uma hora para chegar ao local é muito reduzido. É possível inferir que esse público não se desloque motivado a ir ao Parque da Cidade e, sim, estando na cidade de São José dos Campos, visita esse espaço público. São perfis de públicos diferentes e com estratégias distintas de captação. Entende-se que a "força de atração" do Parque da Cidade é reduzida significativamente após ultrapassado o tempo médio de 1 hora de deslocamento que, de acordo com as características viárias da região onde São José dos Campos está inserida, pode ser equivalente a uma distância de 100 km.

Diante disso propõem-se que a "Área de Influência Potencial" do Parque da Cidade seja representada por um polígono cujas extremidades leste e oeste acompanhem o eixo da rodovia federal Presidente Dutra, entre as cidades de Aparecida/SP e a região metropolitana da capital São Paulo. E que se prolonga também à região norte do município, chegando ao distrito de São Francisco Xavier, foco das estratégias de fomento do turismo de natureza e cultura, em São José dos Campos (Figura 2.42).

Figura 2.42 Área de Influência Potencial do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, OpenStreetMap. Elaborada pelo Autor, 2020.

A "Área de Influência Proposta" envolve 28 municípios (São José dos Campos, São Paulo, Guarulhos, Arujá, Itaquaquecetuba, Santa Isabel, Igaratá, Nazaré Paulista, Bom Jesus dos Perdões, Atibaia, Mogi das Cruzes, Salesópolis, Guararema, Jacareí, Paraibuna, Caraguatatuba, Santa Branca, Monteiro Lobato, Santo Antônio do Pinhal, Caçapava, Jambeiro, Redenção da Serra, Taubaté, Tremembé, Pindamonhangaba, Roseira, Aparecida e Guaratinguetá) e uma população de aproximadamente 4.111.000 habitantes, distribuídos em 3.405,76 km^2 de área.

2.2.3 CONFLITOS ATUAIS IDENTIFICADOS

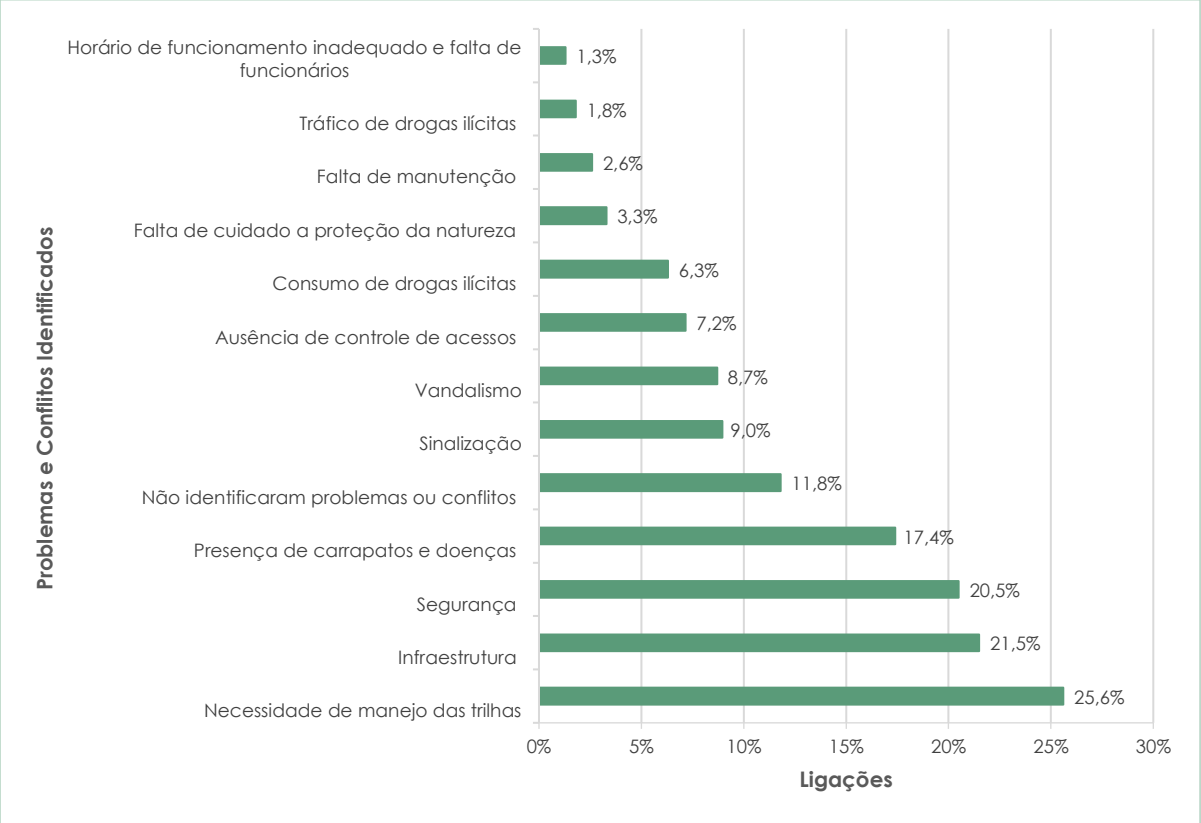
Visitantes entrevistados na Pesquisa de Demanda realizada entre os dias 10 e 12 de janeiro de 2020, no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, foram incentivados a falar sobre problemas ou questões

conflitantes que pudessem interferir na dinâmica atual de visitação. Não houve uma tendência em relação à determinada questão chave e, sim, um equilíbrio entre as ocorrências de maior destaque. Vale ressaltar que 11,8% [46] dos entrevistados não identificaram problemas ou conflitos no parque.

A questão mais lembrada foi a necessidade de manejo das trilhas, com 25,6% [100] das respostas. Deve-se considerar que o problema pode ter sido amplificado com as chuvas que coincidiram com a realização da pesquisa. Problemas envolvendo a infraestrutura, em especial banheiros, bebedores e o Espaço 4 Patas, apareceram em 21,5% [84] das respostas. Em geral o problema da infraestrutura entre os entrevistados indicou um número reduzido de estruturas, necessidade de manutenção ou indisponibilidade de uso, como a falta de água. Em relação ao Espaço 4 Patas as principais demandas são a construção de uma entrada pelo lado oposto, próximo ao Galpão Gaivotas e a instalação de bebedouros (para humanos).

A falta de segurança foi o terceiro ponto crítico mais lembrado com 20,5% [80] das respostas. A percepção negativa de segurança (68,7% dos entrevistados disseram não se sentirem seguros no interior do parque) envolve notícias ou experiências com assaltos, roubos, furtos e extorsão, principalmente. A presença de carrapatos e, mais precisamente, as doenças causadas por esses animais, foram lembradas em 17,4% [68] das respostas. A ausência ou má conservação da estrutura de sinalização foi destacada em 8,95% [35] das vezes. O vandalismo foi lembrado em 8,7% [34] das respostas. A ausência de controle de acessos em 7,16% [28]. O consumo de drogas ilícitas apareceu em 6,3% [20] das respostas e a falta de cuidado com a proteção da natureza em 3,3% [13]. Outros pontos negativos observados foram a falta de manutenção de espaços, estruturas e edificações que apareceu em 2,6% [10] das respostas e o tráfico de drogas ilícitas em 1,8% [7]. Horários de funcionamento inadequados e falta de funcionários para dar informações foram lembrados por 1,3% [5] das respostas. (Figura 2.43).

Figura 2.43 Problemas ou questões conflitantes levantadas pelos visitantes que podem interferir na visitação do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

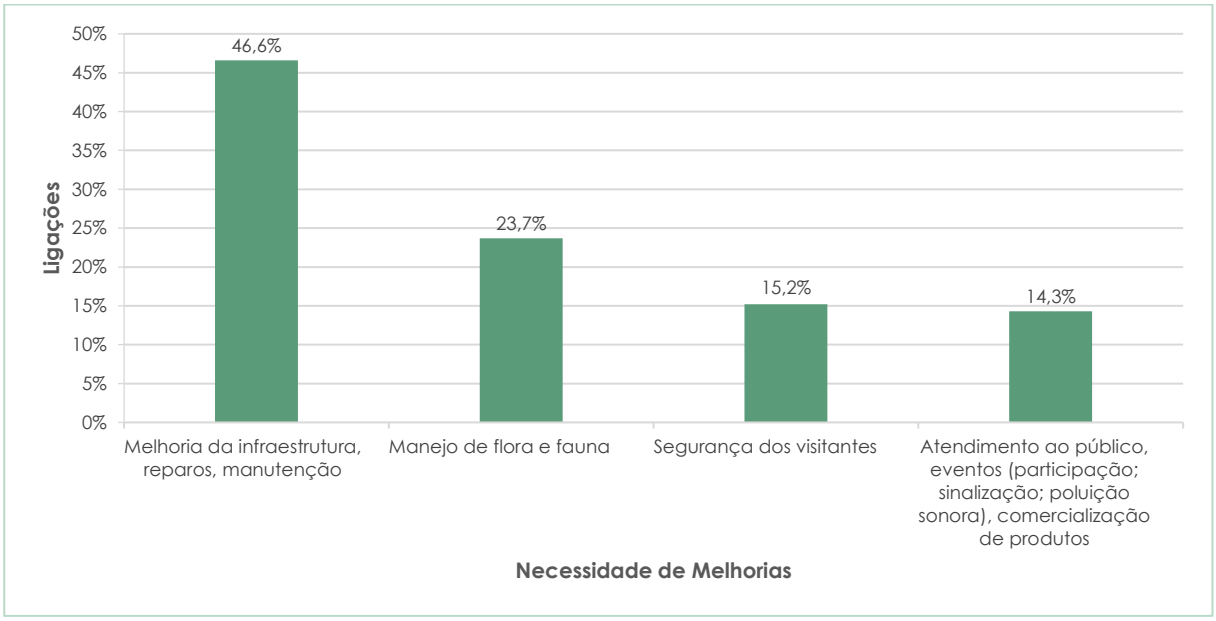
Uma análise do Relatório de Monitoramento da Demanda de Atendimento ao Parque da Cidade, organizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento (IPPLAN), a partir das ligações feitas à Central 156 da prefeitura de São José dos Campos, realizadas entre janeiro de 2017 e dezembro de 2019, aponta para um número expressivo de solicitações evolvendo necessidades de melhoria da infraestrutura. Nem todos os contatos são para solicitações ou reclamações, sendo que em menor número são verificados elogios ao atendimento ou à organização de algum evento.

Dos 455 contatos realizados no período, 46,6% [213] foram associados ao pedido de melhoria da infraestrutura, reparos, manutenção de equipamentos de ginástica, trocas de lâmpadas, manejos de

vias, ampliação do número de banheiros, corte de grama, manutenção de bebedouros, cercamento do parque, estado ruim de conservação de estruturas, adequações na entrada do Espaço 4 Patas, principalmente. Outros 23,7% [108] dos contatos fizeram referência ao manejo de flora e fauna, principalmente o pedido de informações sobre doenças transmitidas pelos carrapatos, a solicitação de dedetização, o plantio e poda de árvores, a retirada de animais silvestres mortos (capivaras, gambás, peixes) e enxame de abelhas, o recolhimento de cães e gatos abandonados no parque, o controle da circulação de animais domésticos acompanhados pelos tutores e incêndios em áreas de mata.

As ligações para o número 156 também destacaram problemas envolvendo a percepção de segurança dos visitantes. Corresponderam a 15,2% [69] das ligações os assuntos relacionados às ocorrências de tentativa de assalto, uso de drogas ilícitas, consumo de bebidas alcóolicas, presença de pedintes de esmola e guardadores de carro nos estacionamentos, atitudes truculentas da guarda municipal e solicitação de ronda. Questões ligadas ao atendimento ao público, como informações sobre regras e horários de funcionamento, participação de eventos, comercialização de produtos, sinalização de eventos, poluição sonora causada pela realização de eventos, somaram 14,3% [65] das solicitações (Figura 2.44).

Figura 2.44 Análise do Relatório de Monitoramento da Demanda de Atendimento ao Parque da Cidade a partir das ligações feitas à Central 156 da Prefeitura de São José dos Campos.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Os problemas envolvendo a infraestrutura (ou ausência de infraestrutura) são mais evidentes para os usuários do Parque da Cidade. Questões envolvendo a segurança (ou falta de segurança) são também facilmente perceptíveis, tanto temores quanto problemas comuns ao dia a dia acabam sendo levados para o interior do parque, principalmente pela ausência de controle da visitação e da cobertura de segurança insuficiente. A atenção com os carrapatos é também um assunto que se liga ao dia a dia do Parque da Cidade. Como se observa na pesquisa e nas ligações espontâneas, o tema desperta medo e exige cautela por parte dos frequentadores. Não é possível dimensionar o impacto da presença dos carrapatos na diminuição do número de visitantes, mas pode-se perceber que os gramados e as trilhas continuam a ser utilizados.

Somam-se à essas questões, outras que talvez não estejam tão óbvias à maioria dos visitantes, sendo questões que envolvem territórios e territorialidades. Basicamente, grupos de pessoas ocupam espaços não ocupados dando a ele destinação desejada, sem que, necessariamente, essa destinação esteja sob controle ou autorizada pela gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Essas territorialidades não são somente ilícitas ou danosas, mas após estabelecidas criam "brechas" ou exceções difíceis de serem revertidas sem prejuízos.

Entre essas territorialidades observadas estão o uso do estacionamento do CEFE como local para formação de condutores de automóveis; o uso das ruínas e trilhas próximas ao estacionamento do CEFE para tráfico e consumo de drogas e prostituição; utilização do acesso pela Vila Teresinha como corredor de passagem de moradores, bem como, para o consumo de bebidas alcoólicas; a utilização do campo de futebol principal como área independente do Parque da Cidade, caracterizando-se por acesso e estacionamento "particulares"; utilização de gramados para prática de esportes coletivos semanais, impedindo que usuários comuns o utilizem, como no caso do futebol americano; presença do Grupo de

Escoteiros Mantiqueira no interior do parque com a utilização de estruturas, acessos "exclusivos" e gramados para atividades programadas pelo grupo em dias predefinidos; ocupação do terreno do parque por parte de moradores da Vila Teresinha, vizinhos aos limites da unidade; dinâmica independente criada pelos visitantes que entram no Parque da Cidade com o fim único de abastecerem seus vasilhames com a água potável gratuita; presença de pombos nas áreas onde *food trucks* e carrinhos de alimentação são estacionados diariamente; utilização do Parque da Cidade como quartel e centro de treinamentos por parte da Guarda Civil Municipal; trânsito de máquinas e veículos oficiais nas vias destinadas aos pedestres e ciclistas; utilização de espaços e estruturas internas do Parque da Cidade para fins que não os inerentes ao modelo de espaço público, por diferentes instituições, nos âmbitos municipal, estadual e federal.

2.2.4 POTENCIAIS CONFLITOS IDENTIFICADOS

Perguntados os visitantes sobre como observavam um potencial crescimento na demanda de visitantes no Parque da Cidade e, se tal crescimento poderia gerar problemas para sua experiência de visitação, 27,4% [107] responderam acreditar que não haverá consequências. A pergunta buscou, indiretamente, identificar temores e/ou expectativas negativas para uma mudança futura na dinâmica de visitação. Mudança que fatalmente acarretará uma maior exposição do Parque da Cidade e um incremento nas taxas de visitação. Melhorias também podem gerar efeitos não esperados ou indesejados para alguns moradores, como uma valorização dos imóveis no entorno do Parque e o aumento do custo de vida, ou dificuldades causadas pelo estacionamento de veículos em ruas paralelas ao parque, entre outros.

Assim como nos problemas e conflitos atuais não se observa uma questão destoante ou com menções muito superiores às demais. As respostas a esse quesito demonstram uma consonância com respostas dadas à outras questões como, por exemplo, a principal motivação para visitar o Parque da Cidade e a imagem que melhor representava o lugar. Em ambas as questões os visitantes entrevistados destacaram a Natureza e seus atributos como o grande diferencial do parque. Tal pensamento se manifestou também na preocupação com danos à fauna e flora causados por um eventual crescimento da visitação, presente em 29,7% [116] das respostas e, em seguida, com um possível aumento da poluição sonora, visual e na geração de resíduos, presente em 18,9% [74] das respostas.

Para 12,3% [48] dos entrevistados o crescimento do número de visitantes e a consequente procura por essa região da cidade, tanto para lazer, quanto para moradia, pode ocasionar em mudanças no fluxo das vias e na mobilidade urbana do entorno do Parque da Cidade. Apenas 2,6% [10] dos entrevistados acreditam que mudanças no Parque da Cidade possam impactar no preço e na disponibilidade de imóveis localizados em seu entorno.

Uma possível perda de tranquilidade causaria desconforto para 12,3% [48] dos entrevistados. Aumento dos atos de vandalismo (11,5% [45]) e violência ou práticas ilícitas (9,5% [37]) também foram lembrados pelos visitantes. Entre potenciais problemas futuros, os da ordem da infraestrutura de apoio insuficiente parecem não gerar expectativas negativas por parte dos visitantes, sendo lembrado por apenas 3,83% [15] dos entrevistados. Um número ainda inferior de visitantes respondeu temer pela cobrança por serviços atualmente gratuitos, como portaria, banheiro e estacionamento (1,3% [5]) (Figura 2.45).

Quanto às questões relacionadas às "territorialidades paralelas", identificadas atualmente, prevê-se que o concessionário tenha que lidar com inúmeras dinâmicas particulares. O concessionário não encontrará uma "caixa vazia" ou apenas usos conflitantes que possam ser resolvidos em favor dos interesses do público visitante e dos gestores municipais. Encontrará inúmeras situações "confortáveis" de utilização dos espaços e estruturas que, não necessariamente, estarão em acordo com os interesses de um investidor. A mudança de hábitos e práticas arraigadas poderá trazer um retorno negativo para a gestão pública. Assim como a unificação de responsabilidades e autoridades na figura do concessionário poderá gerar conflitos entre os diferentes entes públicos que hoje utilizam o Parque da Cidade de acordo com os interesses de cada pasta.

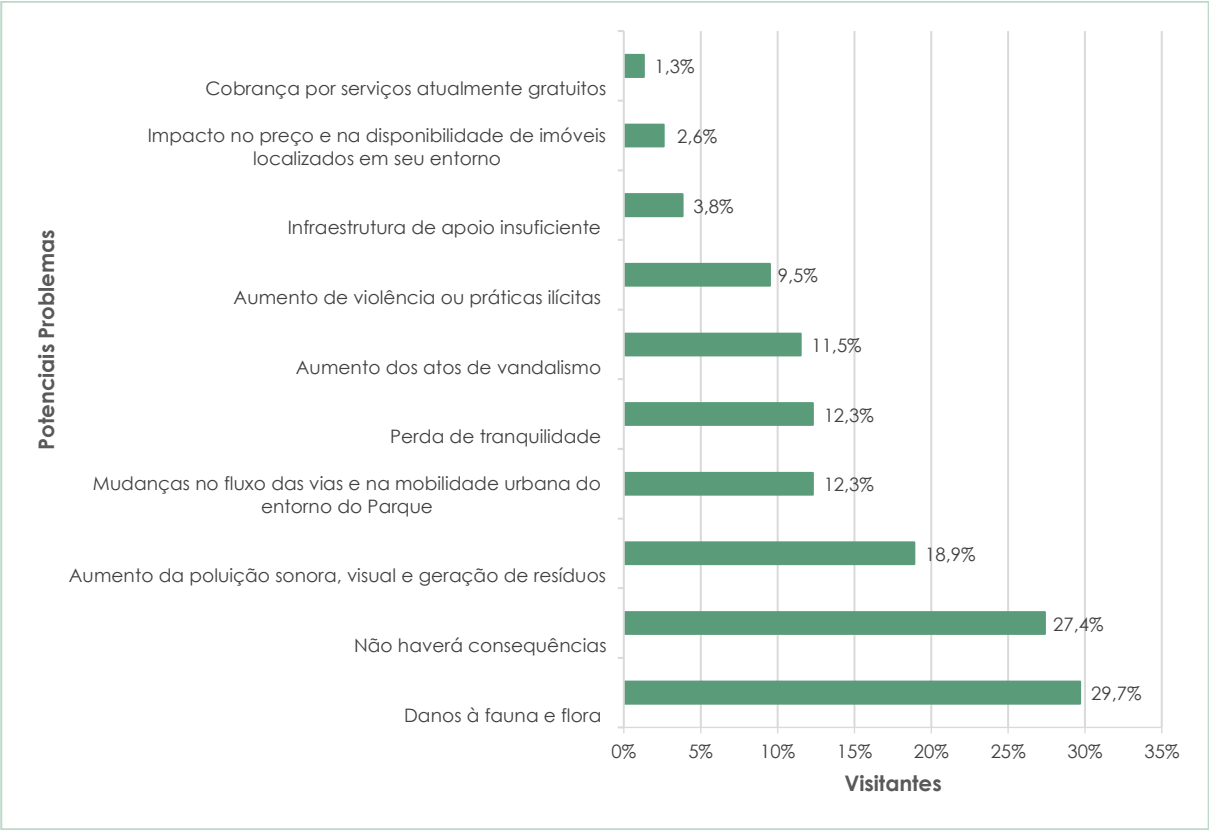
Entre os aspectos inerentes a um modelo de negócio a ser proposto para o Parque da Cidade e que podem conflitar com cenários consolidados, estão:

I - Fechamento de acessos e a definição de portarias de entrada, com controle do fluxo de pessoas. Tal medida poderá impactar na utilização do Parque da Cidade como corredor de acesso a outras partes da cidade, bem como alterar dinâmicas populares como a busca por água potável ou a entrada de veículos particulares no interior da unidade;

II – Alteração da dinâmica de uso de espaços públicos por pessoas ou entidades com interesse particular. Tal medida poderá acarretar mudanças de horários e frequência de uso. Poderá alterar hábitos perpetuados, ocasionar cobranças de taxas e/ou definição de critérios para democratização de tais espaços em prol do interesse público;

III – Novos usos para edificações cedidas às instituições públicas e/ou parceiras. A elaboração de um modelo de negócio para o Parque da Cidade passará por alterações na disposição dos espaços internos e na utilização de edificações. Fatalmente exigirá a realocação de alguns serviços públicos e a mudança na dinâmica de uso por parte da população de São José dos Campos.

Figura 2.45 Problemas apontados pelos visitantes advindos do potencial crescimento da demanda de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.2.5 IDENTIFICAÇÃO E MAPEAMENTO DE STAKEHOLDERS

O mapeamento de *stakeholders* objetivou identificar, em um primeiro momento, grupos de indivíduos e instituições que tem algum grau de relação com o Parque da Cidade e, num segundo momento, grupos de indivíduos e instituições interessados no processo de concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx ou, ao menos, no estabelecimento de eventuais parcerias para desenvolvimento e implementação de programas/projetos socioambientais, prestação de serviços, entre outras possibilidades.

2.2.5.1 Procedimentos Metodológicos para Mapeamento de *Stakeholders*

Para o mapeamento dos *stakeholders* foram, inicialmente, estabelecidos dois grandes grupos distintos: um considerando *stakeholders* que se dirigem ao parque para motivos vários que não a visitação; e outro grupo que se constitui em potenciais interessados à futura concessão do parque.

O primeiro grupo foi subdividido em outros três, conforme usos que busca no parque: um grupo é formado por *stakeholders* que já exercem suas atividades em dependências que abrigam instituições instaladas no parque, ou seja, pessoal da administração, servidores e funcionários; outro grupo é representado pelos prestadores de serviços no parque; e um terceiro grupo representado por usuários frequentes que utilizam-se da estrutura do parque para atividades corriqueiras, por exemplo, a busca pela água potável, por acesso e passagem, além de outras atividades que não envolvem o parque em si, mas algumas instituições ali instaladas.

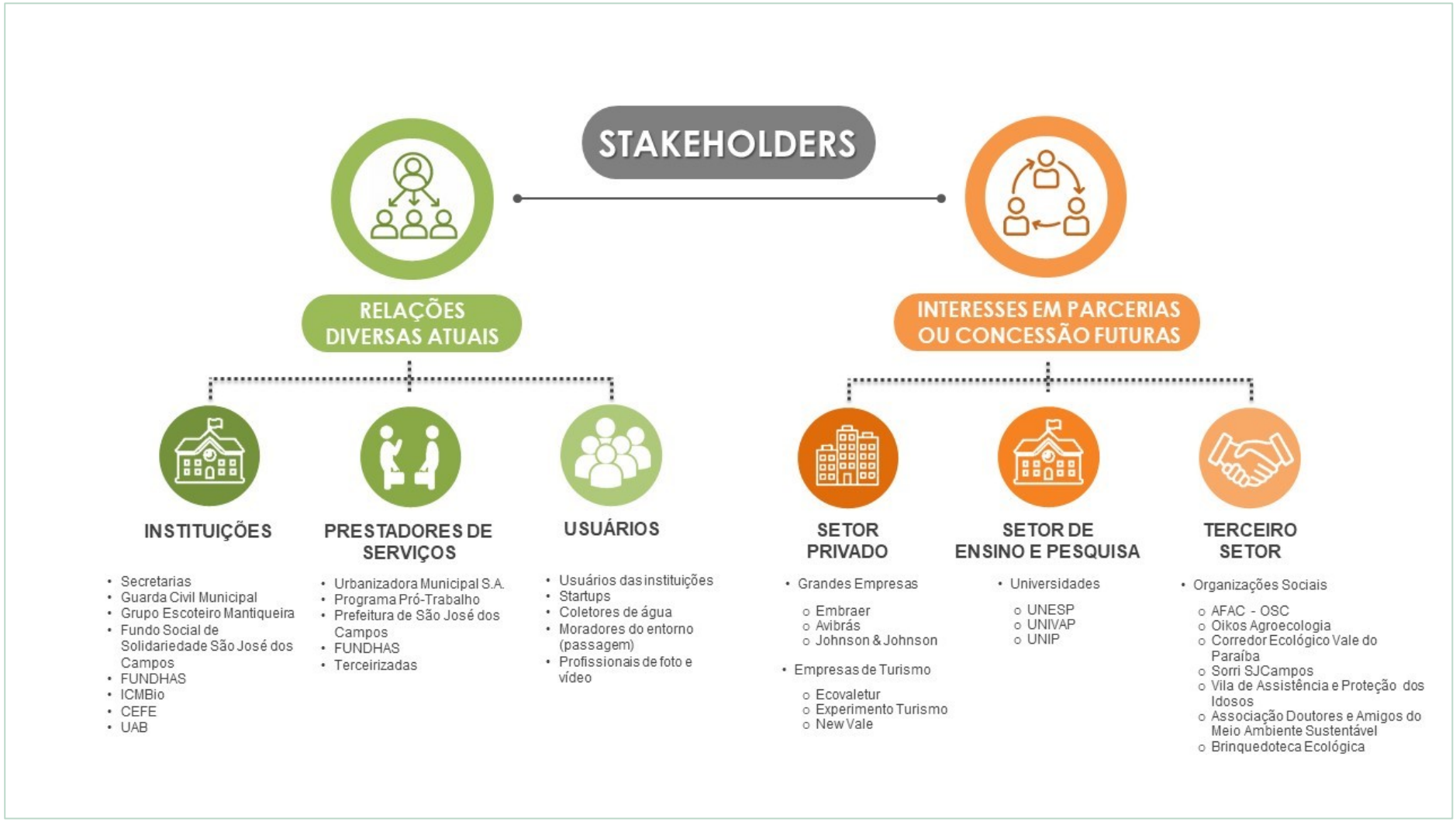
O segundo grande grupo, considerando *stakeholders* oriundos de setores da sociedade joseense com potencial interesse no processo de concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx ou em estabelecer alguma forma de parceria, foi organizado e subdividido conforme seus setores de atuação, a saber: setor privado (grandes empresas, operadoras de turismo e ramo tecnológico); setor de ensino e pesquisa (universidades); e o terceiro setor (organizações sociais – OS, ONGs, Associações), lembrando

que a seleção desses atores sociais considerou a região de abrangência e o ramo de suas atividades alinhadas com as atividades do parque. Uma vez identificados e selecionados os *stakeholders* conforme os critérios preestabelecidos, procedeu-se à abordagem através de contatos pessoais ou remotos (por meio digital ou telefônico) para obtenção de informações mediante entrevista baseada em questionário semiestruturado tendo-se como base as seguintes perguntas realizadas:

- Qual o interesse de sua organização na concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx?
- Qual o interesse de sua organização em estabelecer parcerias para implantação de programas, prestação de serviços ou outros fins, no Parque da Cidade Roberto Burle Marx?
- Conhece e/ou poderia indicar possíveis organizações ou atores sociais interessados na concessão (ou em parcerias) do parque?

A Figura 2.46 apresenta o cenário geral de *stakeholders* identificados.

Figura 2.46 ***Stakeholders*** **identificados para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.**



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.2.5.2 *Stakeholders* Institucionais

Os *stakeholders* institucionais elencados para o PCRBM, foram estabelecidos considerando-se todos os segmentos e atores com algum grau de relação com o parque. Para tanto, foram subdivididos em dois grupos: os que ocupam espaços no Parque da Cidade; e os que ocupam espaços na área pertencente ao complexo da antiga fábrica de Tecelagem Parahyba e Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo.

Os *stakeholdres* do primeiro grupo estão instalados no parque conforme a permissão da Prefeitura de São José dos Campos, embora não tenha sido possível obter documento com a confirmação da permissão para o Grupo Escoteiro Mantiqueira. Algumas instituições prestam serviços ao município e, também, ao parque, enquanto outras somente ao município. Essas instituições estão apresentadas conforme detalhamento na Figura 2.47.

Figura 2.47 *Stakeholders* Institucionais que ocupam espaços no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

As instituições que ocupam espaços nas edificações do complexo formado pela antiga fábrica de Tecelagem Parahyba e antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo não situadas dentro dos limites do Parque da Cidade também constam neste mapeamento porque a área, que pertence ao Estado de São Paulo, pode ser doada à Prefeitura de São José dos Campos. Dessa forma, a Figura 2.48 apresenta as instituições que ocupam os referidos espaços e sua localização na área adjacente ao parque.

Figura 2.48 ***Stakeholders*** **institucionais que ocupam espaços na área pertencente ao Complexo da fábrica de Tecelagem Parahyba e Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, não pertencentes à Prefeitura de São José dos Campos.**



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.2.5.3 *Stakeholders* Potenciais

A identificação e mapeamento de potenciais interessados no futuro processo de concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, realizados conforme critérios preestabelecidos, constam com mais detalhes em planilhamento que segue à parte (Apêndice L). Houve, de modo geral, certa dificuldade para a medição do grau de interesse no processo de concessão do parque e, também, no estabelecimento de possíveis parcerias, porque esse tipo de levantamento implica na necessidade tempo mais amplo para a realização de contatos, considerando que o entrevistado está na condição de prestar uma gentileza e não na obrigação em atender à solicitação da consultoria. Sendo assim, o cronograma do projeto, com baixa disponibilidade de tempo, e a falta de obrigatoriedade do entrevistado em prestar informações, foram os principais elementos que dificultaram uma melhor percepção sobre as expectativas relacionadas ao futuro processo de concessão do Parque da Cidade. Ainda assim, todas as instituições selecionadas, de todos os grupos estabelecidos, foram contatadas e obteve-se informações suficientes através de seus responsáveis.

Dessa forma, foram selecionadas 06 instituições do setor privado, considerando grandes empresas que tem como premissa o comprometimento com política de responsabilidade socioambiental, operadoras de turismo e empresas do ramo tecnológico (*startups*), todas contatadas; 03 instituições de ensino e pesquisa voltadas para temas alinhados com as potencialidades e necessidades do parque (aspectos histórico-culturais, arquitetônicos, paisagísticos, turísticos, manejo de flora e fauna, entre outros), todas contatadas; e 07 instituições do terceiro setor foram selecionadas e contatadas.

Com relação às expectativas e aos interesses desses *stakeholders*, conforme os setores selecionados, tem-se o seguinte resultado:

- **Setor Privado** – no caso de grandes empresas, via de regra, manifestaram interesse em parcerias pontuais; as operadoras de turismo não tem interesse na concessão e nem em parcerias, porém, aquelas voltadas para o ecoturismo, embora não tenham porte para assumir uma concessão, enxergam grande potencial no Parque da Cidade e tem grande interesse em parceria para prestação de serviços diversos como aluguel de bicicletas, de mochilas e de *thule* para bebês, desenvolvimento de projetos para trilhas curtas (até 50 m) de interpretação e sensoriais onde o visitante percorre descalço e vendado, além de outros serviços turísticos; as empresas do ramo tecnológico tem interesse apenas em parcerias pontuais e, uma delas (*startup*) tem intenção de desenvolver um projeto piloto no Parque da Cidade;

- **Setor de Ensino e Pesquisa** – as instituições contatadas informaram, através de seus responsáveis, ter interesse em parcerias com o parque, principalmente, para processos de visitas monitoradas considerando áreas de história, cultura, arquitetura, biodiversidade/educação ambiental, entre outras. Não manifestaram opinião sobre possibilidade de convênio para gestão compartilhada;
- **Terceiro Setor** – das organizações sociais contatadas, uma delas tem grande interesse na futura concessão do Parque da Cidade. Outras organizações também se mostraram interessadas em obter parcerias com o parque através de projetos e atividades socioambientais.

2.2.5.4 Considerações Sobre Identificação de *Stakeholders*

De modo geral, constatou-se que diversos stakeholders fazem uso do parque para desenvolver suas atividades profissionais ou para outros interesses. Esse público tem autorização da prefeitura para manter suas instituições instaladas e em funcionamento no parque, a exceção do Grupo Escoteiro Mantiqueira com o qual não foi possível contato e obtenção de documentos que indicassem a autorização de uso do referido espaço. O mesmo ocorreu para o CEFE, no entanto, sendo vinculado à Secretaria de Educação e Cidadania entende-se como espaço da Prefeitura de São José dos Campos.

Conforme entendimentos havidos com a ES deste estudo, as análises e propostas de usos para a concessão do parque devem considerar todos os seus espaços cabendo à PSJC a decisão sobre a ocupação futura desses espacos conforme melhor cenário. Com relação aos stakeholders potenciais, importante destacar as dificuldades para abordagem e pequisa sobre expectativas e interesses na futura concessão tendo em vista o cronograma deste projeto, o período de recesso em que foi realizado este diagnóstico e a ausência de condições em se apresentar o que o um potencial concessionário precisa para ponderar sobre o tema, ou seja, o plano de negócio e demais instrumentos necessários para sua avaliação. Também, por isso, a dificuldade em mapear e identificar stakeholders em território mais abrangente fora dos limites do município de São José dos Campos.

2.2.6 ATRAÇÕES TURÍSTICAS NA REGIÃO PRÓXIMA AO PARQUE DA CIDADE

De acordo com o Inventário Turístico do município de São José dos Campos, um dos atrativos naturais mais próximos ao Parque da Cidade é o rio Paraíba do Sul. O rio faz limite com o Parque da Cidade a nordeste, atravessando o município durante seu percurso de aproximadamente 1.150 km entre as nascentes e o mar. O Parque Natural Municipal do Banhado, unidade de conservação de proteção integral, é outro atrativo natural localizado próximo ao parque. Criado em 2012 tem como objetivo "conservar o ecossistema da antiga planície de inundação do rio Paraíba do Sul" (PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, s.d.), na zona urbana do município.

Entre os parques urbanos, localizados nas regiões Norte e Centro da cidade, estão os parques Alberto de Souza Simões, Santos Dumont e Vicentina Aranha. O Parque Alberto de Souza Simões, localizado no bairro Altos de Santana, possui atrações para públicos que buscam mais ação do que contemplação. No local o visitante encontra tirolesa, paredão de escalada, pista para skate e *BMX Street*, além de *playground* e circuito para caminhada. O Parque Santos Dumont (Figura 2.49) ocupa uma quadra no bairro Jardim Azevedo, na região central da cidade, e oferece aos visitantes *playground*, lago, jardim japonês, uma réplica do avião 14 Bis de Santos Dumont e modelos de foguetes desenvolvidos no Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE). O Parque Vicentina Aranha (Figura 2.50), na Vila Adyana, também na região central da cidade, harmoniza bosques e edificações antigas, como o Sanatório Vicentina Aranha, de 1924. É exemplo de parceria entre prefeitura e Organização Social para gestão de parque urbano em São José dos Campos.

Figura 2.49 Vistas do Parque Santos Dumont em São José dos Campos/SP.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 2.50 Vistas do Parque Vicentina Aranha em São José dos Campos/SP.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Distante 14 km do Parque da Cidade, no sentido norte em direção ao distrito de São Francisco Xavier está o Parque Natural Municipal Augusto Ruschi. O local com potencial para integrar um circuito interligando o Parque da Cidade aos atrativos naturais (serras e cachoeiras) de São Francisco Xavier, é uma unidade de conservação criada em 17 de setembro de 2010, objetivando proteger um dos principais remanescentes florestais de Mata Atlântica do município. No local existem trilhas e a antiga caixa-d'água responsável pelo abastecimento de água da cidade de São José dos Campos.

Entre os atrativos culturais do município de São José dos Campos, localizados próximos à região do Parque da Cidade, estão: a Tecelagem Parahyba (de 1927) e as edificações da antiga fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, adjacentes ao Parque da Cidade; o prédio do Fórum construído em 1936, edificação antiga localizada à praça Afonso Pena; a antiga Câmara Municipal datada de 1926, localizada à rua Rubião Júnior, 46; a antiga Cadeia de Santana, localizada à rua Guarani, 141; o Cine Santana, de 1952, com 800 lugares, estilo *art decó* e que abriga atualmente a Casa de Cultura Cine Santana, localizado na Avenida Rui Barbosa, 2005; o Instituto das Pequenas Missionárias de Maria Imaculada, prédio da primeira metade do século XX, localizado à rua Major Antônio Domingues, 190; o Sanatório Vicentina Aranha, de 1924, localizado no Parque Municipal de mesmo nome; o Mercado Municipal, edificação de 1923, localizado entre as ruas Siqueira Campos, Sete de Setembro, Sebastião Hummel e Travessia Chico Luiz; o prédio do Sanatório Vila Samaritana, de 1929, localizado à rua Paraibuna, 75; a Biblioteca Pública Cassiano Ricardo, prédio de 1909, localizado à rua 15 de Novembro, 99; o Cine Teatro Paratodos, de 1941, localizado à rua Coronel Monteiro, 168; a residência do médico sanitarista João Batista de Souza Soares, de 1945; a residência de Mário Alfredo Weiss, de 1947, relacionada à primeira fase da industrialização da cidade; residência de Genésia Tarantino, de 1928; o prédio da Estação Ferroviária, que ocupa o lugar da estação construída em 1887, localizado na avenida Dr. Mário Galvão.

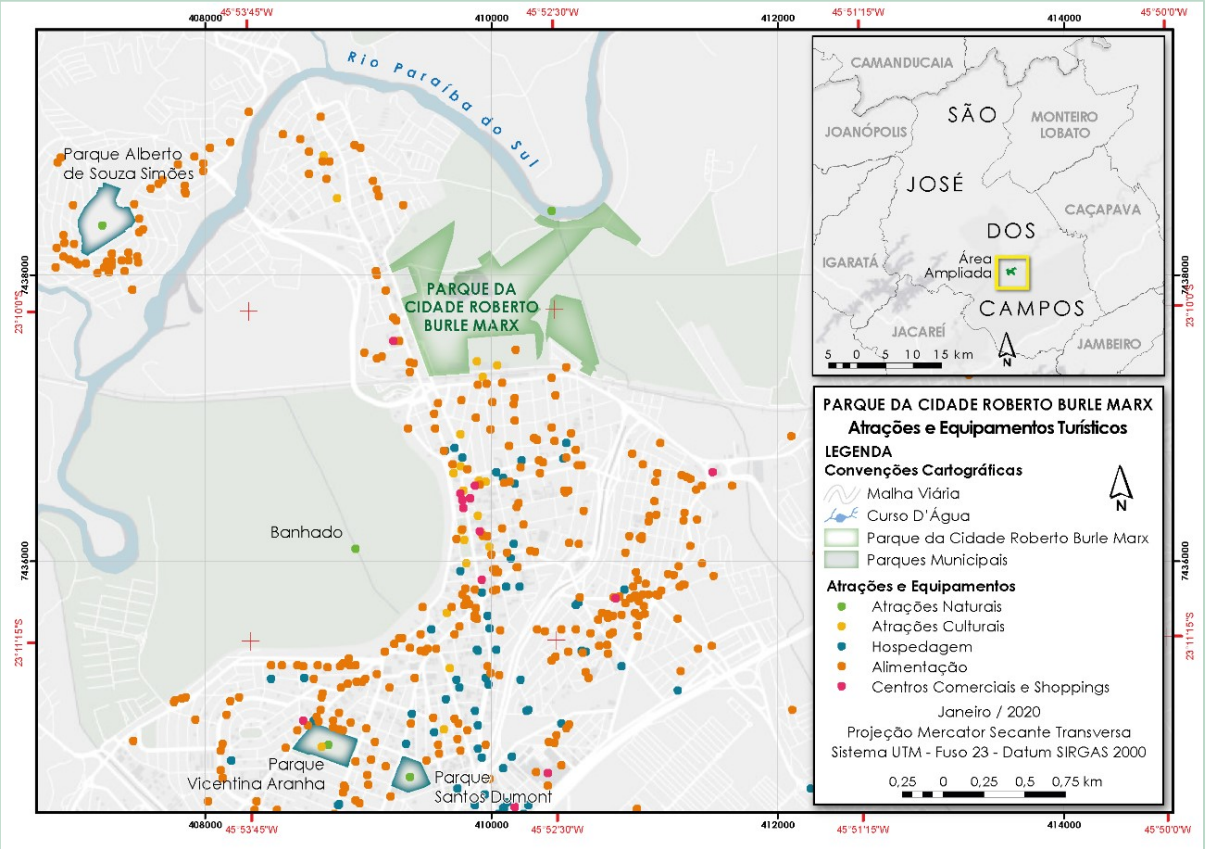
Dentre os bens considerados como patrimônio cultural de São José dos Campos e localizados próximos ao Parque da Cidade estão os de arquitetura religiosa como a Igreja de São José, localizada na Praça Cônego João Guimarães, 69; a Capela Santa Cruz, da primeira década do século XX, localizada à rua José Leite da Silva, 60; a Capela de São Miguel, que substituiu a primeira datada do final do século XIX, localizada no Largo São Miguel, 66; a Igreja de São Benedito, de 1876, localizada na Praça Afonso Pena, 267; a Capela Nossa Senhora Aparecida que abriga o Museu de Arte Sacra, localizada na Travessa Chico Luiz, 67.

São José dos Campos conta ainda com museus e espaços culturais. Nas proximidades do Parque da Cidade são encontrados o Museu Municipal e o Museu de Esportes, localizados na Praça Afonso Pena, 29; o Museu do Folclore, considerado como atrativo cultural do Parque da Cidade, mas localizado fora dele; o Centro Cultural Clemente Gomes e o Centro de Estudos Teatrais, localizados junto ao Parque da Cidade na sede da Fundação Cultural Cassiano Ricardo; a Casa de Cultura Chico Triste, localizada à rua Milton Cruz; o Teatro Municipal, localizado à rua Rubião Júnior, 84; o Cine Teatro Benedito Alves, localizado à rua Rui Dória, 935; e o Teatro da Rua Eliza, localizado à rua Eliza Costa Santos, 154.

Entre os principais eventos culturais do município destaque para as comemorações do Carnaval, a Festa do Mineiro (realizadas no Pavilhão Gaivotas), a Festa Junina da Bondade, a comemoração do aniversário da cidade, o Domingo no Parque (Dia das Crianças) e o Natal no Parque, que utilizam os gramados do Parque da Cidade.

A região onde o Parque da Cidade Roberto Burle Marx está localizado não possui variada oferta de equipamentos turísticos como alimentação, hospedagem ou centros de compras (Figura 2.51). A proximidade com o bairro Centro atende em parte às necessidades requeridas pelos visitantes e turistas. A oferta de alimentação fora do Parque da Cidade é, proporcionalmente, inferior à verificada em outras regiões de São José dos Campos.

Figura 2.51 Atrações e equipamentos turísticos na região do entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: ESRI, Google, Prefeitura de São José dos Campos. Elaborada pelo Autor, 2020.

2.3 VISITAÇÃO E ATRATIVOS

Serão tratados, a seguir, os aspectos históricos e sazonais de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx; das restrições no parque; da atratividade e potencial do Parque da Cidade bem como das áreas para provimento de serviços turísticos; dos produtos, serviços e atividades oferecidos atualmente nas áreas do parque; e, finalmente, das parcerias com instituições estabelecidas atualmente para apoio às ações de uso público.

2.3.1 HISTÓRICO DE VISITAÇÃO NO PARQUE DA CIDADE

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx não possui um controle de visitação sistematizado, com série histórica de dados em que se possa quantificar e qualificar seus visitantes. De acordo com informações da Prefeitura de São José dos Campos, contabilizado apenas o público participante de eventos, piqueniques e visitas monitoradas às trilhas, horta, borboletário e compostagem, o Parque da Cidade recebeu: em 2016, 568.026 visitantes; em 2017, 146.261 visitantes; e em 2018, até julho, 115.210 visitantes. De acordo com o Plano Diretor do Parque da Cidade, elaborado em 2016, estima-se que 2.000 pessoas visitem o parque diariamente e aproximadamente 5.000, somente nos finais de semana. A partir dessa estimativa tem-se um público de 780.000 visitantes/ano.

Entre os dias 10 e 12 de janeiro de 2020 (sexta-feira, sábado e domingo), foi realizada uma contagem de visitantes que passaram por 4 entradas do Parque da Cidade, entre 6 h e 18 h, a saber: entrada principal (Avenida Olivo Gomes, nº 100), estacionamento do CEFE, Galpão Gaivotas e entrada de acesso ao *playground*. Essas 4 entradas foram divididas em 3 acessos principais, com a soma dos visitantes que passaram pelos portões de entrada para o Galpão Gaivotas e *playground*. Esses locais foram escolhidos por concentrarem o maior fluxo de acesso de visitantes, entretanto, sabe-se que outras entradas são também utilizadas, sejam oficiais ou clandestinas. Em especial, pelos acessos da Vila Teresinha e pelo estacionamento, próximo ao borboletário, passam visitantes com regularidade. Para estimar o número não contabilizado de entradas, contou-se também o número de saídas, nos mesmos 4 acessos citados. A diferença entre entradas e saídas permitiu inferir o percentual de visitantes que não

entra diariamente no Parque da Cidade pela Avenida Olivo Gomes, estacionamento do CEFE e rua lateral de acesso à área da antiga fábrica de tecelagem.

De acordo com a contagem realizada, passaram pelos 4 acessos do Parque da Cidade, no dia 10 de janeiro de 2020, 1.267 pessoas. No dia 11 de janeiro de 2020 foram 2.596 pessoas e, em 12 de janeiro de 2020, 2.444 pessoas. Considerando ser o público do Parque da Cidade majoritariamente de moradores da cidade de São José dos Campos e janeiro ser um mês de férias para muitas famílias, estima-se que os números em outras épocas do ano sejam um pouco maiores. Considerando também que durante os dias 11 e 12 de janeiro não havia água potável no Parque da Cidade, fazendo com que banheiros e bebedouros não funcionassem, é possível que o número de visitantes, principalmente de domingo, tenha sido um pouco menor que o normal. Deve-se considerar ainda que no domingo, 12 de janeiro, choveu forte em São José dos Campos e esse fenômeno pode ter alterado a dinâmica de visitação de muitos visitantes, tanto para chegar ao parque, quanto para sair. Diante desse cenário, as Tabelas Tabela 2.1, Tabela 2.2 e Tabela 2.3 trazem os números de visitantes divididos por faixa etária, gênero, dia e horário em que visitaram o Parque da Cidade.

Tabela 2.1 Número de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx no dia 10 de janeiro de 2020.

DIA 10 DE JANEIRO DE 2020 (SEXTA-FEIRA)										
Horário	Criança Masculino	Criança Feminino	Adolescente Masculino	Adolescente Feminino	Adulto Masculino	Adulto Feminino	Idoso	Idosa	Total de Entradas	Total de Saídas
6:00h	0	1	7	0	42	24	24	13	111	45
7:00h	0	1	8	2	15	34	27	20	107	58
8:00h	6	2	7	3	18	33	25	18	112	102
9:00h	9	7	5	5	21	37	20	9	113	103
10:00h	15	16	10	9	18	47	19	15	149	113
11:00h	9	16	2	3	29	32	7	1	99	77
12:00h	9	10	13	5	15	23	3	0	78	120
13:00h	13	9	9	8	13	18	3	3	76	43
14:00h	26	23	3	9	31	44	2	1	139	73
15:00h	19	14	22	11	15	26	13	8	128	143
16:00h	7	11	7	13	22	26	9	7	102	183
17:00h	8	2	5	3	12	15	6	2	53	95
Total	**121**	**112**	**98**	**71**	**251**	**359**	**158**	**97**	**1267**	**1155**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Tabela 2.2 Número de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx no dia 11 de janeiro de 2020.

DIA 11 DE JANEIRO DE 2020 (SÁBADO)										
Horário	Criança Masculino	Criança Feminino	Adolescente Masculino	Adolescente Feminino	Adulto Masculino	Adulto Feminino	Idoso	Idosa	Total de Entradas	Total de Saídas
6:00h	1	0	3	2	36	13	16	3	74	29
7:00h	0	1	0	0	22	30	13	6	72	58
8:00h	11	8	12	11	69	62	16	13	202	86
9:00h	5	13	21	7	27	43	24	17	157	94
10:00h	29	18	15	18	88	95	16	14	293	162
11:00h	23	22	21	14	53	64	10	8	215	197
12:00h	15	8	6	1	62	40	4	3	139	168
13:00h	24	34	33	25	100	60	11	7	294	171
14:00h	28	25	33	18	92	68	15	7	286	185
15:00h	24	30	46	17	85	78	9	6	295	175

DIA 11 DE JANEIRO DE 2020 (SÁBADO)										
16:00h	41	34	47	20	90	81	10	9	332	277
17:00h	21	29	35	12	67	69	3	1	237	398
Total	**222**	**222**	**272**	**145**	**791**	**703**	**147**	**94**	**2596**	**2000**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Tabela 2.3 Número de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx no dia 12 de janeiro de 2020.

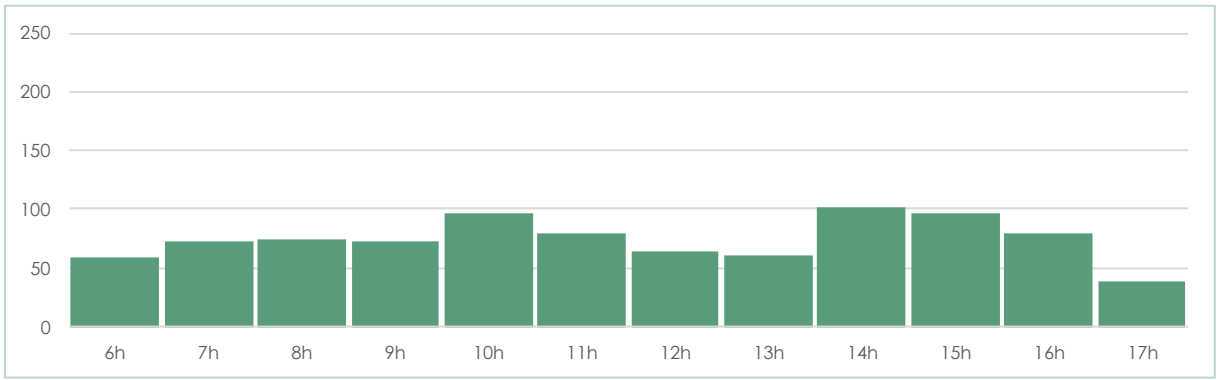
DIA 12 DE JANEIRO DE 2020 (DOMINGO)										
Horário	Criança Masculino	Criança Feminino	Adolescente Masculino	Adolescente Feminino	Adulto Masculino	Adulto Feminino	Idoso	Idosa	Total de Entradas	Total de Saídas
6:00h	3	1	0	0	25	13	6	3	51	22
7:00h	1	1	3	0	32	13	15	5	70	30
8:00h	2	8	20	0	77	50	27	8	192	90
9:00h	21	10	19	7	66	72	20	12	227	111
10:00h	31	26	5	12	128	99	18	11	330	153
11:00h	39	31	18	18	129	133	17	11	396	282
12:00h	17	20	6	15	71	66	11	8	214	437
13:00h	15	22	11	7	53	47	4	3	162	189
14:00h	21	12	12	2	50	39	2	1	139	190
15:00h	40	27	33	35	93	71	8	10	317	215
16:00h	22	26	28	20	52	57	8	7	220	242
17:00h	10	14	3	8	53	36	2	0	126	385
Total	**222**	**198**	**158**	**124**	**829**	**696**	**138**	**79**	**2444**	**2346**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A Figura 2.52, Figura 2.53 e Figura 2.54 ajudam a observar a flutuação do público em visita ao Parque da Cidade. É possível verificar um equilíbrio maior durante o dia útil, com distribuição mais homogênea ao longo do dia. Nos finais de semana acredita-se que o perfil do fluxo de visitantes se pareça mais com o sábado, quando a partir do meio da manhã o número de público comece a aumentar, atingindo os maiores contingentes na parte da tarde. No domingo em que a contagem foi realizada ocorreram dois movimentos de visitantes distintos: um primeiro, similar ao do sábado que foi interrompido por volta de 12 h; e um segundo, após a chuva, iniciado por volta de 14 h. Dessa forma, o gráfico do domingo foi influenciado pelas chuvas.

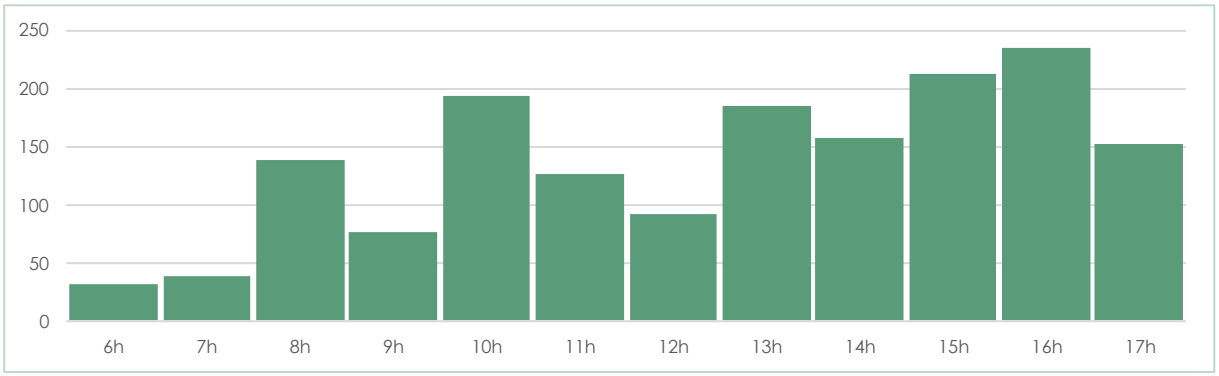
Deve-se considerar que o horário de funcionamento do Parque da Cidade é das 6 h às 18 h, entretanto, antes de 6 h são observados visitantes realizando suas atividades diárias, assim como pode ser observado um público ainda grande de pessoas, no interior do parque, com chegada às 18 h. Desse modo, tem-se que os números destacados no Plano Diretor do Parque da Cidade, em que se estima 2.000 visitas nos dias úteis e 5.000 nos finais de semana, se mostram realistas e confiáveis.

Figura 2.52 Fluxo de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, na sexta-feira.



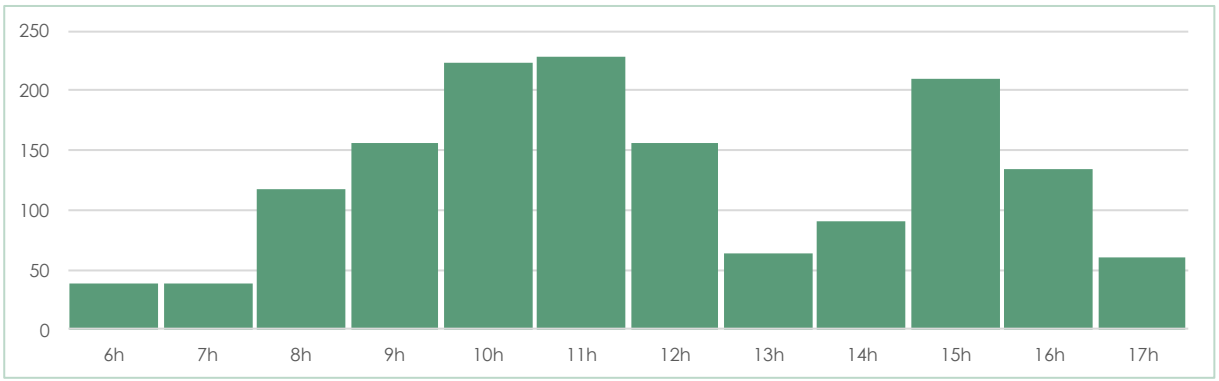
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.53 Fluxo de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, no sábado.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.54 Fluxo de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, no domingo.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

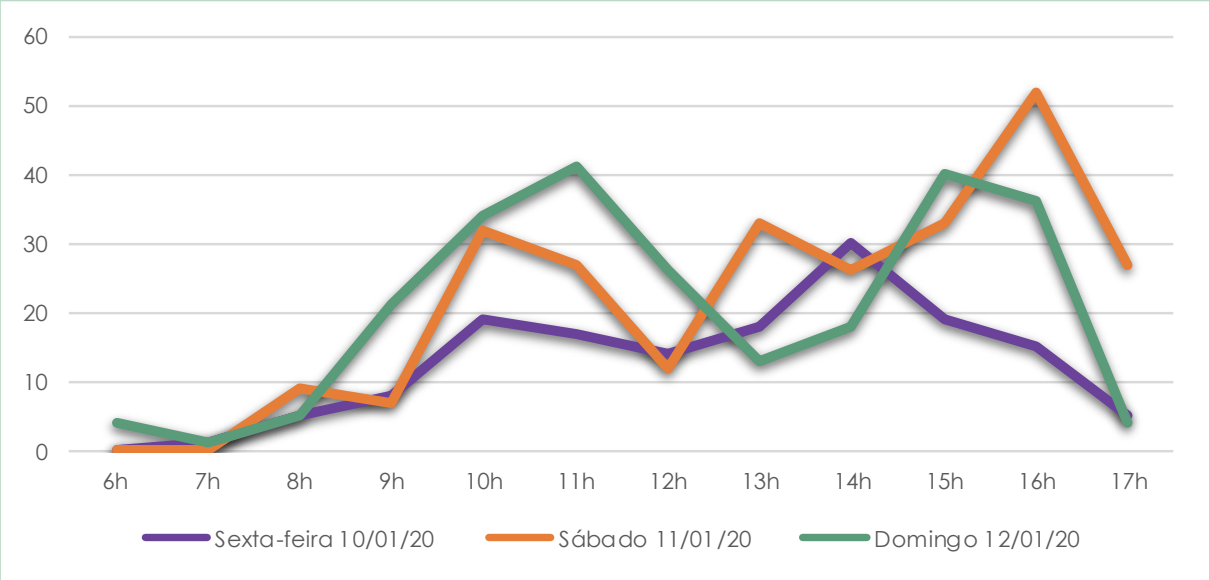
Quanto ao percentual de visitantes que entram no Parque da Cidade por acessos diferentes dos considerados para a contagem, estima-se ser de 4 a 6% em relação ao total, ou seja, aproximadamente 100 pessoas durante os dias úteis e 250 pessoas nos finais de semana. Essa estimativa baseia-se na contagem realizada no domingo, 12 de janeiro de 2020, quando nitidamente o parque estava vazio às 6 h da manhã e observou-se a saída de um volume grande de pessoas em dois momentos de chuva forte sendo que, ao final, se configurou pela menor diferença entre entradas e saídas dos três dias de contagem. A inferência é sustentada também pelo percentual de respostas dadas pelos entrevistados durante pesquisa de demanda, nos mesmos três dias de contagem, quando 6% afirmaram utilizar entradas diferentes do acesso principal, estacionamento CEFE, Galpão Gaivotas e *playground*.

A análise do resultado da contagem realizada permite afirmar que o número de crianças do gênero masculino dobrou no fim de semana em relação à sexta-feira, quando mais crianças do gênero masculino frequentam o parque à tarde e nos domingos. O número de crianças do gênero feminino aumentou mais que o dobro no final de semana. Sábado foi o dia mais visitado por elas, sendo o período da tarde o que mais recebe crianças do gênero feminino. O número de crianças por gênero é bastante homogêneo somando os 3 dias. A frequência maior de crianças se dá a partir de 14 h (Figura 2.55).

Mais adolescentes do gênero masculino visitaram o Parque da Cidade nos três dias de contagem, sendo o período da tarde o mais utilizado. No sábado a pesquisa mostrou número maior de adolescentes e equilíbrio entre ambos os gêneros. Os adolescentes tendem a se reunir a partir de 15 h, principalmente no final de semana, utilizado principalmente os acessos da Avenida Olivo Gomes e estacionamento do CEFE (Figura 2.56). O Parque da Cidade funciona como ponto de encontro para visitantes desse perfil, o que não se percebe durante a semana.

Adultos do gênero masculino visitam mais o Parque da Cidade pela manhã, havendo maior distribuição e menor concentração de horários de entrada. Existe um volume maior de visitantes no final de semana, mas, neste caso, deve-se considerar a prática de esportes coletivos como futebol e futebol americano, que não ocorrem durante a semana. Ainda que sejam perfis diferentes, o volume de visitação parece ser similar e os visitantes deste perfil utilizam, proporcionalmente, com maior frequência a entrada do estacionamento do CEFE.

Figura 2.55 Frequência de visitação de crianças no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

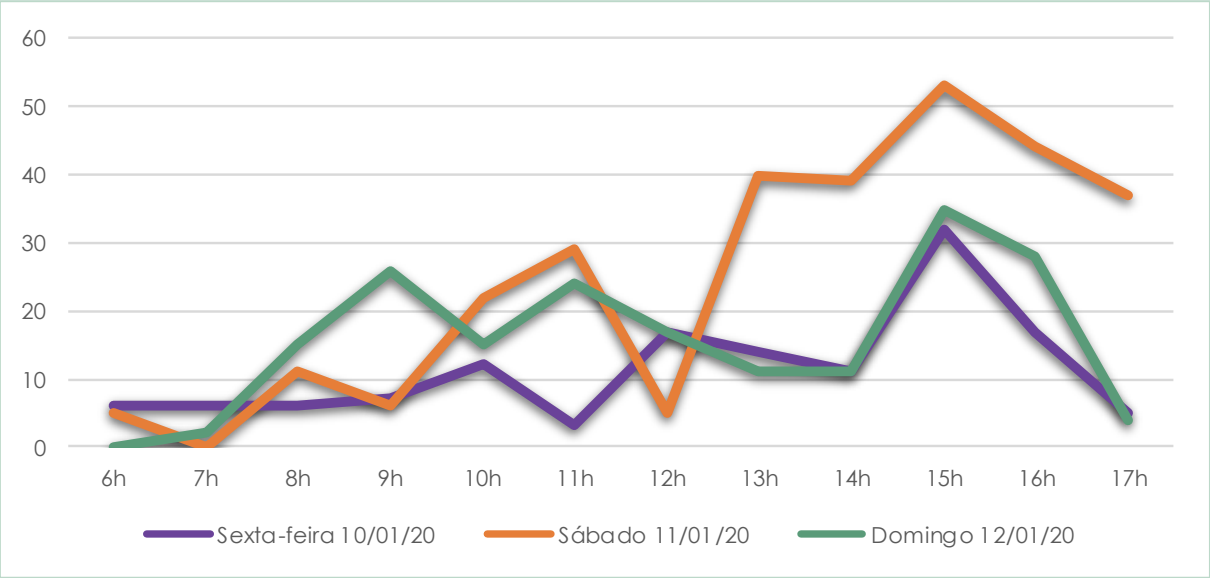


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Na sexta-feira as adultas somaram pouco mais da metade dos visitantes adultos. As adultas do gênero feminino, assim como os masculinos, visitam o parque com maior frequência pela manhã. No sábado a visitação de adultas femininas apresentou-se mais distribuída ao longo do dia, sendo que o dobro destas, visita o parque no fim de semana, em relação aos dias de semana. Durante a semana as mulheres vão ao parque mais cedo, no final de semana vão um pouco mais tarde, a partir de 10 h (Figura 2.57).

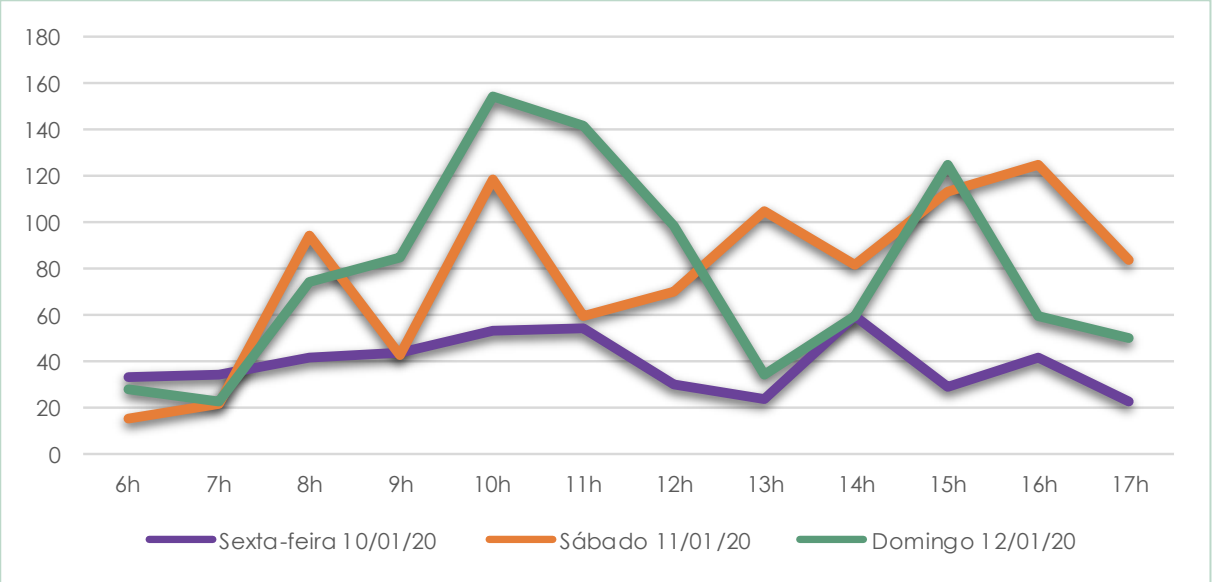
O número de idosos masculinos pouco variou entre sexta-feira e o final de semana, mas notou-se que apresentam uma rotina de visitação diferenciada durante a semana e no fim dela. Durante a semana visitam bem cedo ou no meio da manhã. Há também uma tendência de mulheres idosas visitarem o Parque da Cidade pela manhã. O domingo atraiu poucas idosas ao parque, o que não se pode afirmar que aconteça com regularidade. Assim como no caso dos idosos do gênero masculino, houve um aumento das visitas no sábado logo após o almoço por parte das idosas. Na comparação entre gêneros, observou-se que são mais idosos masculinos que visitam o Parque da Cidade, principalmente no final de semana, havendo um equilíbrio entre ambos para a sexta-feira (Figura 2.58).

Figura 2.56 Frequência de visitação de adolescentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 2.57 Frequência de visitação de adultos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

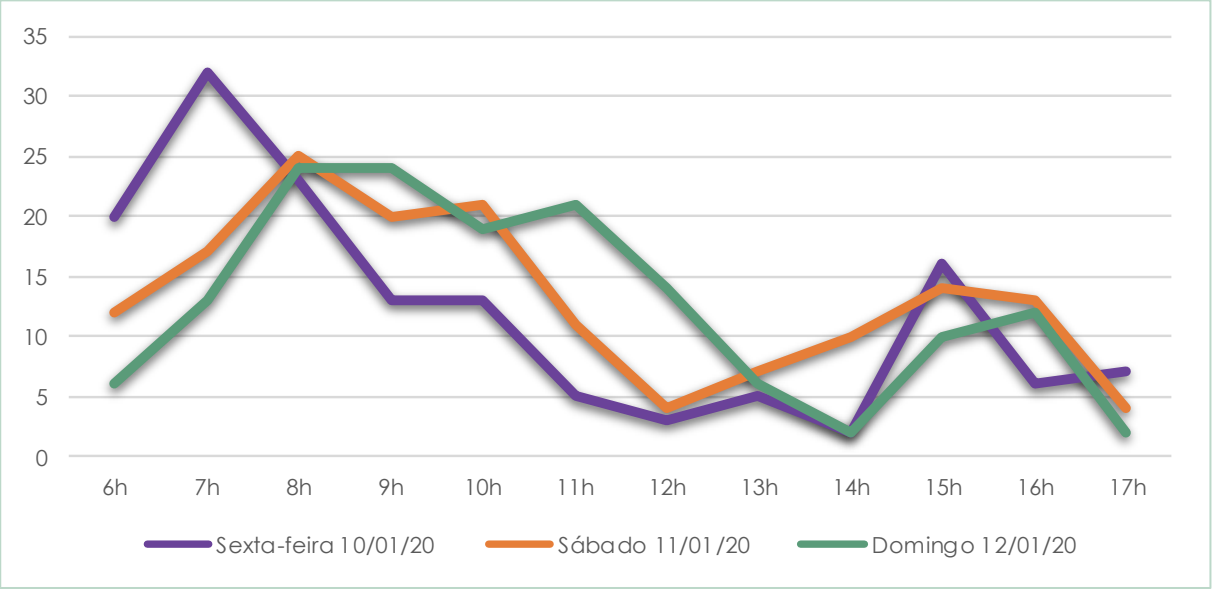


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Mais pessoas visitaram o Parque da Cidade pela manhã na sexta-feira (64% contra 36%), sendo o fluxo principal estabelecido entre 8 h e 10 h da manhã. É possível que antes das 6h haja um fluxo igual (não deve ser muito superior) aos demais intervalos de hora da manhã, enquanto para o período da tarde o aumento de fluxo deu-se no final da tarde de sexta-feira. No sábado o fluxo de visitantes se caracterizou por entradas do meio da manhã em diante e depois do meio da tarde em diante, sendo maior o fluxo na parte da tarde. É possível que o fluxo de visitantes do sábado e domingo varie de quantidade, mas mantenha os mesmos padrões de entrada e saída.

De acordo com a pesquisa de demanda realizada com os visitantes do Parque da Cidade, 86,4% [338] dos entrevistados frequentam o local há mais de 2 anos, indicando que as características identificadas anteriormente podem ser também consideradas para anos anteriores.

Figura 2.58 Frequência de visitação de idosos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.2 SAZONALIDADE DE VISITAÇÃO NO PARQUE DA CIDADE

As informações sobre a sazonalidade de visitação no Parque da Cidade não estão sistematizadas em dados registrados durante todo o ano. Como não há controle de portaria, não se pode determinar quantas pessoas visitam a cada dia. As estimativas sobre o histórico apontam para um fluxo maior nos

finais de semana, e um fluxo homogêneo nos dias úteis. Aproximadamente 26% dos visitantes vão ao local diariamente e 20,2% ao menos 3 ou 4 vezes por semana. Essa proporção indica que o Parque da Cidade possui uma flutuação relativamente pequena de visitantes durante todo o ano. Há um número constante acrescido dos visitantes esporádicos. Existem picos de visitação em eventos populares, como as festas organizadas pela prefeitura.

Diferente de lugares onde o público é caracterizado por turistas, o Parque da Cidade sofre menos com a sazonalidade, pois recebe visita da população diariamente. Questões climáticas ou períodos de férias escolares podem influenciar os números de visitação, tanto para cima, quanto para baixo. Espaços como o Museu do Folclore e atividades como as realizadas pelo Departamento de Educação Ambiental/SEURBS são influenciadas diretamente pelo calendário escolar.

De acordo com o calendário de eventos de 2019, divulgado pela Prefeitura de São José dos Campos, a programação mensal é composta por atividades na Residência Olivo Gomes, nos gramados, trilhas e no Galpão Gaivotas. Os meses de abril, julho, setembro, outubro e dezembro são os mais movimentados, envolvendo eventos técnicos, esportivos e as Festas: do Mineiro; Aniversário da Cidade; Julina da Bondade; Festival Primavera; do Dia das Crianças; e do Natal. Os meses de maio, agosto e novembro não possuem eventos agendados pela prefeitura, mas há a expectativa de que a Virada SP que acontece em novembro faça parte do calendário de eventos do parque (Quadro 2.1). Em maio ocorre também a Feira de Artesanato organizada em comemoração ao Dia das Mães. Em agosto o Parque da Cidade recebe eventos ligados às festividades do mês do Folclore e o Festivale – Festival Nacional de Teatro do Vale do Paraíba (que segue até o início do mês de setembro).

Quadro 2.1 Calendário de eventos de 2019, no Parque da Cidade Roberto burle Marx, São José dos Campos, SP.

MÊS	EVENTOS
Janeiro	Instalação Poética
Fevereiro	Instalação Poética
Março	Festival Gastronômico Rural / Caminhada da ASSEM
Abril	Festa do Mineiro / Evento Alphalumen / Corrida 8 km
Maio	Virada Cultural
Junho	Arraiá no Parque
Julho	Festa Julina da Bondade / Aniversário da Cidade / Cross Fit
Agosto	-
Setembro	Festival Primavera / FESTMUNDI / HALLEL
Outubro	Dias das Crianças / Com Vida
Novembro	-
Dezembro	Natal no Parque

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Segundo informações da prefeitura de São José dos Campos, são realizados em média dois eventos particulares por mês no Parque da Cidade, sendo quatro a cinco gastronômicos por ano. Esses eventos também promovem os picos de visitação destacados anteriormente.

2.3.3 RESTRIÇÕES À VISITAÇÃO NO PARQUE DA CIDADE

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx prevê algumas restrições aos usuários, inerentes aos espaços públicos com as mesmas características. Dispõe de horário de funcionamento geral, de 6 h e 30 min às 18 h, diariamente. Entretanto, tal horário é respeitado apenas em parte, uma vez que alguns visitantes, principalmente adeptos de práticas esportivas, como a caminhada, corrida e a ginástica, chegam ao local antes mesmo das 6h da manhã. Períodos do ano com dias mais longos atraem o público matutino, bem como adia a saída dos visitantes no final da tarde. Há uma variação entre os dias úteis e fins de semana, como já demonstrado. O apoio dado pela Guarda Civil Municipal no trabalho de vigilância da área interna do Parque da Cidade e a ausência de iluminação das vias na maior parte do ano, faz com que os visitantes deixem o local, no mais tardar, ao iniciar a noite. O que não impede que algumas pessoas acabem pernoitando no local.

Outra restrição vigente se caracteriza pela proibição do trânsito de veículos particulares no interior do Parque da Cidade. Apesar de tal proibição, existe um trânsito constante, ainda que reduzido, de

veículos oficiais, viaturas da Guarda Civil Municipal, motos da Polícia Militar, máquinas e caminhões usados na manutenção das estruturas, *food trucks* em deslocamento até o local onde permanecem estacionados, e entregadores. Em deslocamentos menores (no interior do parque) são também observados veículos particulares que utilizam áreas de estacionamento, com ou sem estrutura para tal. Como exemplo é possível citar o gramado próximo ao Galpão Gaivotas, o gramado próximo ao campo de futebol principal, o entorno da área administrativa do Parque da Cidade.

Outra restrição, destacada em placas localizadas no interior do Parque da Cidade, faz referência à proibição da entrada e circulação de animais domésticos. Entretanto, tem-se o "Espaço 4 Patas", situado próximo à entrada principal, destinado ao lazer e à atividade dos cães, o que exige o trânsito dos animais até o local. Essa "autorização" de circulação é algumas vezes ampliada para outros setores do parque, de maneira intencional ou desavisada pelos tutores dos cães. Soma-se a isso o abandono de animais domésticos comumente relatado pelos funcionários do parque, sendo que alguns desses animais permanecem no interior do Parque da Cidade tendo livre acesso aos diferentes locais de aglomeração de visitantes. Ainda sobre o trânsito de animais domésticos no interior do parque, deve-se ressaltar que não existem obstáculos (muros, cercas, portões) ao redor de toda a unidade, o que impede o controle da circulação dos animais citados.

É prevista em lei municipal a proibição de transporte, consumo e venda de bebidas alcóolicas no interior do Parque da Cidade. Tal medida é cumprida pelos equipamentos de alimentação instalados no local. O controle junto aos visitantes se limita ao contato visual ou denúncia. Não há qualquer procedimento de revista nas entradas oficiais, tampouco nos diversos acessos clandestinos. Foi possível observar, durante o trabalho de campo, a abordagem feita por guardas municipais a adolescentes que levaram bebidas alcóolicas para o interior do parque, ao mesmo tempo, foi possível verificar em lixeira localizada próxima à academia ao ar livre no acesso ao bairro Vila Teresinha, garrafas e copos descartáveis (Figura 2.59), levando a crer que no local a proibição não é seguida.

Além de restrições propriamente ditas, o Parque da Cidade comunica advertências aos visitantes, principalmente em relação ao contato com os carrapatos. Nas entradas oficiais, trilhas e gramados existem placas (em lona, presa por ilhoses em estrutura de metal) orientando o visitante sobre como evitar o contato com esses animais e como proceder em relação a eles.

Figura 2.59 Registro de embalagens de bebidas alcóolicas encontradas em lixeira no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Existem, ainda, restrições de acesso facultativas ou compulsórias, que restringem / impedem o visitante de entrar e/ou circular por atrativos e áreas do Parque da Cidade. Algumas restrições são deliberadas, como na Casa da Ilha ou no interior da Residência Olivo Gomes, em que a visita só ocorre com o acompanhamento de funcionário do parque. Em outras, relacionadas principalmente à percepção individual de segurança, induz que o visitante transite por algumas áreas, ou não. Esse tipo de situação é vivenciado principalmente ao longo das trilhas, em locais ermos, distantes das áreas de maior concentração de visitantes e sem acesso dos agentes de segurança pública. Há também restrições causados por questões estruturais, como a falta de posto médico ou fraldários, área para manobra e estacionamento de ônibus de turismo, espaço de recepção e informação ao visitante.

2.3.4 ATRATIVIDADE E POTENCIAL DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX E DAS ÁREAS PARA PROVIMENTO DE SERVIÇOS TURÍSTICOS

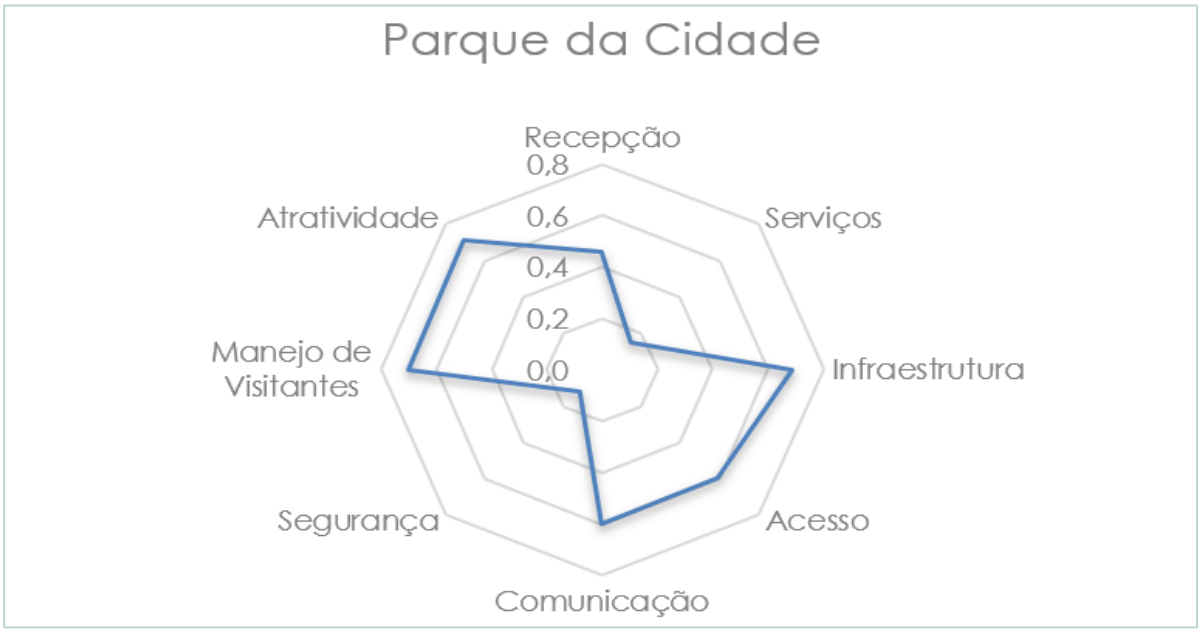
A atratividade foi considerada neste estudo como a força de atração de visitantes para o Parque da Cidade compondo-se não somente dos atributos que fazem um atrativo ou estrutura mais relevantes, mas do conjunto de elementos que constituem e caracterizam o produto. A avaliação da atratividade do Parque da Cidade Roberto Burle Marx e das áreas para provimento de serviços turísticos foi feita a partir da análise de oito parâmetros: recepção, serviços, infraestrutura, acesso, comunicação, segurança, manejo de visitantes e, a própria atratividade.

Em "recepção" são avaliados itens relacionados ao primeiro contato *in loco* do visitante com o parque. O momento da chegada, a busca por informações, a preparação da visita, a oferta de infraestrutura básica e de apoio. Em "serviços" é observado se o parque oferece aos visitantes, individualmente, estruturas de alimentação, compras, aluguel de equipamentos, entre outros. Em "Infraestrutura" são considerados itens de apoio à visitação como sinalização indicativa, interpretativa, educativa, bancos e mesas, bebedouros, bicicletários. Em "acesso" é observado tanto o externo, avaliando as facilidades para chegada ao parque, como o interno, relacionado à circulação e acessibilidade. Em "comunicação" é avaliado tanto a disponibilidade de recursos de comunicação (telefonia e internet), como a capacidade do parque de estabelecer diálogo com os visitantes. Em "segurança" são analisados aspectos da gestão de risco das operações, atividades, serviços e estruturas do parque, bem como as medidas implementadas para aumentar a sensação de segurança em geral. Em "manejo de visitantes" busca-se analisar a gestão do espaço, o conforto dos visitantes, a capacidade de suporte dos lugares, as facilidades e dificuldades impostas ao público visitante. E, por último, em "atratividade", avalia-se a singularidade do local ou estrutura e seu valor agregado.

A análise consiste em resposta à diversas perguntas relacionadas aos temas supracitados. São respostas de Sim, Não ou Em parte, correspondentes aos valores 1,0 ou 0,5, respectivamente. Ao final tem-se uma hierarquização dos locais e estruturas, assim como um diagnóstico dos pontos fortes e fracos. É possível observar os temas a serem priorizados para melhora e aqueles a serem potencializados. Adota-se uma escala de 0 a 1, representada por escala de cores, onde 0 indica que o parque e suas estruturas possuem uma atratividade muito baixa por não atenderem aos requisitos avaliados, e 1 indica uma atratividade alta e, por consequência, boa competitividade. A média da avaliação aponta o grau de relevância da atratividade.

De acordo com a avaliação realizada entende-se que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx, nas condições atuais, apresenta uma atratividade mediana (0,5) (Figura 2.60). Como em uma balança, se equilibra entre as virtudes e as percepções positivas geradas pelo tamanho, pela possibilidade de contato com a natureza, pelos espaços e estruturas para a prática de atividades esportivas, de lazer e recreação, pela acessibilidade interna; e, por outro lado, pelas deficiências de infraestrutura, serviços e atendimento ao público.

Figura 2.60 Grau de atratividade do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A Tabela 2.4 mostra o resultado da análise de atratividade do Parque da Cidade e da infraestrutura complementar responsável por atrair e manter o visitante no local. São consideradas também as estruturas fora do Parque da Cidade, mas que são utilizadas como se pertencentes à oferta do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Nota-se que alguns quesitos como "serviços" e "segurança" são completamente insuficientes. Em compensação, aspectos como "manejo de visitantes" (principalmente associado aos espaços físicos), infraestrutura (basicamente sinalização), acessos e atratividades são mais bem avaliados.

Tabela 2.4 Análise de atratividade do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Infraestrutura Complementar	Recepção	Serviços	Infraestrutura	Acesso	Comunicação	Segurança	Manejo de Visitantes	Atratividade	Relevância
Trilhas	0,2	0,0	0,4	0,5	0,3	0,0	0,7	0,5	0,3
Galpão Gaivotas	0,5	0,0	0,1	0,4	0,3	0,1	0,7	0,5	0,3
Res. Olivo Gomes	0,4	0,0	0,5	0,4	0,3	0,0	0,6	0,7	0,4
Jardim de Burle Marx	0,4	0,0	0,5	0,4	0,3	0,0	0,6	0,7	0,4
Anfiteatro	0,2	0,0	0,4	0,4	0,3	0,0	0,6	0,5	0,3
Viveiro de Mudas	0,2	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,4	0,3	0,2
Casa da Ilha	0,1	0,0	0,0	0,4	0,3	0,0	0,6	0,3	0,4
Casa do Café	0,5	0,0	0,4	0,4	0,4	0,0	0,7	0,8	0,4
Ruínas	0,2	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,7	0,1	0,2
Acad. de Ginástica	0,2	0,0	0,6	0,3	0,3	0,0	0,7	0,3	0,3
Espaço 4 Patas	0,3	0,0	0,6	0,3	0,3	0,0	0,8	0,8	0,4
Museu do Folclore	0,4	0,0	0,8	0,4	0,6	0,1	0,7	0,6	0,5
Borboletário	0,2	0,0	0,5	0,3	0,3	0,0	0,4	0,2	0,2
Horta de PANCs	0,2	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,4	0,2	0,2
Trilha Interpretativa	0,2	0,0	0,2	0,6	0,3	0,0	0,7	0,2	0,3
Playground	0,2	0,0	0,6	0,3	0,3	0,1	0,7	0,3	0,3
Piscina e Vestiários	0,2	0,0	0,4	0,3	0,3	0,0	0,4	0,2	0,2
MÉDIA	0,3	0,0	0,4	0,4	0,3	0,0	0,6	0,4	0,3

Legenda: 0  1. Fonte: elaborada pelo Autor, 2021.

Nota-se que, de modo geral, as estruturas utilizadas pelo público são pouco relevantes para o contexto de visitação. O Parque da Cidade atrai visitantes muito mais pelas características naturais que pelas estruturas construídas. Com exceção do Museu do Folclore, as antigas instalações continuam sem uso, associadas ao passado e pouco ou nada podem ser vivenciadas. Desse modo não passam de construções, por mais importantes que sejam no contexto histórico e cultural de São José dos Campos. Para serem valorizadas como "patrimônio" precisariam receber interpretação. Para serem valorizadas como "função" precisam receber novos usos.

Apesar do trabalho diário de manutenção e limpeza das instalações, perceptível aos olhos, a dinâmica de visitação acontece de forma espontânea. Não se percebe uma indução, ou direcionamento, para uma proposta de visitação e sim, há um espaço aberto onde a população de São José dos Campos desfruta de bons momentos em companhia de amigos e familiares ou apenas desacompanhada. Nitidamente, ao entrar no Parque da Cidade, o visitante percebe que deixou o "mundo urbano" e entrou em um "oásis" de natureza, tranquilidade e beleza. Entretanto, não consegue perceber que existem processos e pessoas conduzindo a experiência de visitação. Não há uma pessoa na portaria, não há atividades programadas, não há oferta de serviços, não há identidade visual, não há informações sobre como o Parque da Cidade efetivamente funciona (para não incorrer em falta, neste

caso, há um painel com ilustração representativa do parque e um impresso com o horário de seu funcionamento na guarita).

É possível fazer uma análise do Parque da Cidade como sendo o espaço de uma antiga fazenda que conserva áreas de mata, áreas gramadas, uma rede de vias propícias para caminhadas, corridas e passeios de bicicleta, com edificações de importância histórica, mas sem valor agregado. Possui estacionamentos com número de vagas satisfatório, em que a insegurança causada principalmente pela extorsão promovida por guardadores de carros gera alguns constrangimentos. Não conta com pessoas para recepcionar e conduzir os visitantes, o que é realizado pela administração do parque quando demandado. Possui banheiros, mas em número insatisfatório e distantes dos locais de maior concentração de visitantes. Os banheiros que existem estão limpos e em boas condições de uso. Não há facilidades como fraldários, produtos de higiene pessoal, secadores, entre outros.

O parque não conta com serviço de alimentação, mas é dada permissão para que *food trucks* e carrinhos de comida estacionem em seu interior, a poucos metros da entrada principal, sem que haja qualquer tipo de padronização visual dos veículos. Os cardápios não competem entre si, tampouco possuem grande variedade. O custo x benefício é justo. Os prestadores de serviços são responsáveis pelo recolhimento dos próprios resíduos, que são armazenados em latões de lixo e deixados ao lado da entrada principal. Não há comércio de outros produtos.

A sinalização interna existe, mas é deficitária, com padrão antigo e desgastada pelo tempo. Outros modelos de sinalização estão espalhados por todo o parque, sem que um padrão de distribuição. Não há identidade visual. Os equipamentos como bancos, mesas e bebedouros, estão distribuídos pela região central do parque. Externamente o Parque da Cidade é acessado por vias de trânsito rápido, estando distante aproximadamente 15 minutos de uma grande parte da zona urbana do município. Existem placas no modelo turístico indicando o parque nas vias que levam até o local.

As vias internas estão em boas condições apesar do trânsito de veículos e motos, bem como das chuvas. Os atoleiros são pontuais nas vias relativamente planas, o que permite acesso às áreas importantes do parque por cadeirantes. As trilhas formam um circuito na área central e que levam até os limites a noroeste, norte, nordeste e leste do parque que possui área coberta por telefonia móvel. Não existem, segundo o administrador do Parque da Cidade, pontos de *wifi* no interior da unidade, ainda que seja encontrada sinalização indicando o contrário. O parque conta com página no *facebook*, mas não utiliza as redes sociais de forma efetiva para sua promoção, não possuindo *website* oficial.

Não se observa um projeto que minimize riscos, reduza probabilidades e consequências de acidentes no interior do Parque da Cidade. A vigilância é realizada pela Guarda Civil Municipal, por meio de rondas durante o dia e a noite com um veículo e dois agentes, por turno de 12 horas. Esse número é insuficiente e algumas áreas do parque sequer são percorridas. Não há controle de visitantes, tampouco se pode impedir que entrem por passagens clandestinas, principalmente na região norte, onde a unidade é cortada por uma estrada vicinal.

Não há controle do número de visitantes diários, desse modo não há preocupação com a capacidade de suporte dos ambientes. Não existem atividades que exijam do visitante um esforço físico exagerado, entretanto a prática de esportes como corridas ou o futebol americano, onde há impacto, podem ser fontes de traumas e da necessidade de atendimento médico, não disponibilizado pela unidade.

De modo geral o Parque da Cidade é cenicamente muito atrativo. O conjunto formado por árvores imponentes, como as palmeiras imperiais, somam-se aos extensos gramados e aos jardins de Burle Marx. As edificações unem antigo e moderno em uma proposta acolhedora, charmosa e, de certo modo, bucólica. Ainda que a interpretação seja deficiente, é possível imaginar os tempos áureos da indústria têxtil movimentando a cidade de São José dos Campos.

O Parque da Cidade exige um projeto que valorize essas características e faça ressaltar os elementos importantes que já dispõe. Afinal, como se vê em pesquisas e avaliações espontâneas, o nível de satisfação em relação ao local é muito alto. Um grande diferencial do Parque da Cidade poderá ser a implementação pioneira do conceito de "*Smart Park*" ou um parque em que a tecnologia ajude o visitante a aproveitar ainda mais a sua experiência e, o investidor ou gestor, possa dispor de ferramentas que o auxiliem a planejar e gerir de maneira mais eficiente.

2.3.4.1 Atratividade das Estruturas

A seguir apresentam-se as edificações, estruturas e elementos existentes no Parque da Cidade conforme grau de suas respectivas atratividades.

2.3.4.1.1 Trilhas

As trilhas do Parque da Cidade atraem um percentual importante dos visitantes diariamente. São em geral utilizadas para a prática de caminhadas e corridas, além da prática dos passeios de bicicleta que ocorrem com menor frequência. Possuem características físicas (largura de piso e corredor) que propiciam um trânsito regular de usuários com conforto e segurança. A pequena declividade favorece a acessibilidade e atrai públicos de todas as idades, somada à possibilidade de realização de diferentes circuitos, com distâncias e paisagens distintas, fazendo das trilhas uma atração importante, responsável pela atração de frequentadores.

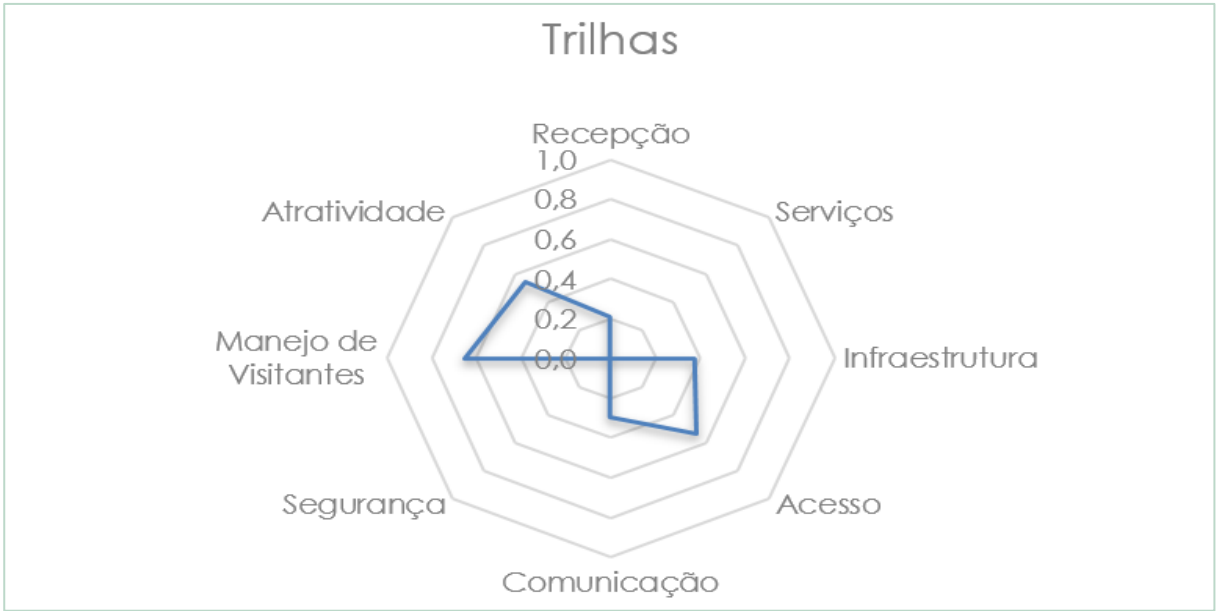
A análise das trilhas como produto, com valor agregado, demonstra que essa atração do Parque da Cidade requer melhorias (Figura 2.61). A proximidade com áreas de estacionamento favorece o acesso, entretanto, dilui o público incentivando que utilizem outras entradas que não a principal, pela Avenida Olivo Gomes, nº 100. A passagem por "entradas secundárias" impede o controle, bem como restringe o usuário do Parque da Cidade a ter contato com a portaria, com informações sobre usos e como medidas a serem adotados em caso de acidentes ou de situações que exijam suporte externo. Questões envolvendo a segurança não estão limitadas a atos de violência, envolvem também ataques de animais peçonhentos, picadas de abelhas, quedas, mal súbito, entre outros.

Não há nenhum serviço associado às trilhas. Não há sinalização que oriente o visitante sobre percursos, distâncias, tempo médio, nível de dificuldades. Não há, também, como apontado anteriormente, informações sobre como agir e/ou para onde ir em caso de infortúnios, principalmente em zonas mais remotas do parque. O acesso externo até o Parque da Cidade é muito bom, já o estado de conservação das vias internas, entre elas as trilhas, exige atenção. Atalhos e atoleiros são dois dos principais problemas a serem sanados. Os atalhos são, em geral, em locais com maior declividade, o que propicia a instalação da água de chuva, o carreamento de sedimentos e a erosão. Os atoleiros "obrigam" os visitantes a procurarem alternativas laterais o que gera pisoteio e retirada de vegetação, e ampliação de piso e corredor.

De modo geral todo o Parque da Cidade possui comunicação via telefonia celular. Entretanto não se observa em redes sociais ou em website institucional informações específicas sobre as trilhas. Não são constatados procedimentos relacionados à avaliação da capacidade de suporte das trilhas, e do impacto causado pelo trânsito diário de visitantes.

O circuito de trilhas no interior do Parque da Cidade pode ser considerado diferenciado quando comparado à oferta verificada em outros parques urbanos de São José dos Campos. A distância, a possibilidade de variação dos percursos, o contato direto com a natureza, fazem com que as trilhas sejam uma das principais atrações do local. Seus pontos mais frágeis são a oferta de serviços associados e a gestão do risco. Seus pontos fortes são a proximidade com a mata e com a água, a presença de sombra em grande parte dos trajetos, a acessibilidade, e as características físicas que permitem diferentes públicos e diferentes modalidades de atividades.

Figura 2.61 Grau de atratividade das trilhas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.2 Galpão Gaivotas

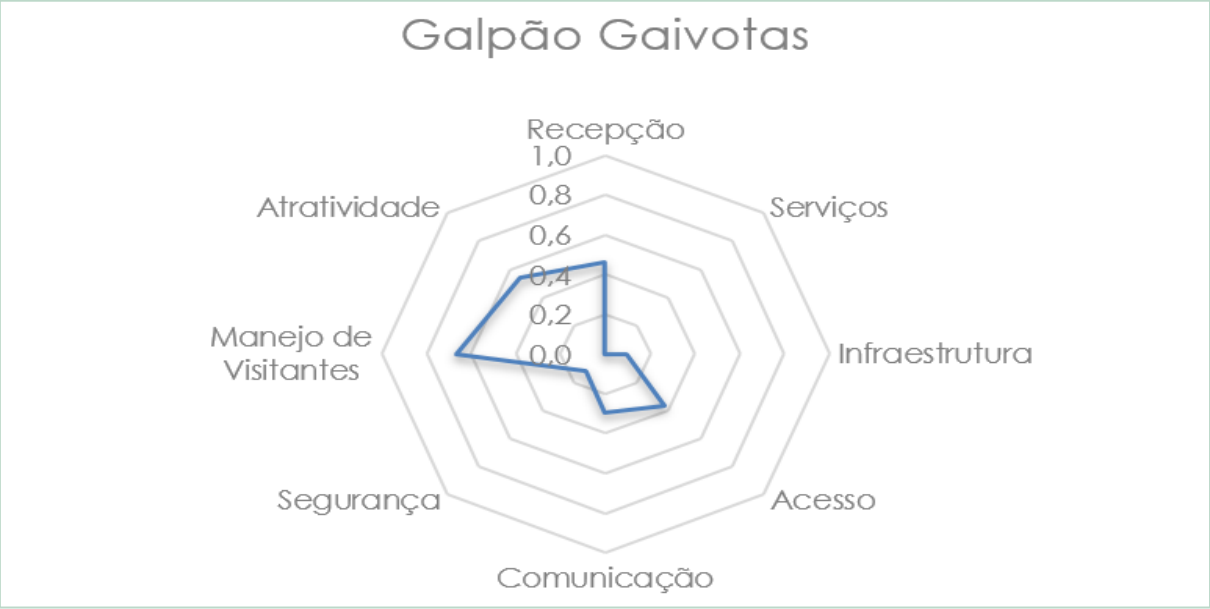
O Galpão Gaivotas se apresenta ora como infraestrutura utilizada para eventos, ora como abrigo para visitantes. Como espaço de eventos possui deficiências que não o impedem de ser utilizado, exigindo principalmente manutenção de estrutura física. Possui como diferenciais o tamanho, a localização, a proximidade com estacionamentos. Como infraestrutura usada pelos visitantes que aproveitam principalmente do piso liso e das comodidades de sombra, abrigo contra a chuva e banheiros próximos, para realizarem exercícios funcionais, andar de bicicleta, patins, *skate*, assim como reunir famílias e amigos em pequenas comemorações; atende e chega a ser superdimensionado.

Como já mencionado, possui estacionamento próximo e sanitários. Não possui serviço associado, tampouco local onde o visitante possa pedir uma informação ou conversar com algum atendente para sanar dúvidas ou programação de suas atividades. Existe sinalização externa indicando o local e sinalização no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx também com a mesma função, entretanto, estão em condições precárias de conservação. O espaço é muito acessível, atendendo a todos os públicos. A infraestrutura para permanência no local, como bancos e mesas é escassa, sendo comum observar as pessoas sentadas no chão.

Como o restante do Parque da Cidade, não possui página com informações específicas sobre seu funcionamento, com procedimentos para realização de atividades ou locação de espaços. A percepção de segurança no local é boa, mas não são observadas informações sobre gestão do risco. Suas principais virtudes são o espaço físico e a localização. Seu ponto fraco principal é estar subutilizado na maior parte do ano (Figura 2.62).

O Galpão Gaivotas é um espaço diferenciado tanto para o Parque da Cidade, quanto para a cidade de São José dos Campos. É subaproveitado atualmente, podendo fazer parte de uma estratégia de atração de eventos diários. Feiras, shows, congressos, mostras, exposições, lançamentos, além de eventos menores, com o uso de estruturas adaptadas ao porte e às características requeridas.

Figura 2.62 Grau de atratividade do Galpão das Gaivotas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.3 Residência Olivo Gomes

A Residência Olivo Gomes reúne todas as condições para se configurar como o principal atrativo do Parque da Cidade. Possui localização central, uma rede de vias que leva até ela, relativa proximidade com área de estacionamento, infraestrutura de sanitários e recepção já instalada, além do diferencial da arquitetura, do contexto histórico em que está inserida e do reconhecimento como patrimônio arquitetônico e cultural do município. Entretanto, essas características são pouco ou nada percebidas atualmente. A edificação, em bom estado de conservação, pouco agrega à visita ao Parque da Cidade, servindo quase que somente como local para fotografias e produção de *books*.

A importância desse patrimônio na experiência de visitação ao Parque da Cidade é pequena, sendo evidenciado nas pesquisas de demanda que o público não a vê como elemento diferencial do parque.

Essa percepção pode se dar principalmente pela ausência de uso e interação com o local, por mais relevante e esteticamente aprazível que seja.

A interpretação do patrimônio é modesta, somando-se à ausência de informações que conduzam o visitante à oportunidade em conhecer com detalhes a riqueza histórico-cultural que representa a Residência Olivo Gomes. A sinalização existente exige manutenção e, em alguns momentos, é pouco perceptível. Não há uma "condução" do visitante para o local, o que para o visitante esporádico ou turista, seria um dos grandes diferenciais da visita. A ausência de uso, as portas fechadas, o desgaste gerado pelo tempo, transmitem um ar de decadência, que não condiz com a opulência que envolveu a propriedade, seus proprietários e todo o processo de industrialização do município.

A Residência Olivo Gomes é o principal atrativo construído do Parque da Cidade, sendo motivador de visitas, tanto pela beleza, quanto pela história. Diferencia-se de outras construções similares da cidade, possuindo valor paisagístico singular. Como ponto negativo observa-se a falta de uso, um desperdício do potencial de geração de receitas e da oportunidade de levar ao visitante do Parque da Cidade informações sobre a história de São José dos Campos e do Brasil. (Figura 2.63).

Como edificação mais nobre do Parque da Cidade, a Residência Olivo Gomes merece e exige um uso à sua altura, exercendo sua centralidade, atraindo o visitante, fazendo-o permanecer, encaminhando-o pelos demais ambientes do parque. É estratégico como local de gestão e operação do parque, comportando serviços, como equipamentos de alimentação, lojas, espaços de exposição e realização de eventos culturais.

Figura 2.63 Grau de atratividade da Residência Olivo Gomes do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

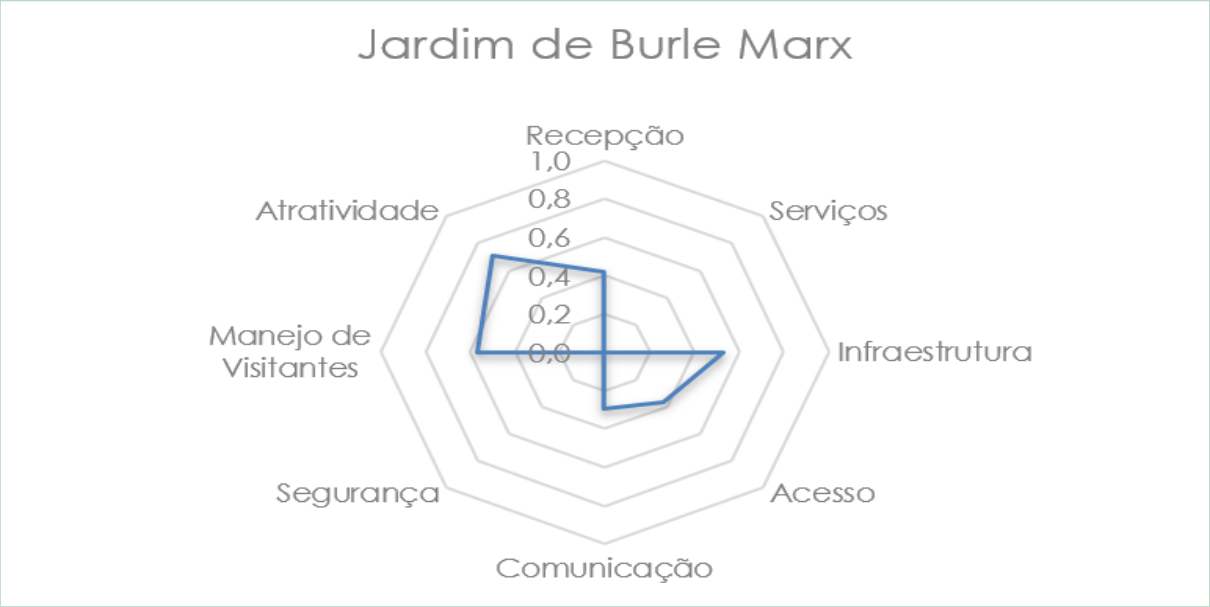


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.4 Jardins de Roberto Burle Marx

Roberto Burle Marx foi (e ainda é) um renomado paisagista reconhecido internacionalmente. Seus trabalhos falam por si só, existindo no imaginário das pessoas uma associação direta com verdadeiras obras de arte "esculpidas" em jardins de residências e edificações das mais importantes do Brasil. O nome Burle Marx possui força de atração grande, inclusive internacionalmente. Por outro lado, o que se vê durante a visita ao entorno da Residência Olivo Gomes é uma ideia do que pode ter sido um belo jardim. O conjunto paisagístico, a proposta, a integração entre casa, lagos, gramados e jardins ainda se mostra destacada, entretanto, para o visitante que vai ao local com uma expectativa elevada (gerada instintivamente pela repercussão dos trabalhos de Burle Marx) o que se vê não condiz com a opulência do passado (Figura 2.64).

Figura 2.64 Grau de atratividade do Jardim de Burle Marx do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

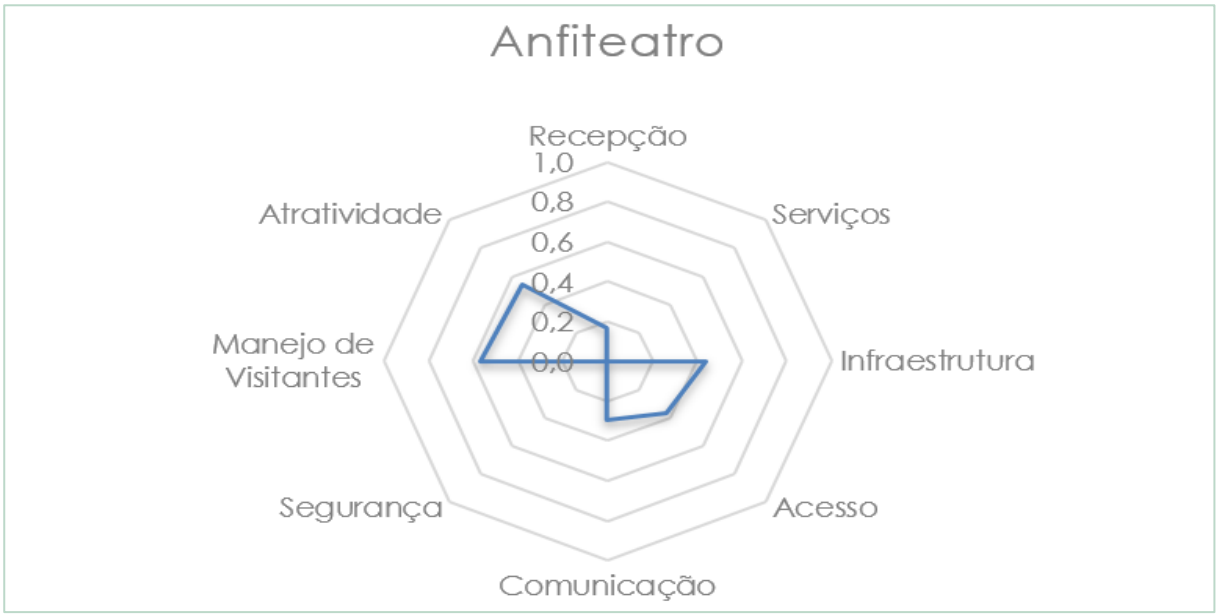
Assim como a Residência Olivo Gomes, os jardins de Burle Marx foram pouco lembrados pelos visitantes entrevistados como imagem representativa do Parque da Cidade. Ao mesmo tempo a paisagem formado pelo conjunto arquitetônico serve como fundo e moldura para fotógrafos profissionais e amadores que vão até o local. Os jardins de Burle Marx são tão "fortes" quanto a Residência Olivo Gomes e, juntos, possuem uma singularidade observada em poucos lugares. Como pontos a serem observados estão a necessidade de revitalização dos jardins e a composição de uma experiência que não seja somente contemplativa. Cada flor, cada intervenção tem um motivo e essa informação deve ser levada ao público. Os jardins de Burle Marx tornam-se ainda mais grandiosos quando observados de cima. Oferecer essa experiência ao visitante poderia ser bem recebido pelo público. Produtos poderiam ser comercializados explorando a imagem dos jardins, das flores e do paisagismo.

2.3.4.1.5 Anfiteatro

O anfiteatro ou teatro de arena faz parte do conjunto tombado que contempla a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx. O espaço, em boas condições de uso, recebe pequenos eventos com alguma regularidade. Como outras estruturas no Parque da Cidade, não possui valor agregado. Não se tem informações sobre o contexto em que está inserido, não se encontra uma programação de eventos no local, não se observa um calendário de eventos durante dias úteis e em horários alternativos.

Não é uma atração que, por si só atrairia visitantes ao Parque da Cidade. A sua utilização sim poderia gerar regularidade, como por exemplo, se a comunidade de São José dos Campos soubesse que todos os dias (faça sol ou faça chuva) uma apresentação de música instrumental ocorre no local, às 17h. Ou que os grupos de teatro e danças típicas são incentivados a realizarem seus ensaios no local, mantendo um uso regular em diferentes horários do dia. Ou, ainda, que grupos de recreadores e contadores de história percorrem as alamedas do parque convidando as pessoas para eventos curtos onde, além da apresentação, o visitante encontra uma estrutura de venda de produtos associados ao aspecto histórico, arquitetônico e paisagístico, bem como de iguarias típicas da região. O local poderia ainda se transformar em ambiente virtual com o uso de Realidade Aumentada e geocodificação. O visitante poderia adquirir uma experiência, alugar óculos de Realidade Virtual, ir até o espaço para aproveitar sua aventura ou passeio temático, por exemplo (Figura 2.65).

Figura 2.65 Grau de atratividade do Anfiteatro do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



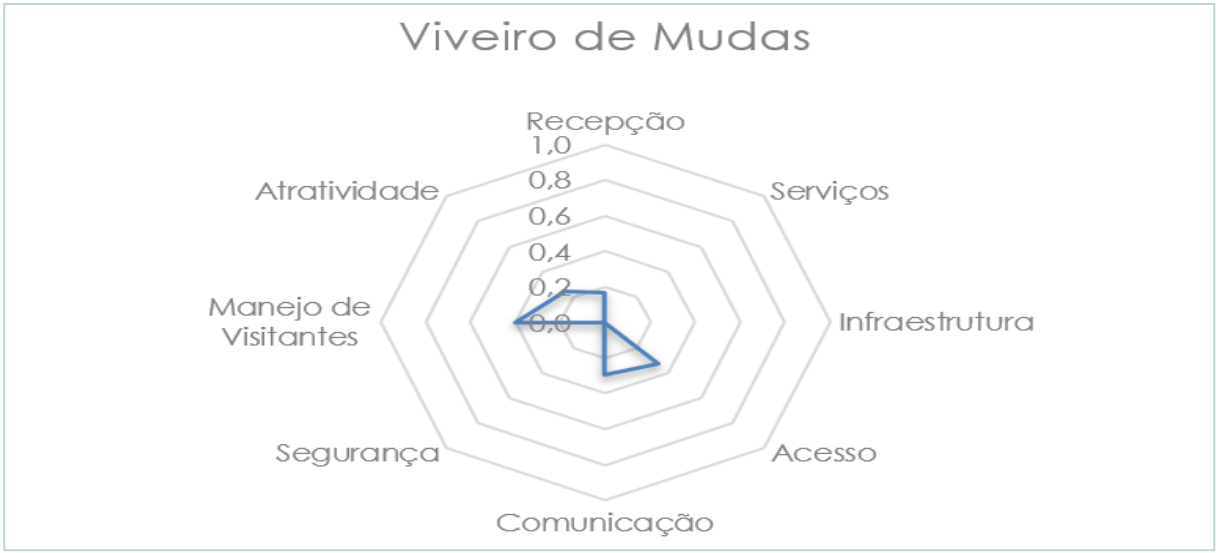
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.6 Viveiro de Mudas

O Viveiro de Mudas é outra infraestrutura que faz parte do patrimônio cultural tombado pelo município de São José dos Campos, integrado à Residência Olivo Gomes e jardins de Burle Marx. O local encontra-se fechado (para visitação) e possui um novo uso, abrigando algumas orquídeas. Como tal, pouco agrega à visitação ao Parque da Cidade. No conjunto paisagístico possui valor, mas pouco se percebe de informações ou algum tipo de interação com o lugar.

Associado ao uso dado à Residência Olivo Gomes, o viveiro poderá receber visitas e se tornar um ponto de venda para produtos ligados à jardinagem e paisagismo, por exemplo, como livros, sementes, mudas e ferramentas, além de oferecer oficinas e cursos de jardinagem (Figura 2.66).

Figura 2.66 Grau de atratividade do Viveiro de Mudas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

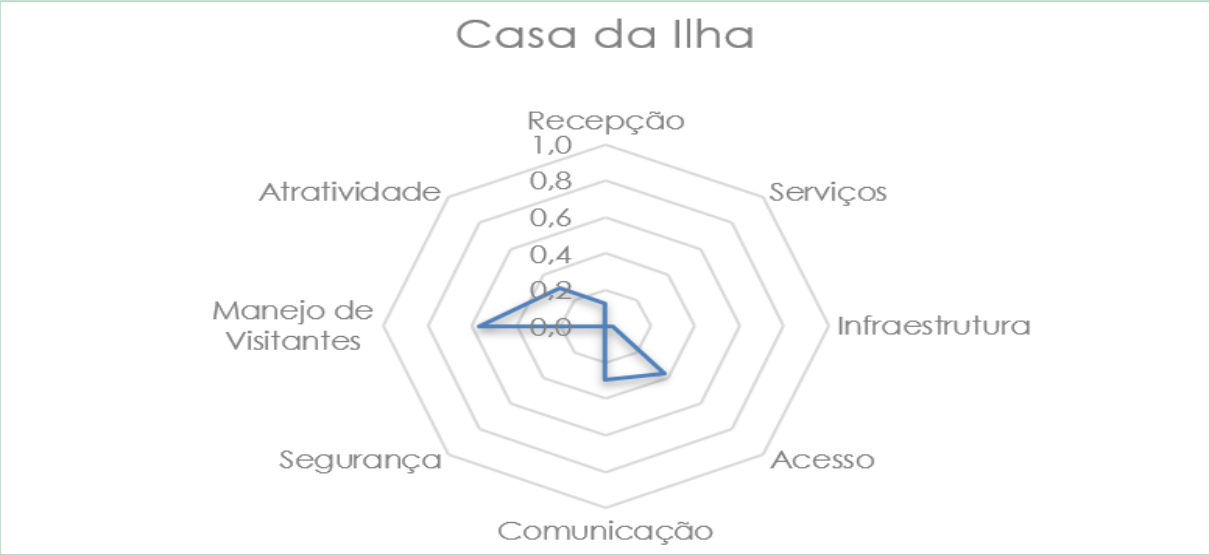
2.3.4.1.7 Casa da Ilha

A Casa da Ilha é outra edificação importante do complexo formado pela antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo. Atualmente em condições precárias de conservação e isolada do contato com os visitantes, pela presença de capivaras e de carrapatos, a edificação ainda guarda sinais de um período em que

as atividades cotidianas ali ocorriam. Possui um conjunto de singularidades que envolvem sua localização (em uma ilha lacustre) e sua história.

É um ponto nobre do Parque da Cidade, desperta curiosidade. Resolvidas as questões envolvendo o manejo dos animais silvestres que frequentam o local, a Casa da Ilha passa a oferecer condições de uso e se tornar, potencialmente, um dos pontos mais visitados do parque. Cabe ressaltar que nas pesquisas com visitantes, a Casa da Ilha (como local ou apenas como referência de setor do parque) aparece entre os mais visitados, mesmo com as limitações de acesso atuais. Não agrega valor ao parque na situação em que se encontra, ao contrário, transmite ideia de abandono e de descaso com o patrimônio cultural do município (Figura 2.67).

Figura 2.67 Grau de atratividade da Casa da Ilha do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



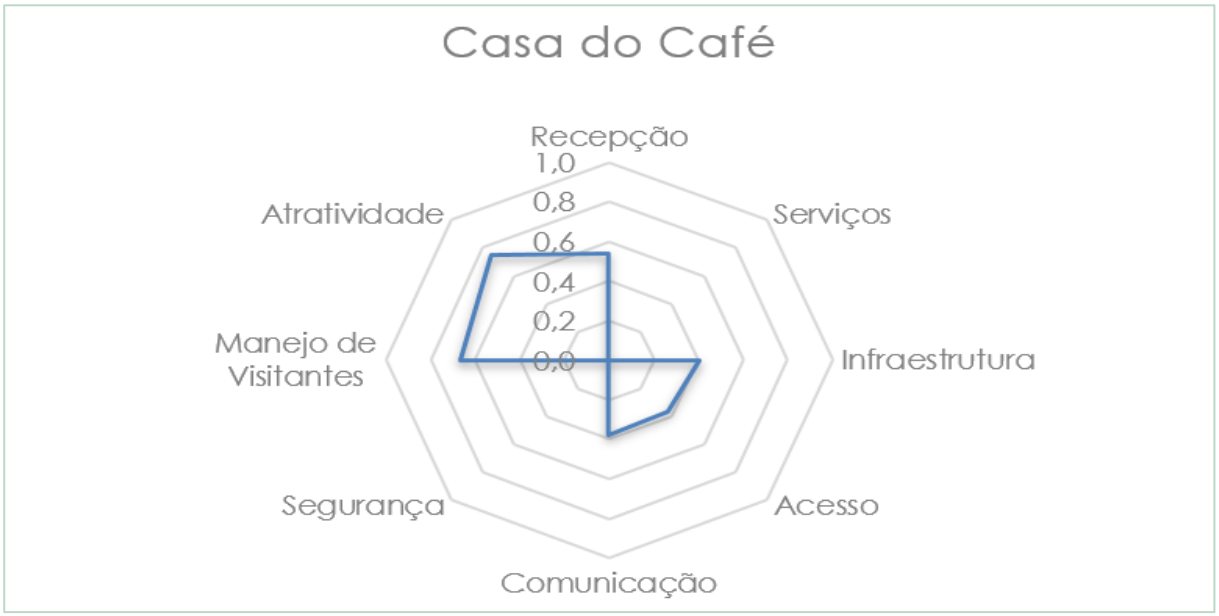
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.8 Casa do Café

A Casa do Café, edificação que abriga atualmente o programa "Startup São José", vincula ao Departamento de Programas Estratégicos/SIDE e o Departamento de Educação Ambiental/SEURBS, encontra-se em ótimo estado de conservação, com estruturas novas e adaptadas aos novos usos. O espaço alia elementos essenciais da história econômica do estado de São Paulo (agricultura e café), com a vanguarda das iniciativas de inovação envolvendo empresas de tecnologia. A Casa do Café é um exemplo do que o Parque da Cidade pode buscar como conceito para a experiência de visitação. Natureza, história, cultura e tecnologia.

Por abrigar usos institucionais e empresariais, não atende demandas inerentes à visitação pública, ainda que disponha de banheiros e espaço de exposição do antigo maquinário de beneficiamento de café. Possui localização privilegiada próxima ao acesso externo ao parque e área de estacionamento. Por estar afastada da zona de uso intensivo, se apropria de uma atmosfera mais intimista do parque. O espaço ocupado pelas máquinas de beneficiamento do café e os terreiros de secagem poderiam receber usos associados à tecnologia, como games, bem como ofertarem ao público o serviço de alimentação. Trabalhar diferentes perspectivas de utilização do café nesse espaço também poderia se transformar em um diferencial. São Paulo é reconhecidamente produtora de café, sua história política, a implantação de ferrovias, vários elementos relacionados ao Parque da Cidade poderiam ser trabalhados nesse ambiente considerando apelo e resgate à cultura cafeeira (Figura 2.68).

Figura 2.68 Grau de atratividade da Casa do Café do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

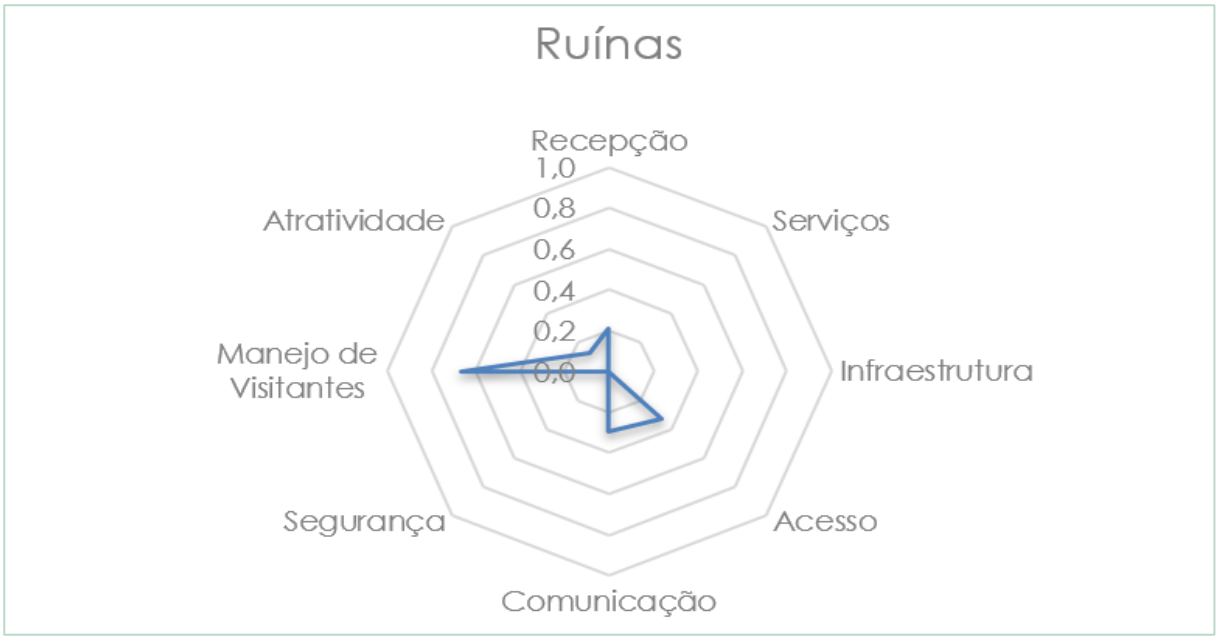


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.9 Ruínas

As ruínas localizadas junto ao estacionamento do CEFE não cumprem qualquer função no parque, apenas servem como abrigo para a prática de atos ilícitos ou como ponto de apoio para autoescolas que utilizam o estacionamento como local de formação de condutores. É possível observar o acesso ao local por parte de visitantes do parque, mas com frequência baixa e por pouco tempo (Figura 2.69).

Figura 2.69 Grau de atratividade das Ruínas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Ainda assim as ruínas possuem atributos interessantes para um uso futuro. A utilização deve considerar que é uma estrutura desvinculada das demais e muito próxima a um dos acessos à área interna do parque. Seria um local para atender a públicos que buscam algo específico, sem a necessidade de ir ao interior do parque, como uma sala de cinema, por exemplo. Ao mesmo tempo, como local de entrada e saída, podendo abrigar lojas ou outro tipo de ponto de vendas considerando ainda, o apelo histórico-cultural que elas representam no complexo Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo e fábrica de Tecelagem Parahyba, para o município de São José dos Campos. Vale lembrar que neste local já se

realizava aplicação de biotecnologia reprodutiva empregada no melhoramento genético de gado bovino, a inseminação artificial, quando este processo ainda era novidade no Brasil.

2.3.4.1.10 Academias de Ginástica ao Ar Livre

As academias de ginástica ao ar livre, localizadas no interior do Parque da Cidade, em três pontos, possuem aparelhos em bom estado de conservação e sinalização informando como utilizá-los. Apenas uma das academias, próxima ao estacionamento do CEFE, é coberta. Há a vantagem da cobertura, mas está localizada em uma passagem estreita, entre o estacionamento e o prédio usado para formação de educadores. Ainda que seja utilizada pelos visitantes que iniciam por ali suas atividades no parque, poderia estar em outro local, aproveitando melhor a paisagem e o espaço interno da unidade.

A segunda academia, no acesso à Vila Teresinha, também não parece estar muito bem localizada. O visitante não precisa entrar no parque para acessar a academia, do mesmo modo, quem está no parque provavelmente não se deslocará até aquele ponto para praticar seus exercícios. Essa região precisaria ser inserida na dinâmica de visitação do Parque da Cidade. A terceira academia reúne características que fazem ser mais atrativa que a anterior. Está em local central, obrigando que o visitante se desloque para o interior do parque, próxima do gramado e da caixa de areia, o que permite ao usuário realizar outros exercícios, conciliar como uma aula, por exemplo, ou observar os filhos brincando enquanto se exercita.

As academias de ginástica ao ar livre são, em geral, padronizadas podendo serem encontradas em praças e parques com alguma regularidade. Desse modo, a academia em si possui pouca força de atração para o parque, ao contrário, neste caso, é o parque que atribui às academias características singulares como a paisagem do entorno, a tranquilidade, o silêncio, a privacidade entre outras possibilidades de lazer. As academias podem ser utilizadas como ponto de apoio para atividades sistematizadas, envolvendo o acompanhamento de médicos, preparadores físicos e nutricionistas (Figura 2.70).

Figura 2.70 Grau de atratividade das Academias de Ginástica do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



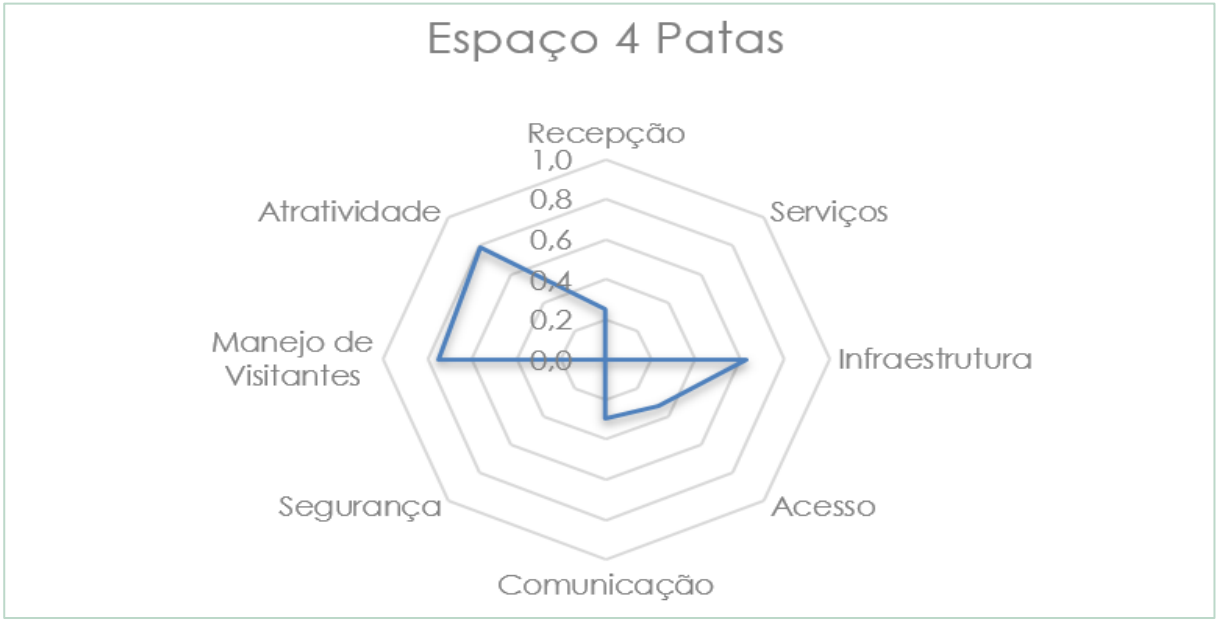
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.11 Espaço 4 Patas

O Espaço 4 Patas é um diferencial importante do Parque da Cidade. Infraestrutura muito utilizada pelos visitantes, porém, que oferece pouco além da área cercada e dos obstáculos usados para treinamento dos cães. É um local onde os tutores e seus cães permanecem algum tempo, sendo assim, algumas facilidades poderiam ser oferecidas, como atendimento clínico veterinário e vacinação. Poderiam, ainda, ser oferecidos serviços de passeio, adestramento, banho, tosa, comercialização de artigos para PETs, feiras e campanhas de doação de animais abandonados inclusive no próprio parque.

Os usuários do local pleiteiam melhorias na infraestrutura e a abertura de um segundo acesso, no lado oposto ao primeiro. Essa medida precisaria ser avaliada, pois um dos objetivos é atender aos visitantes que entram pelo acesso do Pavilhão Gaivotas (Figura 2.71).

Figura 2.71 Grau de atratividade do Espaço 4 Patas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

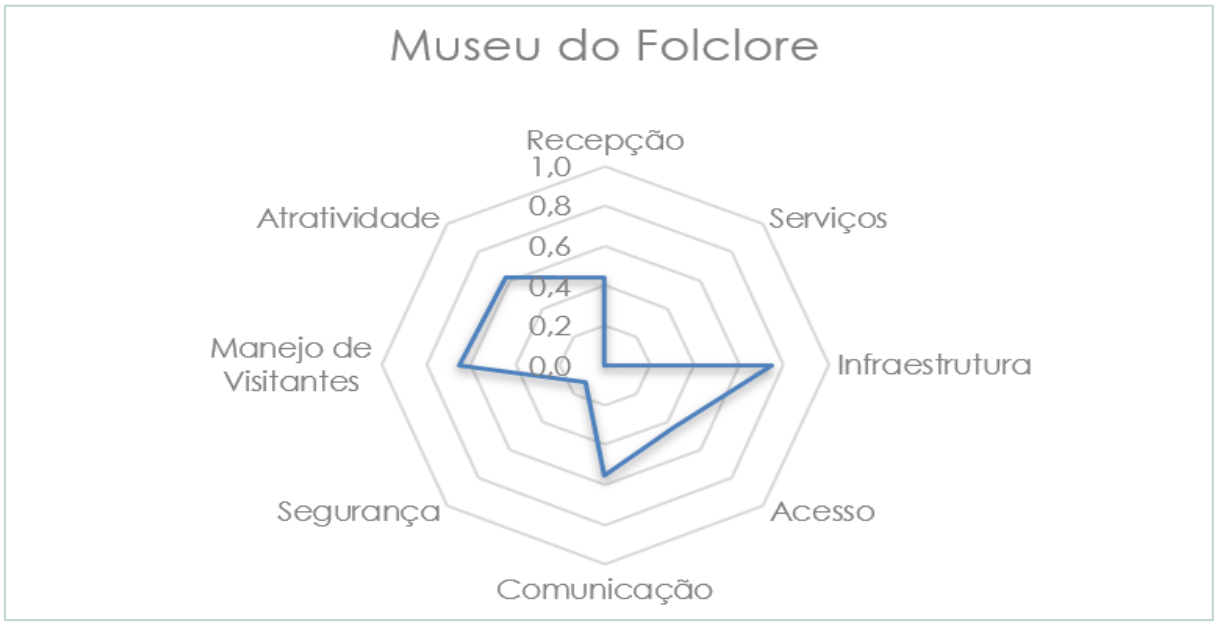
2.3.4.1.12 Museu do Folclore

O Museu do Folclore, apesar de estar fora dos limites do Parque da Cidade tem sua operacionalização conjugada. O espaço cultural já consolidou sua presença no local recebendo diariamente visitantes em visita ao parque ou especificamente interessados na temática trabalhada pelo museu. Também é um espaço nobre do parque, com poder de atrair visitantes.

O local pode ter o seu acervo e projeto museográfico potencializados com o investimento em novas tecnologias que propiciem maior interação por parte dos visitantes. A visita ainda é apenas contemplativa. O acompanhamento de um condutor auxilia na interpretação, mas não permite que exista um contato, ainda que virtual com a história por trás de cada peça. Não permite também que os visitantes explorem outros sentidos além da visão.

O entorno do Museu do Folclore, dividido em três edificações, se fecha em um polígono de quatros lados, delimitado pelos prédios da tecelagem e pelas alamedas Umbus e Figueiras. Esse espaço inclui uma área gramada, mesas e bancos em madeira, a piscina aterrada e os vestiários. Esse ambiente pode ser aproveitado de várias formas, seguindo a linha temática do folclore ou introduzindo temas histórico-culturais relacionados à história da região (Vale do Paraíba) e do município atrelados com o processo histórico do complexo formado pela fábrica de Tecelagem Parahyba e a Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo. Diferente de outros locais no parque, essa área (fora do parque) oferece melhor controle dos visitantes, permite que o público seja conduzido e "fixado", mantendo certa independência em relação aos demais usuários do parque. A inclusão, neste local, de algo novo, por exemplo no espaço ocupado pela piscina, poderia promover uma "oxigenação" da área, sem ao mesmo tempo descaracterizar a paisagem que já está consolidada (Figura 2.72).

Figura 2.72 Grau de atratividade do Museu do Folclore próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

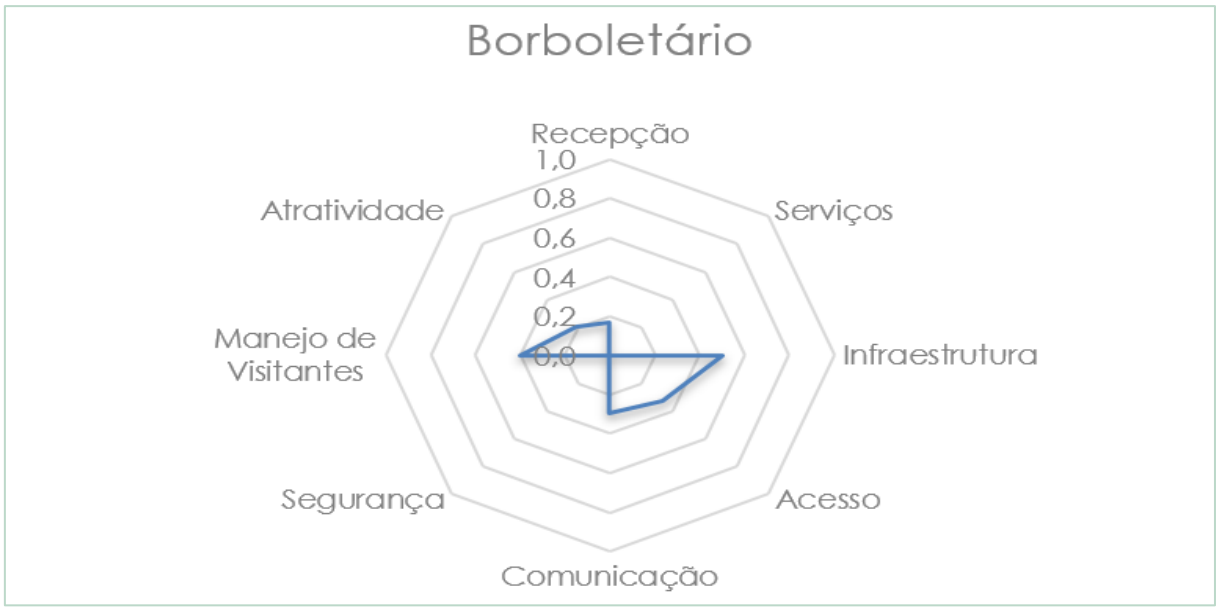


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.13 Borboletário Asas de Vidro

O Borboletário Asas de Vidro, apesar de estar fora dos limites do Parque da Cidade tem sua operacionalização conjugada, é uma estrutura diferenciada que oferece uma experiência singular e facilmente valorável. Possui as características necessárias para um produto turístico com força suficiente para atrair visitantes ao interior do Parque da Cidade. Possui, também, força para associar a comercialização de produtos complementares à visitação, como uma linha de produtos associados às borboletas. Poderá, ainda, alugar equipamentos como binóculos e pranchas de observação, bem como elaborar visitas especiais. Algo como "Visita ao Borboletário na Lua Cheia" ou "O Mundo Encantado das Borboletas", envolvendo realidade virtual. Entretanto, atualmente, o Borboletário se apresenta em mau estado de conservação e indisponível para os visitantes. Sua utilização exige uma reforma generalizada, além da contratação de monitores e manejo das borboletas. Para se tornar viável comercialmente precisaria se manter funcionando diariamente e não apenas com visitas agendadas (Figura 2.73).

Figura 2.73 Grau de atratividade do Borboletário próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

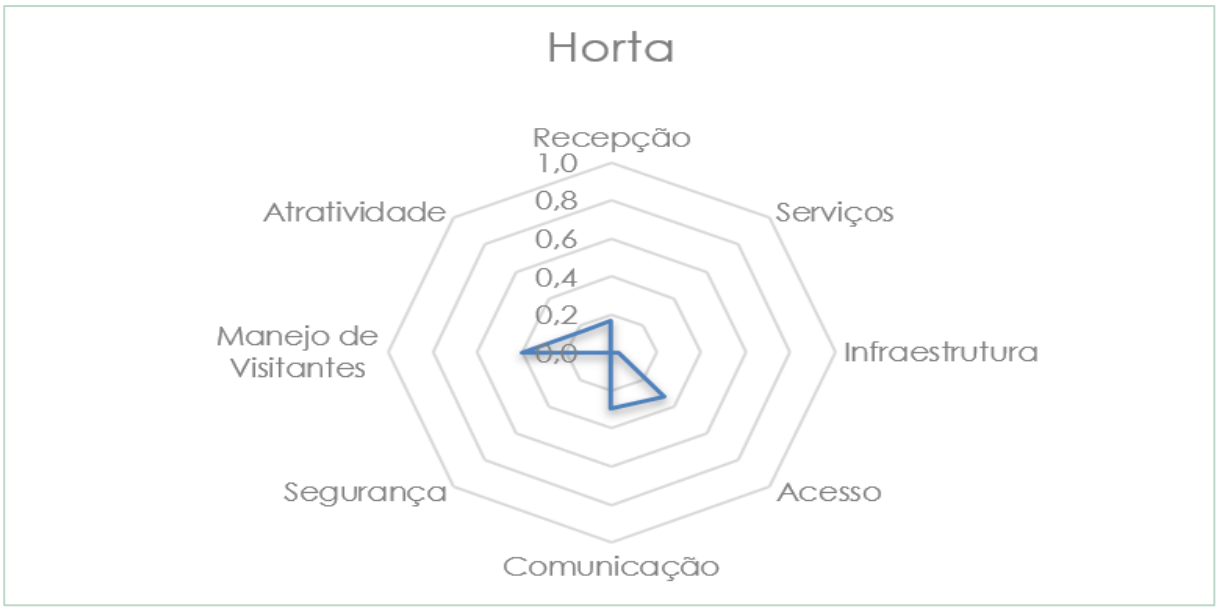


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.14 Horta

A horta de plantas alimentícias não convencionais (PANCs), apesar de seu funcionamento, não oferece condições mínimas para a recepção de visitantes. É, também, uma estrutura que está fora dos limites do Parque da Cidade, mas tem sua operacionalização conjugada, tendo o local um espaço acanhado, dividido com outros usos. Não possui conforto para que visitantes permaneçam ali por muito tempo recebendo informações, por exemplo. A horta possui seu diferencial ao produzir PANCs, o que poderia ser transformado em produto com a oferta dos alimentos produzidos, de produtos oriundos das plantas ali cultivadas, da realização de cursos ou experiências temáticas envolvendo identificação e plantio, venda de kits de jardinagem e livros que tratem deste tema, entre outros. Outra iniciativa poderia ser a de propor que moradores pagassem valores mensais para que a horta fosse produzida, recebendo em troca os produtos semanalmente (Figura 2.74).

Figura 2.74 Grau de atratividade da Horta no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

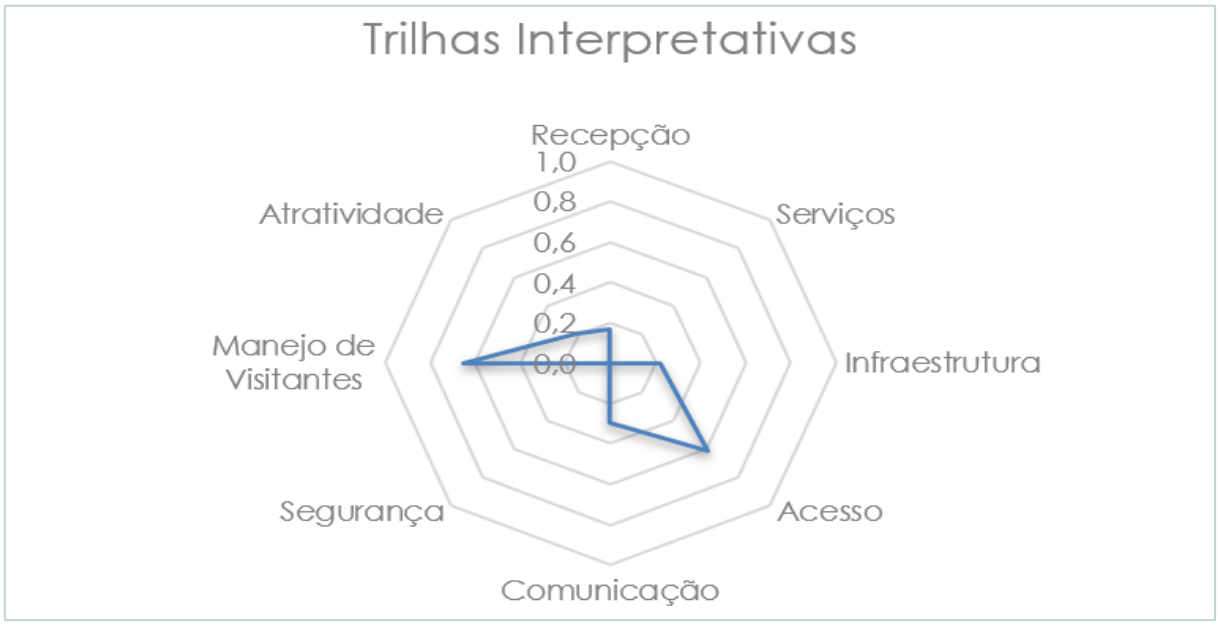
2.3.4.1.15 Trilhas Interpretativas

As trilhas interpretativas localizadas no entorno do Borboletário, portanto fora do Parque da Cidade, mas com operacionalização conjugada, são utilizadas para a educação ambiental em parceria com a experiência de contato com as borboletas. No local observa-se sinalização interpretativa indicando espécies de plantas associadas às respectivas borboletas. O percurso, apesar de curto, poderia ser muito bem aproveitado com o acompanhamento de um biólogo / botânico. Poderia, também, receber em horários específicos, bem cedo ou no final da tarde, observadores de aves. A trilha interpretativa poderia ser comercializada em conjunto com o Borboletário e, uma terceira atividade, por exemplo, ligada à ciência e à conservação da natureza.

As borboletas e as plantas encontradas no interior do Parque da Cidade podem dar origem à uma linha de produtos de boa qualidade, como souvenires, associando a marca à uma iniciativa ou ao próprio parque, como foi no caso do projeto Tamar, por exemplo. O sucesso dessa linha de produtos só seria alcançado com alta qualidade, criatividade e com a percepção por parte do visitante de que a compra do produto estará de alguma forma sendo revertida para a conservação do patrimônio natural do Parque da Cidade (Figura 2.75).

Nesta mesma linha pode-se pensar, ainda, em estabelecimento de trilhas sensoriais não muito longas (até 50 m), onde o visitante a percorre de olhos vendados e descalço, seguindo programação específica para integração com a natureza e reconhecimento de elementos através do tato e olfato.

Figura 2.75 Grau de atratividade das Trilhas Interpretativas no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

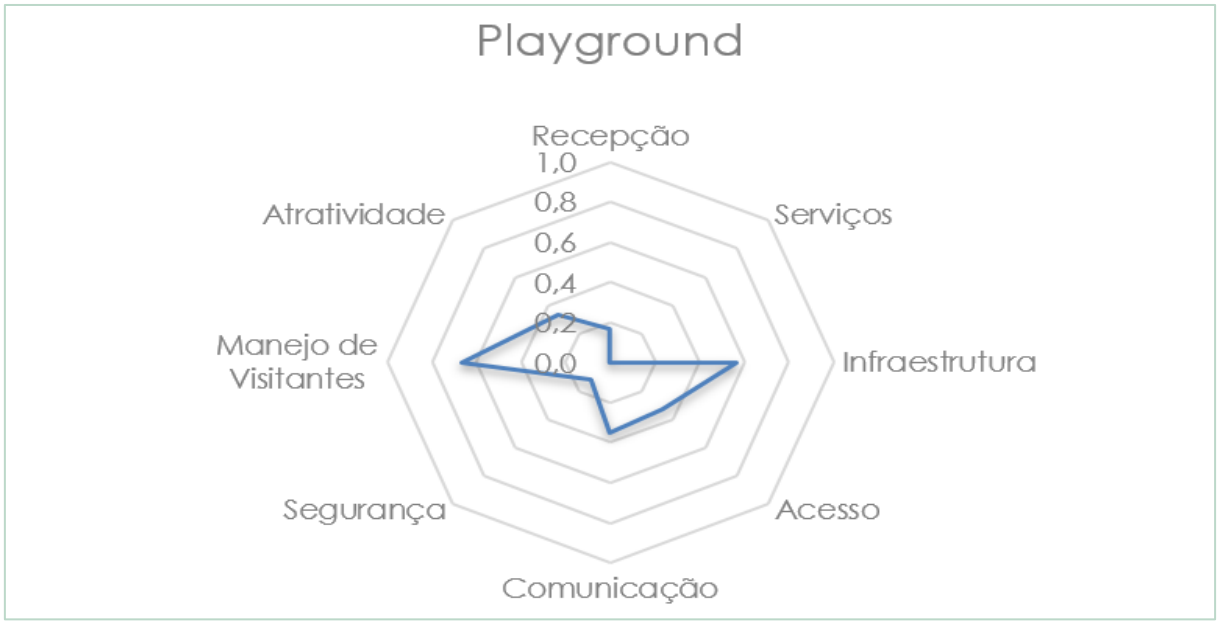


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.4.1.16 Playground

A estrutura de *playground* do Parque da Cidade está fora da unidade. Como no caso do Museu do Folclore, está localizado entre a Alameda das Figueiras e os muros da antiga Tecelagem Parahyba. O local é muito agradável, sob grandes figueiras, no antigo acesso principal da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo. Os brinquedos estão dispersos por uma área relativamente grande, onde são encontrados também mesas e bancos de madeira. Há uma certa privacidade em relação aos demais espaços do Parque da Cidade, sendo frequentado principalmente por famílias com crianças pequenas e o público que vai ao lugar somente para buscar água potável (Figura 2.76).

Figura 2.76 Grau de atratividade do *Playground* próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

O espaço físico permite que essa área (fora do parque) seja destinada somente às crianças. Sendo assim, melhorias como a instalação de fraldários, adequação de banheiros, bebedouros e outras estruturas para atendimento a esse público específico serão bem-vindas. Do mesmo modo, a oferta de serviços como recreação, contação de histórias, oficinas lúdicas, aluguel de brinquedos, de mochilas e

de carrinhos, poderá estar ao alcance de pais e crianças. Ressalta-se que a oferta de comodidades para crianças e acompanhantes pode fidelizar um público que utilizaria o espaço com regularidade

2.3.4.1.17 Piscina e Vestiário

Conforme destacado anteriormente, o local da antiga piscina está preenchido por terra. Não exerce função no Parque da Cidade e, ainda assim, é divulgado como um dos atrativos formados pelo conjunto de edificações da antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo. O local poderia ser revitalizado com a inclusão de uma estrutura ligada à água. Uma fonte ou algo do gênero em que o espelho-d'água pudesse ser aproveitado para projeções noturnas, como nos espetáculos de "Som e Luz" que acontecem no Museu Imperial, por exemplo. As paredes do vestiário e das edificações do entorno também poderiam receber projeções de "videomapping" (Figura 2.77).

Figura 2.77 Grau de atratividade da antiga Piscina e Vestiário no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

2.3.5 PRODUTOS, SERVIÇOS E ATIVIDADES OFERECIDOS ATUALMENTE NAS ÁREAS DO PARQUE DA CIDADE

Não foram identificados produtos oferecidos pelo Parque da Cidade. O que mais se assemelha à essa característica seria o Borboletário "Asas de Vidro", mas este encontra-se desativado e adjacente ao parque. Do mesmo modo não foram identificados serviços oferecidos pelo Parque da Cidade e, sim, permissões dadas a alguns prestadores de serviço de alimentação (número entre 7 e 10) que utilizam o trecho entre a entrada principal do parque e a Alameda das Palmeiras para estacionarem seus *food trucks* e carrinhos de alimentação. A presença dos prestadores de serviço não é diária, tampouco durante todo o horário de funcionamento do parque. Nos sábados e domingos o número desses prestadores é maior. Durante a semana só foi observado um *food truck* no período da tarde.

Não foram também identificadas atividades promovidas pelo Parque da Cidade e, sim, atividades promovidas pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, pela Fundação Cultural Cassiano Ricardo e por outros setores da prefeitura que utilizam as estruturas internas do parque.

Entre as atividades realizadas pela Divisão de Educação Ambiental, até 2018, estavam aquelas promovidas na Casa da Ilha, pelo Centro de Referência Ambiental (CRA). Tais atividades foram suspensas no local por duas razões: pelas ações de vandalismo e roubos contra a edificação; e pela constatação de um caso de febre maculosa em São José dos Campos (a região da ilha abriga folhagens onde proliferam-se carrapatos transmissores da febre, além da presença de capivaras, agentes hospedeiros de carrapatos). As atividades passaram a ser realizadas na Casa do Café, *in loco* nas escolas e em outros pontos da cidade. Outra mudança com a desativação do CRA foi a transferência da horta do "Programa Hortas Urbanas" para o local onde está atualmente, próximo ao borboletário (Figura 2.78).

Figura 2.78 Registros do espaço próximo ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx onde se desenvolve o Programa Hortas Urbanas.



Legenda: A – Composteira; B – Horta. Fonte: registros do Autor, 2020.

Outra iniciativa paralisada após registro de um caso de febre maculosa no município, refere-se à utilização das trilhas no interior do Parque Cidade para visitas guiadas, com a proposta interpretativa e de educação ambiental. O Programa "Revitalização de Nascentes" com ações que envolvem a nascente localizada no interior do Parque da Cidade (Figura 2.14), próxima à estrada que passa pela parte dos fundos da Casa do Café, também está entre as atividades realizadas pela Diretoria de Educação Ambiental.

Conforme já mencionado, o Parque da Cidade Roberto Burle Marx é palco de grandes eventos realizados ao longo do ano como o Festival Gastronômico Rural, a Festa do Mineiro, a Virada Cultural, Revelando SP, o Arraiá no Parque, a Festa Julina da Bondade, a comemoração do Aniversário da Cidade, o Festival Primavera, a comemoração do Dias das Crianças, o "Com Vida", o Natal no Parque, o Festival e a Feira de Artesanato do mês de maio.

Entre as atividades desenvolvidas pela Fundação Cultural Cassiano Ricardo estão as exposições e *workshops* na Residência Olivo Gomes, o "Projeto Domingos" no anfiteatro, as oficinas, a Semana de Arquitetura e as iniciativas de educação patrimonial. A Festa do Mineiro é um dos principais eventos, atraindo em 2 ou 3 dias cerca de 30 mil pessoas. O Museu do Folclore também participa das ações da Fundação com eventos regulares.

Independente dos eventos programados pelo poder público e por particulares, como corridas, *crossfit*, feiras de tecnologia, entre outros, o que se observa no interior do Parque da Cidade são atividades espontâneas, organizadas por profissionais, grupos de amigos, escoteiros e famílias. Entre as atividades mais realizadas estão a prática de esportes (principalmente caminhada, corrida, passeio de bicicleta, atividades no gramado com o grupo de escoteiros aos sábados e ginástica nas academias ao ar livre), piquenique, participação em aulas e oficinas e as comemorações.

Com o propósito de identificar os produtos, serviços e atividades oferecidos atualmente no interior do Parque da Cidade, o mesmo foi dividido em 6 setores de análise, a saber:

- **Setor 1** – perímetro do conjunto arquitetônico tombado pela prefeitura de São José dos Campos, composto por Residência Olivo Gomes, jardins de Burle Marx, Viveiro de Mudas, Anfiteatro, e vias de circulação existentes no local;
- **Setor 2** – inclui gramados do campo de futebol principal e do Galpão Gaivotas, Espaço 4 Patas e Galpão Gaivotas;
- **Setor 3** – inclui estacionamento do CEFE, e gramados entre as alamedas Umbus e Noz Pecã, até o encontro com o Setor 1;
- **Setor 4** – inclui o entorno da Casa do Café, administração e gramados entre a Alameda dos Umbus e o Setor 1;
- **Setor 5** – inclui o circuito de trilhas; e
- **Setor 6** – inclui a área fora do Parque da Cidade onde estão o Museu do Folclore, *playground*, Borboletário, Piscina e Horta.

O Setor 1 (Quadro 2.2), composto pelo patrimônio cultural municipal tombado, localiza-se na região central do Parque da Cidade. A Residência Olivo Gomes e o jardim de Burle Marx são atrações procuradas pelo visitante no interior do parque, principalmente para fotos amadoras e *books*. A percepção de segurança é boa, sendo o entorno percorrido pela Guarda Civil Municipal algumas vezes por dia. Não é um setor que pode ser trancado, entretanto o acesso ao interior da Residência Olivo Gomes só é realizado com autorização. O Setor 1 é sinalizado. Existem placas desde a parte externa do

Parque Cidade Roberto Burle Marx indicando as principais edificações do setor. Nos cruzamentos de alamedas também se observa sinalização indicativa, mas em estado ruim de conservação. Na residência existe sinalização interpretativa.

Quadro 2.2 Atividades realizadas por visitantes no Setor 1 do Parque da Cidade.

SETOR 1	
Perímetro do conjunto arquitetônico tombado pela prefeitura de São José dos Campos, composto por Residência Olivo Gomes, jardins de Roberto Burle Marx, Viveiro de Mudas, Anfiteatro, e vias de circulação existentes no local.	
LOCAL / INFRAESTRUTURA	**ATIVIDADES**
Residência Olivo Gomes	- Ensaio fotográfico de noiva - Ensaio fotográfico de mulher grávida - Fotografia e vídeo amador
Jardins de Burle Marx	- Ensaio fotográfico de noiva - Ensaio fotográfico de mulher grávida - *Parkour* - Comemoração de aniversário - Piquenique
Anfiteatro	- Apresentações culturais
Lago da Casa da Ilha	- Pesca
Casa da Ilha	- Atividades de educação ambiental

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

A paisagem observada em diferentes pontos é muito agradável e até surpreendente. A proposta de paisagismo elaborado por Burle Marx integra harmoniosamente a edificação construída por Rino Levi. Áreas gramadas, árvores dispersas, lagos, ajudam a criar o que Raymond Williams chamaria de "vistas agradáveis". Esse setor, em conjunto com o setor 5, desfruta da presença de dois lagos – da Casa da Ilha e das Capivaras – além do espelho-d'água encontrado no jardim de Burle Marx, junto à Residência Olivo Gomes. A área verde é caracterizada pela presença de gramados, jardins, bosques e florestas.

É um setor silencioso do parque, onde se ouve mais o canto dos pássaros do que o ruído pela movimentação de pessoas. Não se percebe odores desagradáveis e o setor encontra-se limpo. O estado de conservação das edificações é mediano, não sendo aparentes os problemas gerados pela ação do tempo ou do uso. A falta de uso diário transmite a ideia de abandono, ainda que não esteja vandalizado ou em condições ruins. Os sinais de vandalismo são pontuais, principalmente próximo às escadas. Estruturas como bancos, mesas e bebedouros apresentam bom estado de conservação, mas possuem sinais de desgaste pelo tempo e pelo uso. Foram observados, neste setor, estrutura de bicicletário, edificação que serve de abrigo contra ações de intempérie, sendo a única cobertura encontrada e banheiros utilizados pelos visitantes. A área de estacionamento mais próxima a este setor é a do CEFE.

O Setor 2 (Quadro 2.3) está à direita da Alameda dos Umbus, para quem acessa o Parque da Cidade pela entrada principal. É composto basicamente por dois grandes gramados e pelo Galpão Gaivotas. O primeiro gramado abriga o campo de futebol principal do parque, com vestiários e estrutura para receber jogos de futebol amador. Ao lado do campo está a estrutura do espaço denominado 4 Patas, muito utilizado pela população que leva os cães para passearem e se exercitarem. O gramado seguinte, após a Alameda das Palmeiras, é utilizado nos finais de semana para treinamento de equipes masculinas e femininas de futebol americano. Faz parte desse setor o Galpão Gaivotas, uma caixa de areia e uma academia de ginástica ao ar livre. É um setor de fácil acesso, plano, com vias largas e em bom estado de conservação, apesar de alguns atoleiros pontuais. É acessado por três entradas oficiais e duas entradas "particulares". Entre as entradas oficiais estão a principal, a do Galpão Gaivotas e do *playground*. Entre as "particulares", porque são utilizadas por públicos que possuem uma dinâmica de visitação específica, estão o portão aberto ao lado do estacionamento e outro portão fechado, acessado pela rua lateral, que leva à uma área gramada utilizada como estacionamento em eventos.

Quadro 2.3 Atividades realizadas por visitantes no Setor 2 do Parque da Cidade.

SETOR 2	
Inclui gramados do campo de futebol principal e do Galpão Gaivotas, Espaço 4 Patas e Galpão Gaivotas	
LOCAL / INFRAESTRUTURA	**ATIVIDADES**
Galpão Gaivotas	- Uso de instrumento musical (saxofone) - Treinamento de taekwondo - Prática de capoeira - Patinação - Jogo de basquete - Caminhada - Uso de patinete - Ciclismo - Skatetismo - Ginástica funcional
Caixa de Areia	- Treinamento físico de um time de futebol americano - Brincadeiras infantis
Espaço 4 Patas	- Passeios e práticas com cães
Campo de Futebol	- Jogo de futebol
Gramado em frente ao Galpão Gaivotas	- Treinamento de futebol americano
Entrada Principal	- Pokemon Go - Coletar água potável

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

A percepção de segurança no setor é muito boa, estando próximo da guarita utilizada pela Guarda Civil Municipal. Não é um setor que pode ser trancado, mas a área de contato com a rua (externa ao parque) é cercada por grade ou muro. O Setor 2 é sinalizado, havendo sinalização indicativa, educativa e interpretativa, mas, diferente de outros setores, possui menos placas e menos tipologias de placas, o que confere à paisagem certa limpeza e leveza. Existe iluminação nas alamedas, mas só é utilizada em eventos.

A paisagem observada em diferentes pontos é, de forma geral, agradável e de beleza atrativa. Existem muitas árvores isoladas e duas fileiras de palmeiras imperiais, tidas por muitos, como o principal símbolo do Parque da Cidade, tanto que estampa a logomarca, juntamente com a Residência Olivo Gomes. A área verde é caracterizada pela presença dos gramados, das palmeiras e dos umbus. Apesar da proximidade com a entrada principal não é um setor que concentra muitas pessoas ou que concentre uma gama de atividades. Os gramados são pouco utilizados em dias úteis e nos finais de semana servem para atividades de esportes coletivos. O Espaço 4 Patas recebe apenas visitantes com cães.

Não é um setor silencioso do Parque da Cidade, existe a proximidade com a Avenida Olivo Gomes e a concentração de praticantes de esportes coletivos, como o futebol. É possível também escutar os cães latindo ou se estranhando. O Galpão Gaivotas, pela acústica intrínseca amplifica os sons, sendo inclusive buscado por visitantes que desejam escutar música sem fones de ouvido. Não se percebe odores desagradáveis, mas próximo à entrada para o *playground*, nas lixeiras onde os resíduos do parque são concentrados até serem recolhidos pelo caminhão da coleta, observa-se a presença de ratos. O setor encontra-se limpo, com boa manutenção das instalações e os sinais de vandalismo são pequenos, não despertando a atenção de quem passa pelo local. Exceção às cercas danificadas, principalmente próximo ao campo de futebol. Estruturas como bancos, mesas e bebedouros apresentam bom estado de conservação, mas possuem sinais de desgaste pelo tempo e pelo uso. Existe bicicletário na entrada principal. O Galpão Gaivotas é o único abrigo do setor (além da entrada principal). Existem banheiros no Galpão Gaivotas e em dois contêineres próximos à Alameda das Figueiras, mas apenas os primeiros estão funcionando. A área de estacionamento mais próxima é a da Avenida Olivo Gomes, sendo utilizadas pelos visitantes também as vagas da rua lateral, no acesso à tecelagem.

O Setor 3 (Quadro 2.4), está à esquerda da Alameda dos Umbus, para quem acessa o Parque da Cidade pela entrada principal. É composto basicamente por dois grandes gramados e o estacionamento do CEFE. O primeiro gramado possui traves de campo de futebol, mas recebe atividades mais variadas que o "vizinho" do outro lado da Alameda dos Umbus. Passada a Alameda das Palmeiras, o segundo gramado também é multiuso, sendo ocupado principalmente por famílias que realizam piqueniques e comemorações. Os gramados são utilizados também para prática de ginástica e outros exercícios. A percepção de segurança no setor é boa, mas menor na proximidade com o estacionamento do CEFE e com as ruínas. O setor é percorrido pela Guarda Civil Municipal, principalmente no trajeto entre o estacionamento do CEFE e a entrada principal do Parque da Cidade.

Quadro 2.4 Atividades realizadas por visitantes no Setor 3 do Parque da Cidade.

SETOR 3	
Inclui estacionamento do CEFE e gramados entre alamedas Umbus e Noz Pecã, até o encontro com o Setor 1	
LOCAL / INFRAESTRUTURA	**ATIVIDADES**
Estacionamento CEFE	- Aulas práticas para formação de condutores, por autoescolas - Brincadeiras com manuseio de Drone
Gramado próximo ao Museu do Folclore	- Uso de instrumento musical (violão) - Piquenique - Jogo de basebol - Jogo de frescobol - Corrida
Gramado ao lado do CEFE	- Jogo de Futebol - Prática de exercícios físicos - Aula de ginástica - Brincadeiras com pipa - Jogo de golf
Próximo às ruínas	- Prática de *slackline*
Academia ao ar livre	- Prática de ginástica - Acompanhamento de *Personal Trainer*

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Não é um setor que pode ser trancado, ao contrário, é acessível por diversos pontos, incluindo o CEFE e seu estacionamento. O acesso às trilhas e mata pelo estacionamento do CEFE e ruínas favorece a permanência de usuários de drogas ilícitas e a prática de prostituição, segundo informações fornecidas pela administração do parque. O Setor 3 é pouco sinalizado. A ausência de edificações, como em outros setores, faz com que a sinalização existente não direcione o visitante para essa região do parque sendo mais interpretativa ou restrita à academia de ginástica. Existem postes de luz, mas a iluminação só é utilizada em eventos.

A paisagem observada em diferentes pontos é, de forma geral, agradável, principalmente no corredor formado pelas palmeiras imperiais. Existem muitas árvores, sombreamentos e a área verde é caracterizada pela presença de gramados, árvores ao longo das alamedas e bosque no limite com o Setor 1. A característica de uso não faz do setor uma região silenciosa, podendo-se ouvir, principalmente, vozes de pessoas e ruídos gerados por movimentação humana na avenida Olivo Gomes. Não se percebe odores desagradáveis. O setor encontra-se limpo, ainda que se caracterize pela permanência de pessoas em atividades que envolvem alimentos. Veículos que comercializam alimentos estacionam próximo ao setor. Na área do estacionamento do CEFE é possível observar algum lixo e, algo incomum no Parque da Cidade, lixeiras danificadas. A edificação conhecida como "ruínas", antigo curral da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, encontra-se em estado avançado de deterioração (Figura 2.79). Estruturas como bancos, mesas e bebedouros apresentam estado de conservação bom, mas possuem sinais de desgaste pelo tempo e pelo uso. Não foi observado bicicletário nesse setor. O único abrigo no local é uma cobertura no "setor E" do estacionamento do CEFE, que também abriga a academia de ginástica ao ar livre. Os banheiros mais próximos estão em dois contêineres ao lado da academia de ginástica, mas não estão em funcionamento. A área de estacionamento mais próxima é a do CEFE.

Figura 2.79 Registros das ruínas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

O Setor 4 (Quadro 2.5) é composto por edificações administrativas utilizadas pelo Parque da Cidade, Guarda Civil Municipal e ICMbio, além de refeitório para funcionários da administração do parque e por integrantes da Guarda Civil Municipal. No setor está a Casa do Café (Apêndice A) e a estrutura utilizada pelo Grupo Escoteiro Mantiqueira (Figura 2.80). Gramados e vias laterais à Alameda dos Umbus, completam o cenário constituído do setor que não apresenta atrações específicas para os visitantes, mas é acessado pelo público que percorre as trilhas, principalmente. Para a Casa do Café se direcionam os participantes do projeto "*Startup* São José" e servidores públicos vinculados às secretarias municipais que ali encontram-se instaladas (Figura 2.47). A percepção de segurança no local é boa, potencializada pelo fluxo de pessoas, incluindo funcionários do parque e a presença de guardas civis municipais. Não se tem a sensação de "ermo" ou de distanciamento das instalações, como em outros setores, sendo regularmente percorrido pela Guarda Civil Municipal em suas rondas, bem como pelos alunos da GCM em treinamento. Não é um setor que pode ser trancado, mas é parcialmente rodeado por cercas devido à proximidade com área das instalações da fábrica de Tecelagem Parahyba. O Setor 4 é, em alguns locais, exageradamente sinalizado, principalmente com identidades visuais distintas. Há placas de trânsito, banners, sinalização indicativa, interpretativa, de advertência, em estados distintos de conservação. Há iluminação, mas não é normalmente utilizada.

Figura 2.80 Vistas das estruturas utilizadas pelo Grupo Escoteiro Mantiqueira no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Diferente de outros setores do Parque da Cidade, não há vazios, grandes espaços em que o olhar possa avistar ao longe. É um setor com árvores, edificações, placas e outras estruturas relativamente próximas, o que não transmite a mesma sensação agradável de outros setores, constituindo-se numa paisagem muito mais antropizada e menos "natural", comparativamente. A área verde é caracterizada pela presença de bosques, jardins e gramados menores do que em outras áreas do parque.

Pode-se considerar este um setor relativamente silencioso do parque, onde se ouve mais o canto dos pássaros do que ruídos provenientes das pessoas. Não se percebe odores desagradáveis. O setor encontra-se limpo e os sinais de vandalismo são pequenos, não despertando a atenção de quem passa pelo local. Estruturas como bancos, mesas e bebedouros apresentam bom estado de conservação, mas, possuem sinais de desgaste pelo tempo e pelo uso. Não foi observado bicicletário neste setor e nem abrigos, apenas edificações que podem ser utilizadas como abrigos. Os banheiros mais próximos e em funcionamento estão na Residência Olivo Gomes. A Casa do Café também possui banheiros, mas são menos acessados. A área de estacionamento mais próxima está ao lado do Borboletário e é utilizada principalmente por funcionários a serviço no Parque da Cidade.

Quadro 2.5 Atividades realizadas por visitantes no Setor 4 do Parque da Cidade.

SETOR 4	
Inclui o entorno da Casa do Café, administração e gramados entre a Alameda dos Umbus e o Setor 1	
LOCAL / INFRAESTRUTURA	**ATIVIDADES**
Casa do Café	- Visitas guiadas - Práticas de escoteirismo
Gramados	- Piquenique

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

O Setor 5 (Quadro 2.6), composto pelo circuito de trilhas, é um recorte linear do Parque da Cidade utilizado diariamente pelos visitantes para a prática, principalmente, de atividades esportivas. As trilhas estão entre os locais mais utilizados pelos visitantes e a percepção de segurança ao longo delas é variável, sendo menor em locais mais distantes das áreas de uso intensivo e próximo às ruínas e estacionamento do CEFE. Não é um setor regularmente percorrido pela Guarda Civil Municipal, principalmente nos trechos mais estreitos ou com risco de presença de atoleiros. Não é um setor que pode ser trancado e, em alguns locais, sequer observa-se a presença de cercamento, enquanto em outros são aparentes os danos nos portões e nas cercas. O Setor 5 não é sinalizado. É possível observar placas com indicação para "ciclistas", mas informam um percurso diferente do proposto pelo Plano Diretor do Parque da Cidade. Não se observa iluminação, ainda que em alguns pontos haja postes.

A paisagem observada em diferentes pontos é, de forma geral, agradável e de beleza atrativa. Existem muitas árvores e, consequentemente, sombreamentos. Um dos diferenciais deste setor é a presença de dois lagos – da Casa da Ilha e das Capivaras – além do espelho-d'água encontrado no jardim de Burle Marx, junto à Residência Olivo Gomes. A área verde é caracterizada pela presença de bosques e florestas, sendo um setor silencioso do parque, onde pode-se ouvir o canto dos pássaros. Em sua maior parte, não se percebe odores desagradáveis, exceto próximo ao córrego de acesso à Vila Teresinha, junto à academia de ginástica ao ar livre. O setor encontra-se limpo, ainda que possua menos lixeiras que o restante do Parque da Cidade. O trecho próximo às ruínas e estacionamento do CEFE é substancialmente mais sujo que o restante, tendo sido encontrados resíduos como garrafas, preservativos e papel higiênico. Os sinais de vandalismo são pequenos, não despertando a atenção de quem passa pelo local. Exceção às cercas e portões próximos à estrada vicinal que corta o parque na sua porção noroeste. Estruturas como bancos, mesas e bebedouros apresentam bom estado de conservação, mas possuem sinais de desgaste pelo tempo e pelo uso. Não foi observado bicicletário nesse setor e não há abrigos que possam ser utilizados para proteção da chuva. Os banheiros mais próximos e em funcionamento estão na Residência Olivo Gomes. A área de estacionamento mais próxima é a do CEFE, sendo utilizada pelos visitantes também as vagas próximas ao borboletário.

Quadro 2.6 Atividades realizadas por visitantes no Setor 5 do Parque da Cidade.

SETOR 5	
Inclui o circuito de trilhas	
LOCAL / INFRAESTRUTURA	**ATIVIDADES**
Trilhas	- Caminhada - Corrida - Mountain Bike - Observação de aves - Eventos esportivos - Visitas guiadas

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

O Setor 6 (Quadro 2.7), não faz parte da área do Parque da Cidade, mas é visitado como se fizesse. É um setor com uso intensivo, principalmente a área do Museu do Folclore e do *playground*. Nele encontram-se o borboletário, a horta, a piscina, um pequeno circuito com trilhas interpretativas e, ainda, estruturas de bancos, mesas e bebedouros em quantidade superior a encontrada em outros setores. O principal acesso é feito pela rua lateral ao Parque da Cidade, onde o visitante encontra passagem pelo portão que leva ao *playground*, pelo portão próximo à entrada do restaurante, e pelos fundos da Fundação Cultural Cassiano Ricardo.

Quadro 2.7 Atividades realizadas por visitantes no Setor 6 do Parque da Cidade.

SETOR 6	
Inclui a área fora do Parque da Cidade onde estão o Museu do Folclore, *playground*, borboletário, piscina e horta	
LOCAL / INFRAESTRUTURA	**ATIVIDADES**
Piscina	- Prática de luta marcial
Playground	- Piquenique - Utilização dos brinquedos - Comemoração de aniversário - Coleta de água potável
Museu do Folclore	- Visitas guiadas - Oficinas - Exposições - Apresentações culturais
Borboletário	- Visitas guiadas
Trilha Interpretativa	- Visitas guiadas
Horta	- Visitas guiadas - Oficinas

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

A percepção de segurança no setor é boa, sendo um local que recebe com regularidade a ronda da Guarda Civil Municipal. Não é um setor que pode ser trancado, mas parte dele é cercado pelas paredes dos prédios da antiga tecelagem. O Setor é sinalizado desde a área externa do parque. Existem indicações para o Museu do Folclore e *playground* havendo, internamente, placas interpretativas, de advertência e educativas. Não se observa iluminação, mesmo com a presença de alguns postes de luz.

A paisagem observada a partir do portão que dá acesso ao *playground* é diferenciada. O corredor formado pelas figueiras compõe a paisagem com as edificações em tijolos aparentes da tecelagem e o designer moderno do Galpão Gaivotas. Existem muitas árvores e sombra, pincipalmente no ambiente onde o *playground* está localizado. A área verde é caracterizada pela presença de gramados, árvores separadas e um pequeno bosque onde está situada a trilha interpretativa. No setor são realizadas muitas atividades em família e com público escolar. Piqueniques e comemorações são comumente observados. O entorno do Museu do Folclore recebe frequentemente eventos culturais.

Não é um setor silencioso, especialmente pela permanência de crianças e, em sua maior parte, não se percebe odores desagradáveis, encontrando-se limpo e com sinais de manutenção regular. Já os sinais de vandalismo estão presentes nos bancos, mesas e brinquedos que também apresentam estado de conservação precário. Há bicicletário próximo ao Museu do Folclore e não há abrigos no setor, apenas edificações ou o Galpão Gaivotas. Os banheiros mais próximos estão em dois contêineres, no Setor 2, porém não estão funcionando. A área de estacionamento mais próxima é a da Avenida Olivo Gomes, sendo utilizadas pelos visitantes também as vagas localizadas na rua lateral de acesso à tecelagem e próximo ao borboletário.

2.3.6 PARCERIAS COM INSTITUIÇÕES ESTABELECIDAS ATUALMENTE PARA APOIO ÀS AÇÕES DE USO PÚBLICO

Não foram identificadas ações (atividades, produtos, serviços) organizadas e executadas pelo Parque da Cidade, direcionadas ao uso público. Observa-se que o Parque da Cidade oferece o espaço e as estruturas, de apoio e complementar, para que o público as utilize de maneira espontânea, não programada. Ações como as atividades de educação ambiental, as visitas guiadas, os eventos culturais, as festas do município, não são organizados pelo Parque da Cidade, e sim, por diferentes pastas da prefeitura municipal. No contato realizado com os técnicos da Prefeitura de São José dos Campos, responsáveis pela realização de atividades e eventos no parque, e com agentes do *trade* turístico do município, não foram identificadas ações de parceria envolvendo a visitação no interior do parque.

2.4 AVALIAÇÃO ARQUITETÔNICA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

O presente item tem como objetivo principal a caracterização das edificações e infraestrutura existentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, bem como seu estado de conservação e adequação para atividades turísticas. A metodologia, os procedimentos utilizados e as informações coletadas são apresentadas a seguir.

2.4.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A avaliação das edificações existentes com uso ou potencial uso de apoio à visitação, foi realizada através do Método de Avaliação das Necessidades de Reabilitação de Edifícios - MANR, apresentada por Pedro *et al.* (2011). Para sua aplicação, realizaram-se ajustes para o cenário de Unidade de Conservação no Brasil e às especificidades do presente estudo.

Inicialmente, preparou-se relatório fotográfico das edificações e, posteriormente, foram aplicadas as fichas de caracterização (FC). Os resultados são sistematizados e apresentados conforme exemplo apresentado no Quadro 2.8.

Quadro 2.8 Exemplo da apresentação dos resultados obtidos pelo MANR – Caracterização.

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Denominação	
Histórico e usos	
Época construção	
Nº pisos	
Área Construída (m²)	
Obras em curso	
Tombamento	
Acesso à energia elétrica	
Forma de Esgotamento Sanitário	
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	
Elementos verticais de suporte	
2. Piso	
3. Teto	
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	
Revestimento da cobertura inclinada	
5. Instalações	
Distribuição de água	
Gás	
Drenagem de águas residuais	
Elétrica de iluminação	
Telecomunicações	
Ventilação	
Climatização	
Segurança contra incêndio	
Hidrossanitárias	
Cozinha	
Escada	
Elevador	
6. Paredes exterior	
Composição	
Revestimento exterior	
Pintura	
7. Paredes interior	
Composição	

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Revestimento interior	
Pintura	
Caixilharia	
Observações	

Fonte: Adaptado de Pedro, Vilhena, Vasconcelos Paiva & Pinho, 2011.

Após caracterização das edificações, foi realizada a avaliação de seus componentes. A análise multicritério utilizou os parâmetros e critérios apresentados no Quadro 2.9 e no Quadro 2.10.

Quadro 2.9 Parâmetros e critérios MANR.

	ANOMALIAS	EXTENSÃO DA INTERVENÇÃO	COMPLEXIDADE DA INTERVENÇÃO	AMPLITUDE DA INTERVENÇÃO
ESCALA DE AVALIAÇÃO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	Não significativas	Localizada	Simples	Na edificação
	Existentes	Média	Média	Edificação e entorno imediato
	Médias	Extensa		
	Graves	Total	Difícil	Edificação e entorno
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

Fonte: adaptado de Pedro, Vilhena, Vasconcelos Paiva & Pinho, 2011.

Quadro 2.10 Parâmetros e critérios MANR (abreviações).

	ANOMALIAS	EXTENSÃO DA INTERVENÇÃO	COMPLEXIDADE DA INTERVENÇÃO	AMPLITUDE DA INTERVENÇÃO
ESCALA DE AVALIAÇÃO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	NS	L	S	NE
	E	M	M	EI
	M	E		
	F	T	D	EE
	NA	NA	NA	NA

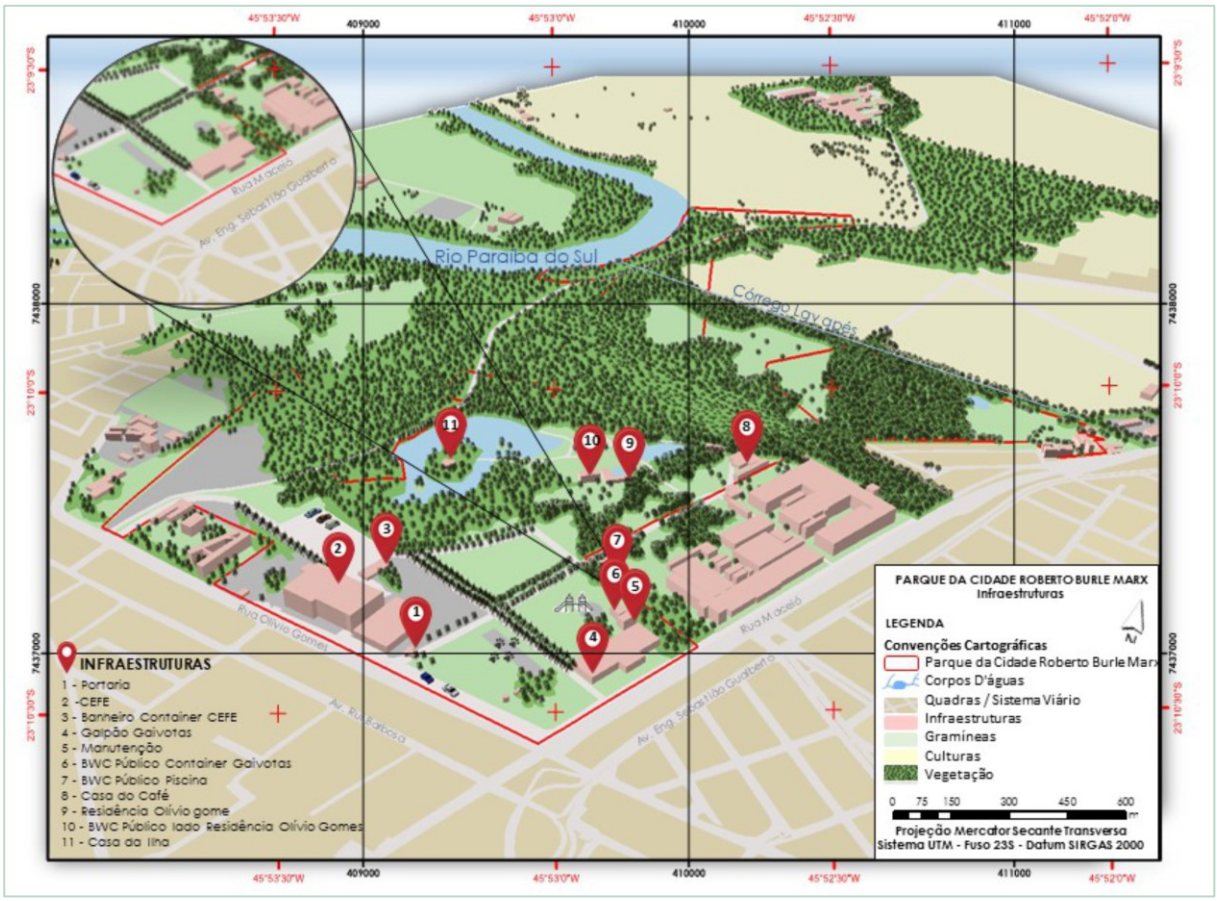
Fonte: adaptado de Pedro, Vilhena, Vasconcelos Paiva & Pinho, 2011.

O relatório fotográfico das edificações de apoio e infraestrutura existente se encontra disposto do Apêndice A ao Apêndice K.

A fase de levantamento de campo para obtenção de informações primárias envolveu uma visita técnica ao Parque da Cidade para atender ao objetivo específico de avaliar as edificações, infraestruturas e demais equipamentos existentes nas áreas de atividades de uso público atuais e potenciais. Realizou-se visita técnica ao parque por um período de três dias, entre 8 e 10 de janeiro de 2020. O roteiro estabelecido abrangeu todo o território do parque tendo sido realizado, em alguns momentos, na companhia de servidores e técnicos da prefeitura (um arquiteto da SEURBS e o administrador do parque), abrangendo as seguintes edificações e infraestruturas de apoio à visitação, existentes (Figura 2.81):

- Casa do Café
- Residência Olivo Gomes
- Casa da Ilha
- Centro de Formação do Educador - CEFE
- Galpão Gaivotas
- Prédio da Manutenção
- BWC Público da Residência Olivo Gomes
- BWC Público da Piscina
- BWC Contêiner do Galpão Gaivotas
- BWC Contêiner do CEFE
- Portaria

Figura 2.81 Edificações e infraestruturas de apoio a visitação existentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Através da visita técnica foi possível avaliar as edificações, infraestruturas e demais equipamentos existentes nas áreas de atividades de uso público atuais e potenciais. Para tanto, o levantamento primário desta atividade ocorreu pelo método de Observação Direta e Relatório Fotográfico.

2.4.2 AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Conforme listado no Subitem 2.4.1, apresenta-se aqui a caracterização e avaliação da caracterização para cada elemento considerado como edificação, atrativo e infraestrutura de apoio do Parque da Cidade, quanto ao seu estado estrutural, por meio de análise multicritério. A caracterização de cada edificação está apresentada em fichas de caracterização (FC) e a avaliação da caracterização nos quadros subsequentes.

2.4.2.1 Casa do Café

Foi uma das primeiras construções dentro do projeto agroindustrial de Olivo Gomes, construído na década de 1930, destinado ao beneficiamento de café e arroz. Em 1969, o galpão passou a ser utilizado como depósito de ferramentas, após a empresa extinguir a produção agrícola no local, passando para a produção pecuária. Após desapropriação pela Prefeitura, no ano de 1996, tornou-se depósito do Bloco Verde da Fundhas e da Prefeitura. Em 2005, após obra de requalificação e recuperação, tornou-se a sede da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, que ali permanece até os dias atuais (Figura 2.82), agora denominada Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade - SEURBS. Na FC-01 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.11.

Ficha de Caracterização 01 – Casa do Café.

CASA DO CAFÉ	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Abrigava originalmente estrutura para beneficiamento de café. Mais tarde serviu de uso pela SEMEA, atual SSEURBS que se mantém no prédio, além da SIDE e o programa *Startups* São José atualmente com três empresas em funcionamento.
Época construção	Década 1930
Nº pisos	2
Área Construída (m²)	660,00
Obras em curso	Não
Tombamento	Sim
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Sapatas concreto, estacas
Elementos verticais de suporte	Pilares concreto, alvenaria tijolo
2. Piso	Concreto
3. Teto	Não possui
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Madeira
Revestimento da cobertura inclinada	Madeira
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Existente
Ventilação	Existente
Climatização	Existente
Segurança contra incêndio	Existente
Hidrossanitárias	Existente
Cozinha	Existente
Escada	Metálica
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Não possui
Pintura	Não possui
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo, metálica/vidro
Revestimento interior	Reboco
Pintura	Existente
Caixilharia	Ferro
Observações	Edificação recém reformada

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.11 Avaliação da Caracterização da Casa do Café.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NA	NA	NA	NA
2. Piso	NS	L	S	NE
3. Teto	NA	NA	NA	NA
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NA	NA	NA	NA
7. Paredes interior	NA	NA	NA	NA
7.1. Caixilharia	E	L	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.82 Edificação da Casa do Café no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.2 Residência Olivo Gomes

Construída no ano de 1951, visando atender às necessidades da Família Gomes. A autoria do projeto é de Rino Levi Associados, sendo concebida de forma a receber e acomodar grande número de pessoas, possuindo divisões claras entre os diversos ambientes comuns e os locais de uso exclusivo da família. A edificação passou por obras de restauração, na qual foram recuperadas as instalações elétricas e hidráulicas, descupinização, consertos na estrutura metálica de portas e janelas, reparos nos forros, vidros e luminárias, bem como a revitalização do piso de madeira. Em duas paredes externas e em uma interna encontram-se painéis de Roberto Burle Marx (Figura 2.83). Na FC-02 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.12.

Ficha de Caracterização 02 – Residência Olivo Gomes.

RESIDÊNCIA OLIVO GOMES	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Abrigava, originalmente, a moradia da família Gomes. Atualmente serve de espaço para atividades programadas com autorização da Fundação Cultural
Época construção	1951
Nº pisos	2
Área Construída (m²)	1.656,00
Obras em curso	Não
Tombamento	Sim
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Estaca
Elementos verticais de suporte	Pilares concreto
2. Piso	Madeira
3. Teto	Madeira
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Madeira, Vigas concreto
Revestimento da cobertura inclinada	Telha fibrocimento
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não existente
Ventilação	Existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não existente
Hidrossanitárias	6 banheiros
Cozinha	Existente
Escada	Concreto, madeira
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Reboco, Azulejo, Placas pedra
Pintura	Existente
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria pedra, Alvenaria tijolo
Revestimento interior	Não possui, Reboco, Azulejo
Pintura	Existente
Caixilharia	Ferro
Observações	Possui rampa (acessibilidade) Iluminação externa recentemente recuperada

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.12 Avaliação da Caracterização da Residência Olivo Gomes.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NS	L	S	NE
2. Piso	E	M	S	NE
3. Teto	E	L	S	NE
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NS	L	S	NE
7. Paredes interior	E	L	S	NE
7.1. Caixilharia	NS	L	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.83 Edificação da Residência Olivo Gomes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.3 Casa da Ilha

Sua construção data da década de 1930 e era utilizada como casa de colonos até a década de 1980, quando Clemente Gomes a reformou para ser utilizada como residência de seus filhos, que lá moraram em momentos distintos. Conta com três dormitórios, dois banheiros, lavabo, sala íntima com lareira, cozinha, lavanderia, dependências de empregados e uma piscina desativada.

O local tem vocação para o lazer contemplativo e educação ambiental, por esse motivo, no passado, foi instalado ali o Centro de Referência Ambiental (CRA) ligado à Assessoria de Educação Ambiental da antiga Secretaria de Meio Ambiente (SEMEA). Para desenvolvimento das atividades do CRA, a casa contava com uma horta e um pequeno viveiro para produção de mudas, que subsidiava o Projeto Hortas Urbanas.

A Casa da Ilha (Figura 2.84) encontra-se atualmente interditada, em função da ação de vândalos que depredaram as instalações, e pela presença de carrapatos, transmissores de doenças aos humanos, e de capivaras que são animais hospedeiros dos carrapatos.

Na FC-03 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.13.

Ficha de Caracterização 03 – Casa da Ilha.

CASA DA ILHA	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Servia, originalmente, como moradia da filha de Olivo Gomes. Após entrega do imóvel à PSJC servia de espaço para atividades de educação ambiental coordenadas pela SEURBS. Atualmente não tem uso e continua sob responsabilidade da SEURB.
Época construção	Década 1950
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	297,79
Obras em curso	Não
Tombamento	Sim
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Alvenaria pedra
Elementos verticais de suporte	Alvenaria tijolo
2. Piso	Cerâmico
3. Teto	Não possui
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Madeira
Revestimento da cobertura inclinada	Telha cerâmica
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não identificado
Hidrossanitárias	4 banheiros
Cozinha	Não identificado
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Reboco, Revestimento cerâmico
Pintura	Existente
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento interior	Reboco
Pintura	Existente
Caixilharia	Madeira
Observações	

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.13 Avaliação da Caracterização da Casa da Ilha.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NA	NA	NA	NA
2. Piso	M	E	M	EI
3. Teto	NA	NA	NA	NA
4. Cobertura	M	L	S	NE
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	E	E	S	NE
7. Paredes interior	NA	NA	NA	NA
7.1. Caixilharia	M	E	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.84 Edificação da Casa da Ilha no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.4 Centro de Formação do Educador Professora Leny Bevilacqua – CEFE

Antigo depósito de produtos acabados (PDA), hoje abriga o Centro de Formação do Educador Professora Leny Bevilacqua (CEFE) (Figura 2.85), ligado à Secretaria de Educação. Na FC-04 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.14.

Ficha de Caracterização 04 – Centro de Formação do Educador Profª. Leny Bevilacqua.

CENTRO DE FORMAÇÃO DO EDUCADOR PROFESSORA LENY BEVILACQUA - CEFE	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Edifício sob responsabilidade da Secretaria de Educação e Cidadania
Época construção	Informação indisponível
Nº pisos	3
Área Construída (m²)	14.000,00
Obras em curso	Piso exterior cerâmico, infiltração subsolo, calhas (prevista)
Tombamento	Sim
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Sapatas concreto, estacas
Elementos verticais de suporte	Alvenaria tijolo, pilares concreto
2. Piso	Concreto, madeira, cerâmico
3. Teto	EPS
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Não identificado
Revestimento da cobertura inclinada	Telha metálica
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Existente
Drenagem de águas residuais	Existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Existente
Ventilação	Existente
Climatização	Existente
Segurança contra incêndio	Existente
Hidrossanitárias	28 banheiros, 114 pias, 8 chuveiros, 85 vasos, 29 mictórios
Cozinha	Existente
Escada	Concreto
Elevador	Sim
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Não possui; reboco
Pintura	Existente
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo, divisórias Eucatex
Revestimento interior	Não possui; reboco
Pintura	Existente
Caixilharia	Alumínio
Observações	

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.14 Avaliação da Caracterização do Centro de Formação do Educador Profª. Leny Bevilacqua – CEFE.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NA	NA	NA	NA
2. Piso	E	E	M	NE
3. Teto	NS	L	S	NE
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	E	L	S	NE
7. Paredes interior	NS	L	S	NE
7.1. Caixilharia	NS	L	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.85 Edificação do Centro de Formação do Educador Profª Leny Bevilacqua no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.5 Galpão Gaivotas

Denominado oficialmente Pavilhão "Francisco Moreno Ariza", é mais conhecido como "Galpão Gaivotas" (Figura 2.86), por conta de seu formato lembrando asas da ave em voo. Constitui amplo espaço construído no ano de 1957 para abrigar máquinas e equipamentos agrícolas. Ali se encontram depósitos, almoxarifado e sanitários.

Em bom estado de conservação, é utilizado atualmente para a realização de eventos em geral, como feiras comerciais. No local encontra-se um painel de Roberto Burle Marx. Na FC-05 encontra-se a caracterização desta edificação, e a sua avaliação no Quadro 2.15.

Ficha de Caracterização 05 – Galpão Gaivotas.

GALPÃO GAIVOTAS	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Destinado, originalmente para abrigar maquinários e equipamentos agrícolas. Atualmente destina-se à realização de eventos.
Época construção	1957
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	6.070,74
Obras em curso	Não
Tombamento	Não identificado
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Estaca
Elementos verticais de suporte	Pilares concreto
2. Piso	Concreto
3. Teto	Não possui
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Metálica
Revestimento da cobertura inclinada	Telha metálica
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Não existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Existente
Hidrossanitárias	10 pias, 10 vasos, 4 mictórios
Cozinha	Não existente
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Não possui
Revestimento exterior	N/A
Pintura	N/A
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento interior	Reboco
Pintura	Existente
Caixilharia	N/A
Observações	

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.15 Avaliação da Caracterização do Galpão Gaivotas.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	E	M	S	NE
2. Piso	E	E	S	NE
3. Teto	NA	NA	NA	NA
4. Cobertura	E	T	D	NE
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NS	L	S	NE
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NA	NA	NA	NA
7. Paredes interior	NS	L	S	NE
7.1. Caixilharia	NA	NA	NA	NA

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.86 Edificação do Galpão Gaivotas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.6 Prédio da Manutenção

Edificação que abriga um depósito de materiais de escritório, bem como mesas e cadeiras escolares (Figura 2.87). Na FC-06 encontra-se a caracterização desta edificação, e a sua avaliação no Quadro 2.16.

Ficha de Caracterização 06 – Prédio da Manutenção.

PRÉDIO DA MANUTENÇÃO	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Destinado à guarda de materiais e equipamentos para manutenção do parque
Época construção	Informação não disponível.
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	592,25
Obras em curso	Não
Tombamento	Não identificado
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Sapatas concreto
Elementos verticais de suporte	Alvenaria tijolo
2. Piso	Não identificado
3. Teto	Não identificado
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Madeira
Revestimento da cobertura inclinada	Telha fibrocimento
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Não existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não identificado
Ventilação	Não identificado
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não identificado
Hidrossanitárias	Não identificado
Cozinha	Não identificado
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Reboco
Pintura	Existente
7. Paredes interior	
Composição	Não identificado
Revestimento interior	Não identificado
Pintura	Não identificado
Caixilharia	Madeira
Observações	Localizado ao lado do Galpão Gaivotas

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.16 Avaliação da Caracterização do Prédio da Manutenção.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NA	NA	NA	NA
2. Piso	NA	NA	NA	NA
3. Teto	NA	NA	NA	NA
4. Cobertura	E	E	M	NE
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	E	L	S	NE
7. Paredes interior	NA	NA	NA	NA
7.1. Caixilharia	E	M	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.87 Edificação do Prédio da Manutenção no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.7 BWC Público da Residência Olivo Gomes

Estrutura de apoio à visitação, localizada na Residência Olivo Gomes (Figura 2.88). Na FC-07 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.17.

Ficha de Caracterização 07 – BWC Público da Residência Olivo Gomes.

BWC PÚBLICO – RESIDÊNCIA OLIVO GOMES	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Aberto todos os dias
Época construção	Informação indisponível
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	Informação indisponível
Obras em curso	Não
Tombamento	Sim
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Sapatas concreto
Elementos verticais de suporte	Alvenaria tijolo
2. Piso	Cerâmico
3. Teto	Madeira
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Madeira
Revestimento da cobertura inclinada	Telha fibrocimento
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Não existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não existente
Hidrossanitárias	2 pias, 6 vasos, 4 mictórios
Cozinha	Não existente
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Reboco
Pintura	Existente
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento interior	Azulejo
Pintura	Inexistente
Caixilharia	Madeira
Observações	

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.17 Avaliação da Caracterização do BWC Público da Residência Olivo Gomes.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NA	NA	NA	NA
2. Piso	NA	NA	NA	NA
3. Teto	E	M	M	NE
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	E	L	S	NE
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NS	L	S	NE
7. Paredes interior	NS	M	S	NE
7.1. Caixilharia	E	M	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.88 Edificação do BWC Público da Residência Olivo Gomes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.8 BWC Público da Piscina

Estrutura de apoio à visitação (Figura 2.89). Na FC-08 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.18.

Ficha de Caracterização 08 – BWC Público da Piscina.

BWC PÚBLICO – PISCINA	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Aberto somente em dias de maior demanda do parque
Época construção	Informação indisponível
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	Informação indisponível
Obras em curso	Não
Tombamento	Sim
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Sapatas concreto
Elementos verticais de suporte	Alvenaria tijolo
2. Piso	Cerâmico
3. Teto	Madeira
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Madeira
Revestimento da cobertura inclinada	Telha cerâmica
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Não existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não existente
Hidrossanitárias	4 pias, 4 vasos
Cozinha	Não existente
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Não possui
Pintura	Inexistente
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento interior	Reboco, Azulejo
Pintura	Existente
Caixilharia	Ferro
Observações	

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.18 Avaliação da Caracterização do BWC Público da Piscina.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NA	NA	NA	NA
2. Piso	NS	L	S	NE
3. Teto	NS	L	S	NE
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NS	L	S	NE
5.4. Instalações hidrossanitárias	NS	L	S	NE
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NA	NA	NA	NA
7. Paredes interior	NA	NA	NA	NA
7.1. Caixilharia	NA	NA	NA	NA

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.89 Edificação do Banheiro Público próximo à piscina no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.9 BWC Contêiner – Galpão Gaivotas

Estrutura de apoio à visitação próximo ao Galpão Gaivotas (Figura 2.90). Na FC-09 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.19.

Ficha de Caracterização 09 – BWC Público do Galpão Gaivotas.

BWC CONTÊINER – GALPÃO GAIVOTAS	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Desativado
Época construção	Informação indisponível
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	Informação indisponível
Obras em curso	Não
Tombamento	Não
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Alvenaria pedra
Elementos verticais de suporte	Metálico
2. Piso	Borracha
3. Teto	PVC
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Metálica
Revestimento da cobertura inclinada	N/A
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Não existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não existente
Hidrossanitárias	4 pias, 6 vasos, 2 mictórios
Cozinha	Não existente
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exteriores	
Composição	Metálica e gesso
Revestimento exterior	Não possui
Pintura	Existente
7. Paredes interiores	
Composição	Não possui
Revestimento interior	N/A
Pintura	N/A
Caixilharia	Alumínio
Observações	Desativado

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.19 Avaliação da Caracterização do BWC Público – Galpão Gaivotas.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	E	L	S	NE
2. Piso	M	L	S	NE
3. Teto	E	T	S	NE
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NS	T	S	NE
7. Paredes interior	NA	NA	NA	NA
7.1. Caixilharia	NA	NA	NA	NA

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.90 Edificação do BWC contêiner próximo ao Galpão Gaivotas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.10 BWC Contêiner do CEFE

Estrutura de apoio ao funcionamento do CEFE (Figura 2.91). Na FC-10 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.20.

Ficha de Caracterização 10 – BWC Público do CEFE.

BWC CONTÊINER – CEFE	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Fechado no dia do levantamento
Época construção	Informação indisponível
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	Informação indisponível
Obras em curso	Não
Tombamento	Não
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Alvenaria pedra
Elementos verticais de suporte	Metálico
2. Piso	Borracha
3. Teto	PVC
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Metálica
Revestimento da cobertura inclinada	N/A
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Não existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Não existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não existente
Hidrossanitárias	4 pias, 6 vasos, 2 mictórios
Cozinha	Não existente
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Metálica e gesso
Revestimento exterior	Não possui
Pintura	Existente
7. Paredes interior	
Composição	Não possui
Revestimento interior	N/A
Pintura	N/A
Caixilharia	Alumínio
Observações	

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.20 Avaliação da Caracterização do BWC Público – CEFE.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	E	L	S	NE
2. Piso	M	L	S	NE
3. Teto	E	T	S	NE
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NS	T	S	NE
7. Paredes interior	NA	NA	NA	NA
7.1. Caixilharia	NA	NA	NA	NA

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.91 Edificação do BWC contêiner próximo ao CEFE no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.11 Portaria

A entrada do Parque da Cidade Roberto Burle Marx conta com uma portaria (Figura 2.92). Nela trabalham um agente de segurança e um agente de orientação, para receber e orientar os usuários do parque. Na FC-11 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.21.

Ficha de Caracterização 11 – Portaria.

PORTARIA	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Entrada principal do parque
Época construção	Informação indisponível
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	Informação indisponível
Obras em curso	Não
Tombamento	Não
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Sapatas concreto, estacas
Elementos verticais de suporte	Pilares metálicos
2. Piso	Cerâmico, Concreto, Pedra
3. Teto	PVC
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Metálica
Revestimento da cobertura inclinada	Telha fibrocimento
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Existente
Segurança contra incêndio	Não existente
Hidrossanitárias	1 banheiro
Cozinha	Não existente
Escada	Não possui
Elevador	Não
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Não possui; reboco
Pintura	Existente
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento interior	Reboco, Azulejo
Pintura	Existente
Caixilharia	Alumínio
Observações	

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Quadro 2.21 Avaliação da Caracterização da Portaria.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	NA	NA	NA	NA
2. Piso	NA	NA	NA	NA
3. Teto	E	L	S	NE
4. Cobertura	E	M	S	NE
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	NA	NA	NA	NA
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	NA	NA	NA	NA
7. Paredes interior	NA	NA	NA	NA
7.1. Caixilharia	NS	L	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.92 Edificação da Portaria no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.4.2.12 Prédio da Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio

A edificação em que atualmente funciona a Administração do Parque da Cidade, também abriga sedes do ICMBio e da Guarda Civil Municipal. Na FC-12 encontra-se a caracterização desta edificação, e sua avaliação no Quadro 2.22.

Ficha de Caracterização 12 – Prédio da Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio.

ADMINISTRAÇÃO DO PARQUE	
CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Histórico e usos	Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio
Época construção	Informação indisponível
Nº pisos	1
Área Construída (m²)	640,76
Obras em curso	Não
Tombamento	Não
Acesso à energia elétrica	Existente
Forma de Esgotamento Sanitário	Rede de esgoto
CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA	
1. Estrutura	
Fundações	Alvenaria de tijolo
Elementos verticais de suporte	Pilares concreto, alvenaria tijolo
2. Piso	Concreto, cerâmico
3. Teto	PVC, Madeira, Não possui
4. Cobertura	
Estrutura de suporte	Madeira
Revestimento da cobertura inclinada	Telha cerâmica
5. Instalações	
Distribuição de água	Existente
Gás	Não existente
Drenagem de águas residuais	Existente
Elétrica de iluminação	Existente
Telecomunicações	Existente
Ventilação	Não existente
Climatização	Não existente
Segurança contra incêndio	Não existente
Hidrossanitárias	5 banheiros
Cozinha	Existente (2)
Escada	Não possui
Elevador	Não possui
6. Paredes exterior	
Composição	Alvenaria tijolo
Revestimento exterior	Não possui
Pintura	Não possui
7. Paredes interior	
Composição	Alvenaria tijolo, metálica/vidro
Revestimento interior	Reboco
Pintura	Existente
Caixilharia	Ferro, Madeira
Observações	

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Quadro 2.22 Avaliação da Caracterização do prédio da Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio.

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
1. Estrutura	M	M	M	NE

AVALIAÇÃO	AN	EX	CX	AI
2. Piso	E	E	M	EI
3. Teto	E	T	S	NE
4. Cobertura	NA	NA	NA	NA
5.1. Instalação de distribuição de água	NA	NA	NA	NA
5.2. Instalação de drenagem de águas residuais	NA	NA	NA	NA
5.3. Instalação elétrica de iluminação	M	M	M	NE
5.4. Instalações hidrossanitárias	NA	NA	NA	NA
5.5. Escada	NA	NA	NA	NA
6. Paredes exterior	M	M	M	NE
7. Paredes interior	E	T	M	NE
7.1. Caixilharia	E	L	S	NE

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Figura 2.93 Prédio da Administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio.



Fonte: registros do Autor, 2020.

2.5 GESTÃO E PLANEJAMENTO DO PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX

A identificação, avaliação e análise da atual gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx aqui apresentadas, estão baseadas nos seus principais instrumentos de gestão, bem como naqueles que regem áreas próximas ao parque, no sentido de apontar a ausência de relação entre eles ou a possibilidade de sinergia futura.

2.5.1 INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

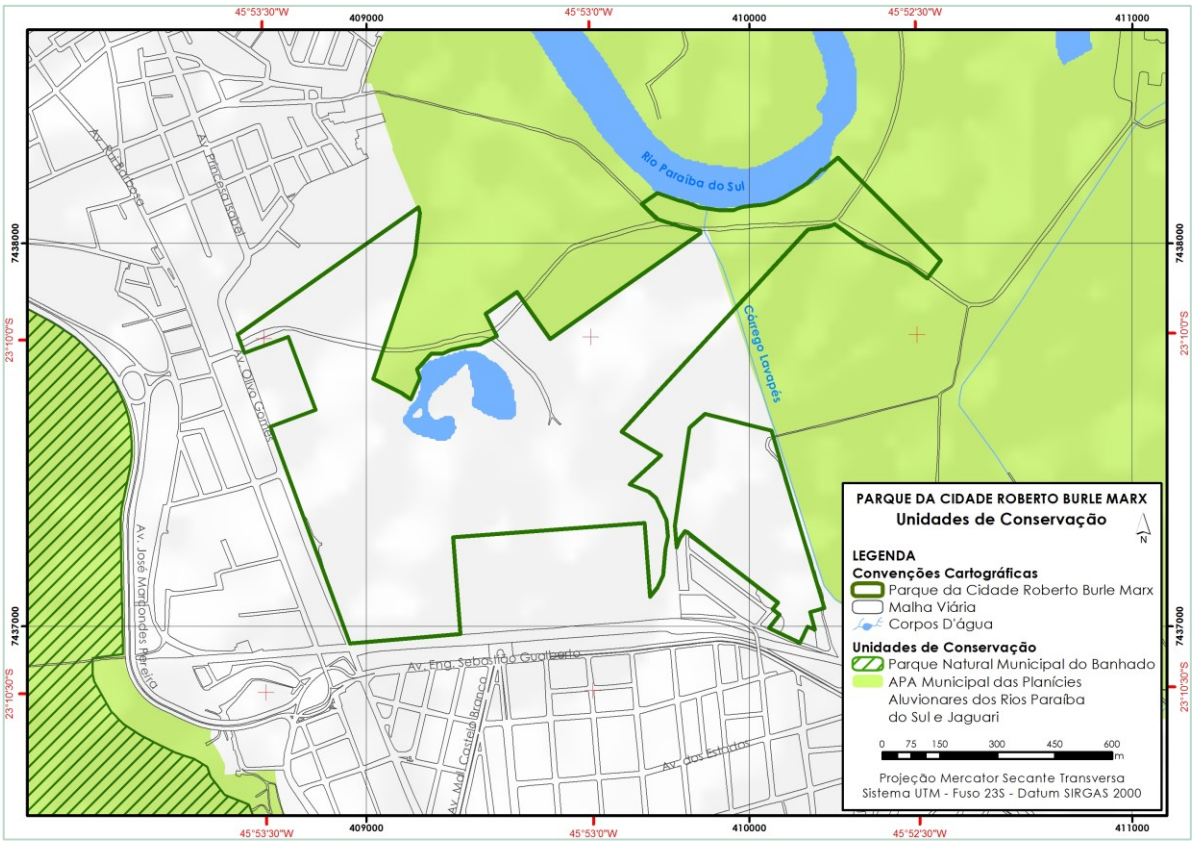
Os principais instrumentos de planejamento e ordenamento territorial que foram identificados em São José dos Campos e que podem vir a ter ou não impacto sobre o Parque da Cidade estão apresentados na sequência.

2.5.1.1 Unidades de Conservação no Entorno do Parque da Cidade

As Unidades de Conservação (UCs) correspondem à principal estratégia para a conservação da biodiversidade brasileira. São áreas instituídas por meio de lei, pela União, Estados ou Municípios, fazendo parte do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) (Lei nº 9.985/2000). Por meio do SNUC, ficam estabelecidos os critérios e normas para a criação, implantação e gestão das UCs no Brasil e, para cumprir suas finalidades, dividem-se em dois grupos, com objetivos específicos dirigidos à proteção integral (PI) e/ou uso sustentável (US) dos recursos naturais. O objetivo básico das UCs de proteção integral é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção dos casos previstos em Lei. O objetivo básico das UCs de uso sustentável é o de compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável dos recursos naturais.

No entorno próximo do Parque da Cidade (e nele próprio) existem duas UCs, sendo ambas municipais. Parcialmente limítrofe e inserida ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, tem-se a APA Municipal das Planícies Aluvionares dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari (UC da categoria uso sustentável) e, após, a leste da Avenida Olivo Gomes e da Avenida José Marcondes Pereira, tem-se o Parque Natural Municipal do Banhado (UC da categoria proteção integral), conforme mostra a Figura 2.94.

Figura 2.94 Unidades de Conservação no entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A APA Municipal das Planícies Aluvionares dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari foi denominada pelo Plano Diretor do município (Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018.), enquanto o Parque Natural Municipal do Banhado foi instituído pela Lei nº 8756, de 28 de junho de 2012.

Em relação ao Parque Natural Municipal do Banhado, em função de compromisso com a Câmara de Compensação Ambiental, órgão deliberativo ligado à Secretaria de Meio Ambiente e Infraestrutura do Estado de São Paulo (CCA/SIMA), a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade (SEURBS) trabalha em conjunto com a Fundação Florestal, gestora da APA Estadual do Banhado, no qual ocorre sobreposição, para integração de estratégias de proteção ambiental em toda a Concha do Banhado, de modo a gerar sinergia e efetividade entre as legislações municipais e estaduais de proteção da área.

Ambas as UCs não detêm Planos de Manejo, não havendo atualmente ligação direta com a gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Um pouco mais distante, porém, encontra-se a Área de Proteção Ambiental Bacia do Rio Paraíba do Sul, localizada 1,5 km ao norte do parque. Detém uma área de 292.599,92 ha, instituída pelo Decreto nº 87.561 de 13 de setembro de 1982 e, embora ocupe porção considerável do município de São José dos Campo, a UC ainda não detém Plano de Manejo e não possui uma ligação direta com a gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Cabe destacar, ainda, que na APA Municipal das Planícies Aluvionares dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari, na porção que é sobreposta pelo Parque Natural Municipal do Banhado, ocorre também a sobreposição com a APA Estadual do Banhado, instituída pela Lei nº 11.262, de 8 de novembro de 2002, do Governo do Estado de São Paulo. Esta APA, no entanto, não apresenta relação direta com a gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx atualmente.

2.5.1.2 Plano Diretor de São José dos Campos

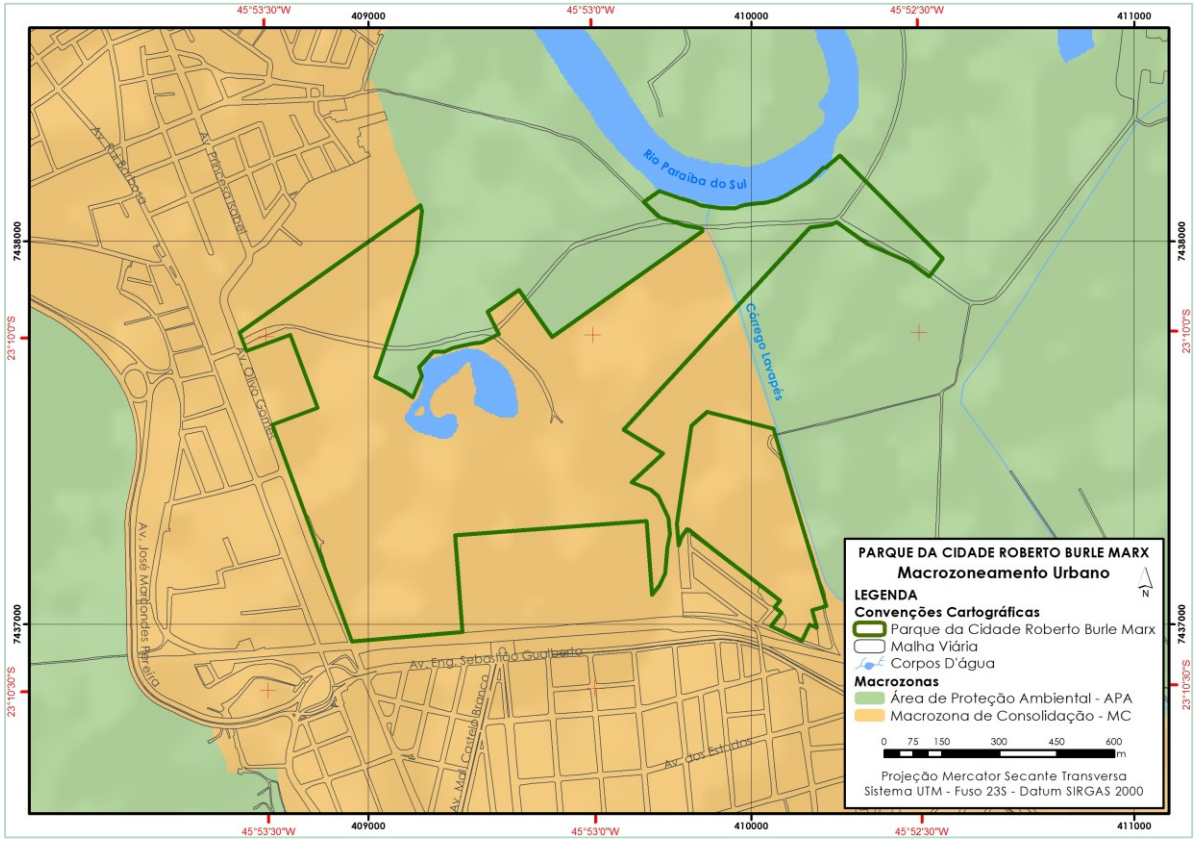
O ordenamento territorial de São José dos Campos é regido pela Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município. Dentre os princípios do documento, no Art. 2º consta que

> *I - o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado organizará e disciplinará o meio urbano e rural, promovendo o desenvolvimento sustentável, por meio da integração de políticas urbanísticas, ambientais, econômicas, sociais e culturais, que propiciem ao município de forma ambientalmente equilibrada, economicamente viável e socialmente justa.*

Dentre os objetivos e diretrizes referentes ao ordenamento territorial, o Art. 4º descreve que o Plano deve priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura de modo a conter o espraiamento urbano e propiciar melhor qualidade de vida à população, objetivo que será alcançado, dentre outros aspectos, por meio da instituição do macrozoneamento urbano, definindo as áreas em que se dará prioritariamente o processo de consolidação, estruturação e contenção da malha urbana da cidade. Também deverá promover a função social da propriedade com a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, promovendo a utilização da propriedade para usos de interesse da cidade em intensidade compatível com a oferta e capacidade de atendimento da infraestrutura e dos equipamentos públicos, comunitários e serviços públicos, e com a necessidade de preservação do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, cultural, urbanístico, ambiental e arqueológico do Município.

Com relação ao Macrozoneamento, dividindo-se em Urbano e Rural, considerando-se que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx se localiza na porção urbana, o Macrozoneamento Urbano subdivide-se em Macrozona de Consolidação (MC), Macrozona de Estruturação (ME), Macrozona de Ocupação Controlada (MOC), e Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Paraíba do Sul e Jaguarí. Nesse contexto, o Parque da Cidade Roberto Burle Marx dispõe-se de forma majoritária sobre a Macrozona de Consolidação e, minoritária, sobre a APA do Rio Paraíba do Sul e Jaguarí (Figura 2.95).

Figura 2.95 Macrozoneamento Urbano de São José dos Campos.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

De acordo com o Art. 12, a Macrozona de Consolidação (MC) trata do perímetro caracterizado pela continuidade da malha urbanizada, por sua melhor acessibilidade e pela elevada oferta de

equipamentos, serviços públicos e maior concentração de empregos, tendo os seguintes objetivos específicos:

> *a) utilizar e otimizar a infraestrutura disponível de forma equilibrada, evitando sua ociosidade ou sobrecarga;*
>
> *b) induzir a ocupação dos vazios urbanos com diversidade de usos;*
>
> *c) estimular o uso habitacional, principalmente de interesse social;*
>
> *d) valorizar a identidade e as características de uso e ocupação dos bairros consolidados e com boa qualidade de vida;*
>
> *e) promover a requalificação urbanística em bairros com tendência à estagnação, degradação ou esvaziamento populacional;*
>
> *f) promover a regularização fundiária e urbanística de interesse social;*
>
> *g) valorizar a paisagem natural e proteger o patrimônio ambiental e cultural;*
>
> *h) dinamizar as centralidades existentes, promovendo a requalificação urbanística e a diversidade de usos.*

Quanto à Macrozona APA do Rio Paraíba do Sul e Jaguari, o Art. 12 descreve que o perímetro é constituído pelas planícies aluvionares do rio Paraíba do Sul e do rio Jaguari, cujas características geomorfológicas e condições hídricas dos terrenos demandam normas específicas de uso e ocupação a serem estabelecidas por meio da implementação de plano de manejo, em conformidade com o SNUC, com o objetivo precípuo da proteção ambiental e da paisagem natural, de promoção de uso sustentável, em especial para produção agrícola orgânica, bem como reconhecendo seu papel na adaptação às mudanças climáticas.

Tal Macrozona corresponde à APA Municipal das Planícies Aluvionares dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari, fazendo com que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx apresente duas orientações distintas, quanto ao ordenamento territorial municipal.

Nesse sentido, tem-se que a maior parte do parque se localiza na Macrozona de Consolidação, área propícia à manutenção dos estabelecimentos urbanos.

2.5.1.3 Plano Diretor do Parque da Cidade Roberto Burle Marx

O Plano Diretor do Parque da Cidade Roberto Burle Marx trata de um documento que apresenta diretrizes para a gestão e ordenamento da área, sem, portanto, conter força de lei por não se constituir em decreto e sim em instrumento de gestão.

2.5.1.3.1 Legislação Pertinente

Dentre as legislações que o documento traz, como citação das normas anteriores ao Plano, destaca-se a Lei nº 4.954, de 25 de outubro de 1996, que declara a área ser de proteção ambiental, ficando expressamente proibido o desmate de quaisquer parcelas, bem como a retirada de espécimes da fauna e da flora existente. Na mesma linha, o Decreto nº 9.915/2000 declara imunes de corte as palmeiras localizadas no complexo formado pela antiga Tecelagem Parahyba e Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo.

No entanto, o Decreto nº 12.570/07 alterou a redação do artigo 3º do Decreto nº 9.915/2000, descrevendo que os espécimes declarados imunes poderão ser suprimidos ou recolocados, para a execução de melhorias, edificações, urbanização, ou quando o interesse público o exigir, mediante prévia apresentação de laudo técnico do órgão competente e aprovação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural (COMPHAC).

No apanhado geral de legislações pertinentes ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, seu Plano Diretor ainda apresenta o Decreto 14085/10, que acrescenta um artigo ao Decreto, expondo que a manutenção, limpeza, jardinagem, instalação e recuperação do mobiliário e das edificações do Parque da Cidade Roberto Burle Marx ficarão a cargo da Secretaria de Serviços Municipais (atual Secretaria de Manutenção da Cidade). Diz, também, que a referida secretaria desenvolverá suas atividades com a anuência da Secretaria de Meio Ambiente (atual Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade), no caso das mesmas interferirem no plano de manejo e ocupação (PMO) homologado por este decreto. No entanto, o PMO foi, posteriormente, revogado pelo Decreto nº 17.329/2016.

Tem-se, ainda, a proteção da Árvore da Chuva (*Samanea saman*), um espécime arbóreo centenário localizado próximo ao Centro de Formação do Educador (CEFE), comum na região amazônica e no Pantanal mato-grossense, porém sem registro de outra espécie desta no município. Por meio do Decreto 14.878/12, a condição de patrimônio ambiental foi determinada após aprovação pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural (COMPHAC).

Por fim, o Decreto 17.224/2016 aponta que passa a ser de competência da Secretaria de Meio Ambiente (atual SEURBS) a autorização para uso temporário de áreas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx para eventos e produções fotográficas ou de vídeo. Passam a ser incluídos na cobrança, além do Galpão Gaivotas, os gramados e as trilhas.

Em relação ao patrimônio edificado protegido e localizado dentro do parque, a Lei 6.493/2004 protege um rico acervo arquitetônico histórico e paisagístico, dentre os quais tem-se a Residência Olivo Gomes, Anfiteatro e Viveiro que foram incluídos no tombamento de 23 de outubro de 2013 pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT)/Secretaria de Cultura do Estado pela Resolução SC-97; Casa da Ilha; Indústria de Tear Manual; Galpão de Máquinas e Equipamentos; Casa do Café; Casa da Gerência; Piscina e Vestiário da Piscina. Em relação ao patrimônio paisagístico, destaca-se a importância dos jardins da Residência Olivo Gomes, tombados pelo CONDEPHAAT/Secretaria de Cultura do Estado através da Resolução SC-97, de 23 de outubro de 2013.

2.5.1.3.2 Gestão e Recursos

Conforme aponta o Plano Diretor, o complexo do parque é administrado pela Secretaria de Meio Ambiente (atual SEURBS), a qual deve: gerir o uso e o funcionamento, e proceder à fiscalização; regrar a utilização institucional do parque; estabelecer e aplicar normas para usuários e para a realização de eventos; e autorizar a realização de eventos.

O documento descreve que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx conta com equipes informais de coordenação, dentro da estrutura da Secretaria de Meio Ambiente (atual SEURBS), fazendo com que não exista uma centralização das decisões e com que o Plano de Ação fique fragilizado pela falta de referência para a gestão.

Em relação aos recursos financeiros, o Plano Diretor aponta que para a direção e manutenção, estes são oriundos do orçamento do município, do Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural (FUMPHAC), instituído pela Lei 3.021/1985, e do Fundo Municipal de Conservação Ambiental (FUMCAM), instituído pela Lei 4.618/1994. No entanto, tais recursos não são suficientes para a manutenção do parque.

2.5.1.3.3 Medidas e Ações a Serem Realizadas

O Plano Diretor do Parque da Cidade Roberto Burle Marx traz em seu escopo uma série de medidas e ações a serem realizadas, tais como:

- adequação da estrutura de gestão e recursos – instituição de uma gerência integradora, promovendo a regularização do parque, bem como a captação de recursos por meio da potencialidade da área;
- adequação de infraestrutura básica – revisão e adequação do sistema de água existente e rede elétrica, instalação de sanitários, fraldários e vestiários, balcão de atendimento, espaços de convivência e alimentação, ambulatório de primeiros socorros, abrigo para resíduos e implantação de área de descanso no local da antiga piscina;
- adequação de áreas diversas – ampliação da área do parque, delimitação das APPs, definição dos acessos e seu controle, adequação das vias de circulação interna, estacionamento de veículos;
- adequação de mobiliário e equipamentos – instalação e adequação de bebedouros, mesas, bancos e lixeiras, instalação de sinalização e de área para alongamento, realocação de academia ao ar Livre, adequação do parque infantil, melhoria da acessibilidade e iluminação dos jardins;
- segurança, emergências e trânsito de veículos – implementação de regulamento, orientação e fiscalização do uso por parte de usuários, controle de acesso, rondas internas, monitoramento por câmeras, capacitação para atendimento aos usuários, iluminação estratégica para segurança, elaboração e implantação de plano de contingência, cercamento, comunicação de emergência e brigada de incêndio;

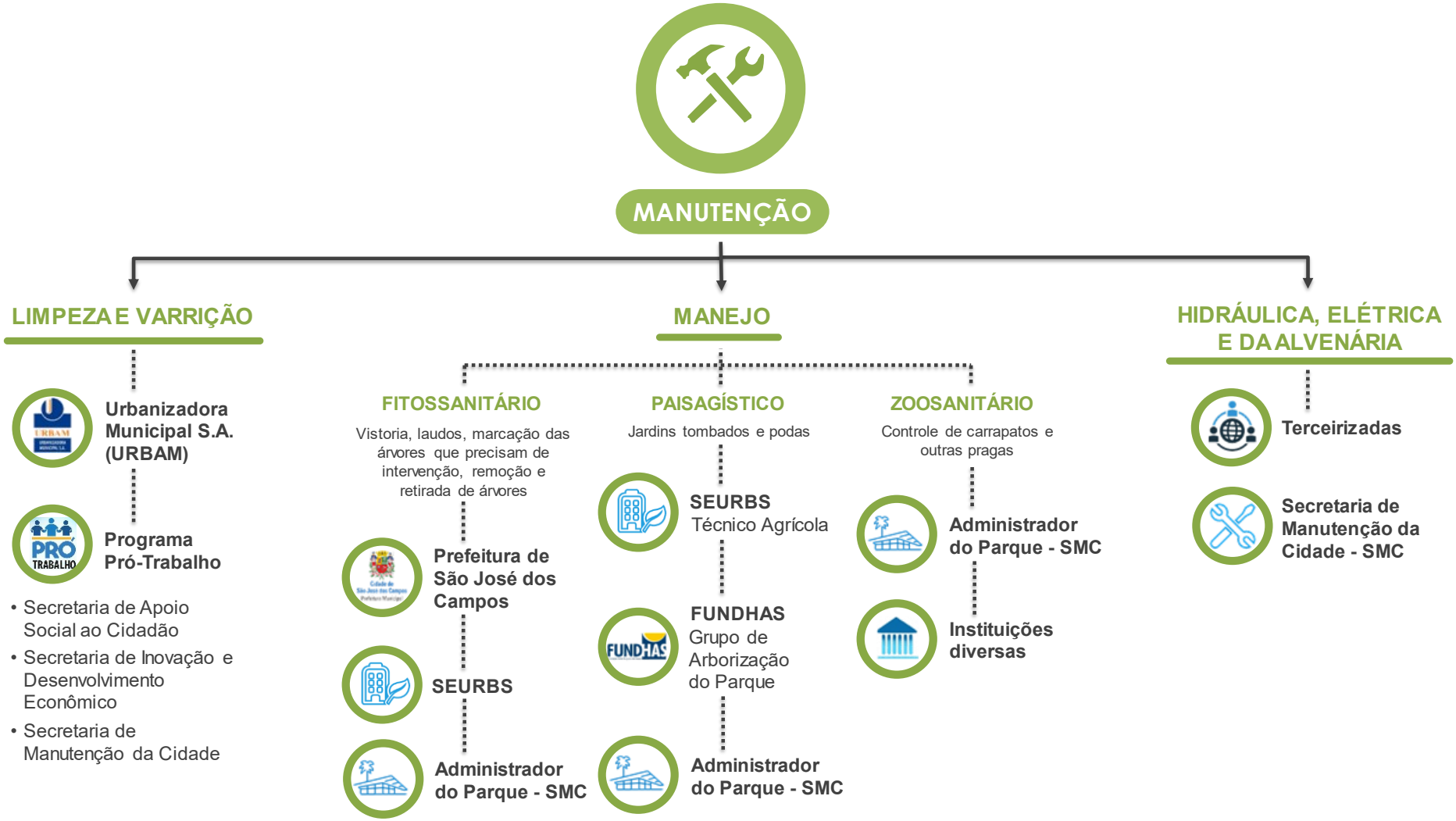
- manejo ambiental – diagnóstico, mapeamento e manejo dos corpos-d'água, APPs, inventário e monitoramento florestal, recuperação da vegetação nativa e recomposição do bioma, manejo da vegetação do patrimônio histórico e cultural, tratamento e substituição de árvores frutíferas, identificação e manejo da fauna local, recuperação e manejo da flora hospedeira de borboletas, coleta e destinação de resíduos, controle do volume de ruído, criação de viveiro de mudas, comunicação ambiental e integração em sistema de áreas verdes;
- educação ambiental e/ou cultural – utilização da Casa da Ilha para Educação Ambiental, visitação ao Borboletário, capacitação dos funcionários, visitação ao patrimônio histórico, arquitetônico, paisagístico e ambiental, realização de cursos abertos, elaboração de um Guia para Observação de aves, de cartilhas do parque, além da difusão de tecnologias sustentáveis;
- preservação do patrimônio histórico – recomposição do paisagismo original, proteção das edificações, verificação de viabilidade para autorização de obras e manutenção;
- potencialização de uso e setorização – aproveitamento da potencialização da área verificada nos dois setores identificados no Plano Diretor, sendo eles: Setor 1 – voltado à atividades esportivas individuais ou de pequenos grupos, à atividades de lazer, brincadeiras e jogos, bem como à atividades de maior impacto como eventos esportivos organizados, espetáculos musicais, manifestações artísticas e festas de porte. Este setor compreende a área de acesso ao parque, em cotas mais elevadas e apresentando configuração plana, com quatro áreas de gramados, os eixos de palmeiras imperiais, de alinhamento de árvores junto ao parque infantil e parte de trechos mais sombreados. É o local atualmente mais utilizado pelos usuários. Quanto ao setor 2, este é voltado ao lazer contemplativo, à brincadeiras e jogos e à atividades esportivas individuais ou de pequenos grupos que tenham baixo impacto. Compreende os jardins da Residência Olivo Gomes, a própria Residência, os jardins da parte baixa, parte da área dos lagos, área visualizada a partir dos jardins; a parte periférica da área atualmente utilizada como parque e que tem trilhas utilizadas por praticantes de caminhadas, corridas e ciclismo; além das áreas mais distantes, caracterizadas por trechos de matas fechadas, próximas à várzea do rio Paraíba do Sul e ao córrego Lavapés e que, por isso, precisam ser preservadas;
- comunicação – elementos de comunicação fácil com os usuários, incluindo um website próprio, agenda quinzenal ou mensal, comunicação na entrada;
- eventos – devem levar em consideração os aspectos ambiental, paisagístico, preservação do patrimônio histórico, e social do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Devem considerar também os aspectos de segurança.

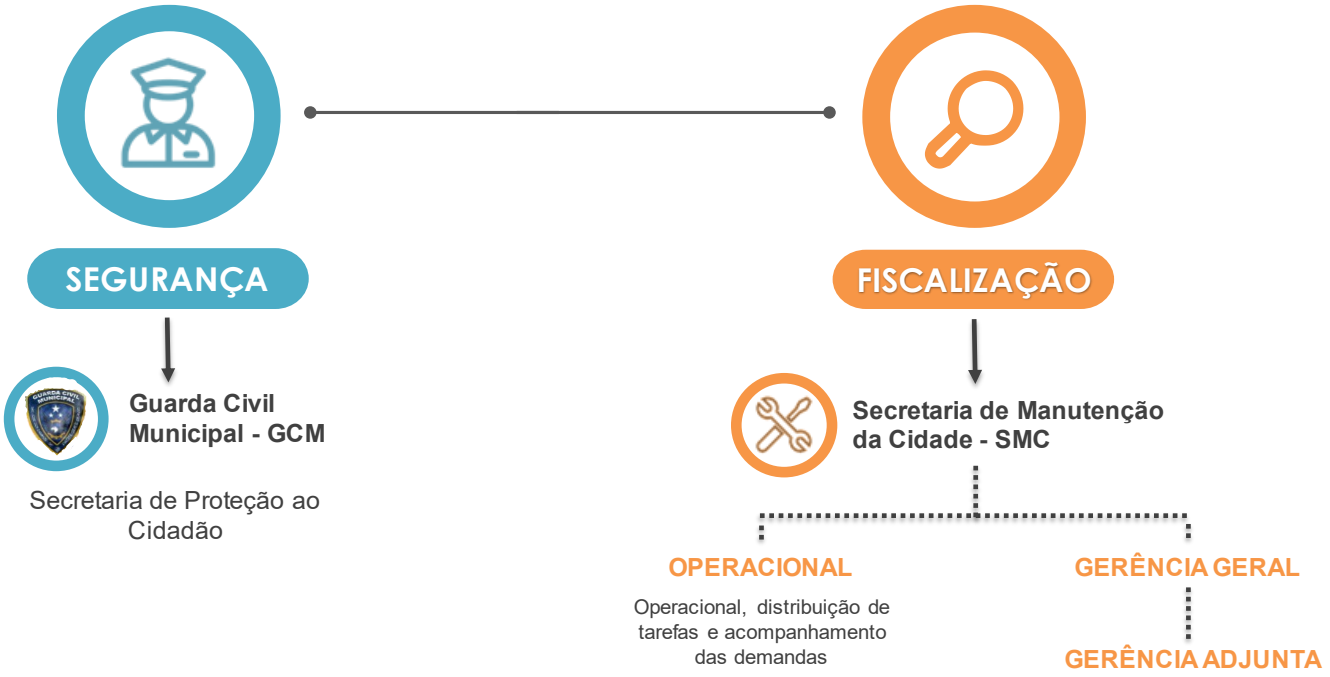
2.5.2 ATUAL GESTÃO DO PARQUE DA CIDADE

Conforme apontado no Subitem 2.5.1.3.2, a responsabilidade pela administração do Parque da Cidade Roberto Burle Marx é da SEURBS.

Contudo, atualmente, a SEURBS conta com apoio e parceria de outras secretarias, divisões e departamentos, para a administração do Parque da Cidade em atendimento à manutenção, fiscalização e segurança, conforme apresentado no organograma a seguir.




MANUTENÇÃO
LIMPEZA E VARRIÇÃO
Urbanizadora Municipal S.A. (URBAM)
Programa Pró-Trabalho
• Secretaria de Apoio Social ao Cidadão
• Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico
• Secretaria de Manutenção da Cidade
MANEJO
FITOSSANITÁRIO
Vistoria, laudos, marcação das árvores que precisam de intervenção, remoção e retirada de árvores
Prefeitura de São José dos Campos
SEURBS
Administrador do Parque - SMC
PAISAGÍSTICO
Jardins tombados e podas
SEURBS
Técnico Agrícola
FUNDHAS
Grupo de Arborização do Parque
Administrador do Parque - SMC
ZOOSANITÁRIO
Controle de carrapatos e outras pragas
Administrador do Parque - SMC
Instituições diversas
HIDRÁULICA, ELÉTRICA E DA ALVENÁRIA
Terceirizadas
Secretaria de Manutenção da Cidade - SMC


SEGURANÇA
Guarda Civil Municipal - GCM
Secretaria de Proteção ao Cidadão
FISCALIZAÇÃO
Secretaria de Manutenção da Cidade - SMC
OPERACIONAL
Operacional, distribuição de tarefas e acompanhamento das demandas
GERÊNCIA GERAL
GERÊNCIA ADJUNTA

2.5.2.1 Secretarias Municipais e Agências do Governo que Atuam na Gestão do Parque da Cidade

A gestão do Parque da Cidade é realizada de forma complexa no sentido do envolvimento de algumas secretarias municipais e demais órgãos que dispõem de pessoal para exercerem atividades específicas no parque e na administração de demandas envolvendo terceirizados. As informações sobre o funcionamento da gestão foram dadas por servidores da Prefeitura de São José dos Campos, que estão a serviço do parque, conforme exposição a seguir.

2.5.2.1.1 Serviços de Manutenção

Os serviços de manutenção (limpeza, varrição, entre outros), no parque, são realizados por equipe da Urbanizadora Municipal S.A. (URBAM) – empresa de economia mista – por equipe do programa Pró Trabalho, coordenado pela Secretaria de Apoio Social ao Cidadão e Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico (SIDE), e pela Secretaria de Manutenção da Cidade. Somam, no total, cerca de 30 funcionários com cargos de auxiliar de serviços gerais, operador de trator, operador de máquinas leves (motossera, roçadeira costal e mini trator giro zero), jardineiros e assistentes (Figura 2.96).

A equipe de limpeza e varrição conta com os seguintes equipamentos para a execução dos serviços:

- 2 tratores, sendo 1 com carreta e 1 com roçadeira;
- mini trator cortador de grama (giro zero);
- 10 roçadeiras costais;
- 2 motosseras;
- 2 sopradores de folhas;
- 10 rastelos;
- vassourões garis.

Figura 2.96 Funcionários da limpeza e manutenção em atividade com equipamentos no Parque da Cidade e entorno.



Legenda: A - vista de funcionário usando rastelo; B - vista de funcionário em mini trator giro zero; C - vista de funcionário usando roçadeira costal; D - vista de funcionário fazendo poda em árvore de grande porte; E - vista de funcionário usando vassourão gari. Fonte: registros do Autor, 2020.

Além dos equipamentos supracitados, as equipes dispõem de material de limpeza comuns, tais como: sabões, detergentes, água sanitária, toalhas de papel, entre outros necessários para manter limpos e organizados os espaços do parque como salas, banheiros, sanitários, galpões, entre outros.

Os serviços de manutenção (remoção e retirada de árvores, conforme problemas fitossanitários; podas e manutenção dos jardins tombados como patrimônio, são realizadas pela equipe de funcionários da manutenção; problemas de hidráulica, alvenaria e elétrica são atendidos por pessoal de fora, acionado pela administração do parque).

Para o manejo fitossanitário, a SEURBS conta com equipe de arborização urbana que atua também no município. Essa equipe que faz vistoria nas árvores do parque, laudos e marcação daquelas que precisam de alguma intervenção (supressão, remoção, tratamento), sempre acompanhada pelo administrador do parque; essa equipe é, ainda, responsável pelo projeto que abriga várias ações de orientação e procedimentos de manejo da arborização do parque, executadas pela equipe da administração e limpeza que por sua vez é coordenada pelo administrador do parque. Para o tratamento e manejo das espécies de plantas que compõem o patrimônio paisagístico do parque, que é tombado, a SEURBS conta com o apoio de um técnico agrícola (responsável pelo paisagismo da FUNDHAS, especialista em paisagismo) que coordena os procedimentos de manutenção do paisagismo do parque apoiado pelo grupo da arborização do parque que, inclusive, é a responsável pela ação de restauração do projeto de paisagismo de Burle Marx, sendo a execução também promovida pela equipe do administrador do parque.

O manejo zoosanitário, especialmente do controle de carrapatos que é realizado pela equipe do administrador do parque com apoio, colaboração e estudos técnicos de instituições de pesquisa que são parceiras nessas ações.

2.5.2.1.2 Serviços de Fiscalização

Uma equipe de 3 pessoas fazem os procedimentos de fiscalização no parque (o administrador, o coordenador adjunto ao administrador e um operacional). Todos vinculados à Secretaria de Manutenção da Cidade SMC. O operacional é o responsável pelo gerenciamento e distribuição das tarefas, acompanhando as demandas. Ambos, adjunto e operacional, são subordinados ao administrador do parque.

2.5.2.1.3 Serviços de Segurança

Os serviços de segurança do parque são realizados pela Guarda Civil Municipal GCM, vinculada à Secretaria de Proteção ao Cidadão.

Uma equipe de 4 servidores da Guarda Civil Municipal, vinculada à Secretaria de Manutenção da Cidade, é diariamente designada para atendimento da segurança do parque, revezando em grupo de 2 a cada 12 horas, dia e noite, portanto, trabalham 1 dia e folgam 2, segundo informações do Comandante em exercício no parque, durante os levantamentos de campo. Desse modo, há sempre 2 guardas fazendo ronda pelo parque ou guardando ponto em base fixa situada na portaria principal onde também fica a viatura usada no trabalho (Figura 2.97B). Essa viatura é abastecida com energia elétrica e o equipamento de recarga encontra-se instalado na área do CEFE, próxima à árvore da chuva (Figura 2.97C). No entanto, segundo informação da administração do parque, essa equipe também pode ser acionada para atender ocorrências fora do parque, deixando-o sem cobertura por esse período. Para as ocorrências no parque, o procedimento da equipe de guardas é de realizar, primeiramente, o registro de ocorrência (RO) encaminhado, em seguida, ao 1° Distrito Policial (DP) para registro de boletim de ocorrência (BO).

O Comandante da GCM, que deu informações sobre as atuações da guarda no parque, considera a área muito grande e apresentando diversas entradas clandestinas que dificultam a fiscalização e os trabalhos de segurança, ao mesmo tempo em que fragilizam e expõem os visitantes, servidores, funcionários e demais usuários. Informou, ainda, que o parque já possui sitema de monitoramento com câmeras nas trilhas mas atualmente não mais; e que o sistema de iluminação é precário, considerado ruim. Comentou sobre um único incidente com morte no parque, quando um guarda da GCM foi atingido por disparo de arma de fogo por 2 invasores que tentaram roubar sua arma e seu colete, em um momento em que o guarda estava se deslocando para apanhar algo na viatura. Diz que, de modo geral, não há qualquer incidente mais grave, apenas algumas pessoas que usam dormir à noite debaixo de árvore ou em alguma edificação, lembrando que na pesquisa de opinião realizada com visitantes do parque, sobre questões de conflito, a seguranca no parque foi a terceira mais indicada, atrás de manejo das trilha e infraestrutura. Das edificações, a mais visada para furtos e atos de vandalismo era a Casa da Ilha que passou a ser vigiada à noite com a contratação de um vigia noturno, pela SEURBS, e teve as atividades de educação ambiental lá realizadas, canceladas.

Conforme já mencionado, a GCM utiliza espaco no CEFE para treinamento de novos integrantes da guarda (alunos) e, também, utilizam o refeitório que fica no prédio onde funciona a administração do parque, além das vias, galpões e outros espacos para exercício de treinamento da guarda (Figura 2.97).

Figura 2.97 Vistas da Guarda Civil Municipal em atividade e de elementos utilizados para a segurança do Parque da Cidade.



Legenda: A - vista de alunos da GCM em atividade de treinamento no parque; B - vista de viaturas da GCM estacionadas junto ao prédio da administração do parque; C - vista de equipamento de recarga que abastece com energia elétrica as viaturas da GCM, na área do CEFE. Fonte: registros do Autor, 2020.

2.5.3 USOS DAS EDIFICAÇÕES DO PARQUE DA CIDADE

Os espaços e grande parte das edificações do Parque da Cidade estão ocupadas por instituições e tem usos diversos. As autorizações para tais ocupações e usos, devem ser regulamentadas por instrumentos específicos emitidos pela Prefeitura de São José dos Campos, no entanto, foi possível levantar apenas alguns documentos que tratam das referidas ocupações e usos diversos, conforme exposto na sequência.

2.5.3.1 Normas para Requerimento de Autorização de Uso no Parque da Cidade

Após adquirir parte da área do complexo formado pela antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo e Fábrica de Tecelagem Parahyba, agregando à ela mais 316 m² e criando mais tarde o Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a Prefeitura de São José dos Campos deu aos espaços do parque, e para algumas edificações, condições de usos e regramento, conforme o Decreto Nº 17.224 de 7 de outubro de 2016 que dispõe sobre as normas para requerimento de Autorização de Uso Temporária para realização de eventos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, e dá outras providências.

Dessa forma ficou estabelecido, conforme Art. 1º, que "é atribuição do Secretário de Meio Ambiente a competência para outorgar Autorização de Uso Temporária para a realização de eventos e produções fotográficas e/ou vídeos nas áreas internas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a título precário, onerosa ou gratuita, sob a responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente". Aponta, ainda, em seu Art. 2º que a Autorização de Uso das áreas deverá ser requerida mediante abertura de processo administrativo junto a Prefeitura Municipal, em seguida encaminhado ao Secretário de Meio Ambiente.

O referido Decreto cita, ainda, que a autorização de uso somente será outorgada para realização de eventos temporários e de caráter ambiental, desportivo, cívico, educacional, agropecuário, cultural, artístico ou comercial (Art. 3º).

Sobre o pagamento pela utilização dos espaços e equipamentos públicos dispõe, no Art. 4º, que será outorgada depois da realização do pagamento de preço público ao Município mediante depósito no Fundo Municipal de Conservação Ambiental criado pela Lei nº 4618 de 12 de setembro de 1994 e regulamentada pelo Decreto nº 15923 de 5 de junho de 2014, devendo o requerente juntar o comprovante de pagamento ao processo administrativo e, conforme §1º deste artigo, os valores arrecadados deverão ser utilizados obrigatoriamente na gestão e manutenção do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Para eventos com maior infraestrutura, impacto e utilização da imagem do parque, a Secretaria de Meio Ambiente poderá decidir por preço público diferenciado em até 100% dos valores constantes no Anexo Único (Quadro 2.23), diz o §2º deste Artigo 4º. Ainda, conforme Art. 5º, os valores serão atualizados anualmente conforme Lei Municipal nº 5784/2000. O Art. 6º dispõe que o Secretário de Meio Ambiente tem a prerrogativa de dispensar o pagamento do preço público (Art. 4º) se o requerente for pessoa jurídica de direito público interno, entidade da administração indireta da União, dos Estados

e dos Municípios, e entidades sem fins econômicos que desenvolvam atividades de interesse público, destacando em parágrafo único que "os eventos de cuja realização tiver sido dispensado o pagamento do preço público deverão ser gratuitos ao público em geral".

Quadro 2.23 Valores de preços públicos para Autorização de Uso de espaços e equipamentos no Parque da Cidade estabelecidos conforme Decreto Nº 17.224/2016 em Anexo Único.

VALORES DE PREÇOS PÚBLICOS PARA ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS DO PARQUE DA CIDADE CONFORME DECRETO Nº 17.224	
GALPÃO GAIVOTAS	
Cessão de todo o galpão	R$ 8.000,00 por dia de evento
Cessão de metade do galpão	R$ 4.000,00 por dia de evento
Montagem e desmontagem de infraestrutura e equipamentos quando em dias anteriores e/ou posteriores ao evento	R$ 4.000,00 por dia
GRAMADOS	
Área menor que 1.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50
Área de 1.000 m² até 3.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50 para os primeiros 1.000 metros quadrados e R$ 0,40 para os metros quadrados subsequentes
Área de 3.000 m² até 5.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50 para os primeiros 1.000 metros quadrados, R$ 0,40 para os 2.000 metros quadrados subsequentes e R$ 0,30 para os metros quadrados acima de 3.000 metros quadrados
Área maior que 5.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50 para os primeiros 1.000 metros quadrados, R$ 0,40 para os 2.000 metros quadrados subsequentes, R$ 0,30 para os metros quadrados de 3.000 até 5.000 metros quadrados e R$ 0,20 acima de 5.000 metros quadrados
Montagem e desmontagem de infraestrutura e equipamentos quando em dias anteriores e/ou posteriores ao evento	R$ 400,00 por dia
TRILHAS	
Em eventos de corridas ou caminhadas	R$ 0,05 por metro linear do circuito para cada 100 participantes
Montagem e desmontagem de infraestrutura e equipamentos quando em dias anteriores e/ou posteriores ao evento	R$ 400,00 por dia
PRODUÇÕES PROFISSIONAIS DE FOTOGRAFIA OU DE VÍDEO	
Produções fotográficas para uso particular do cliente	R$ 50,00 por dia
Produções fotográficas para uso comercial	R$ 200,00 por dia
Produções de vídeo para uso particular do cliente	R$ 100,00 por dia
Produções de vídeo para uso comercial	R$ 500,00 por dia

Fonte: Decreto Nº 17.224/2016, 2016. Organizado pelo Autor, 2020.

O Art. 7º deste Decreto dispõe sobre a obrigatoriedade do interessado na Autorização, a seguir as diretrizes da Secretaria de Meio Ambiente para realização de qualquer evento. E, concluindo, nos Arts. 8º e 9º, consta que o autorizado responderá pelos danos a que der causa, sem ônus à municipalidade; e que o interessado fica ciente de que é responsavel por toda a infraestrutura necessária à realização do evento, bem como pela limpeza, coleta e correta destinação de resíduos e pela segurança das áreas durante o evento autorizado considerando o período de montagem e desmontagem dos equipamentos; respectivamente.

2.5.3.2 Unidades Geradoras de Caixa (UGC)

A presente seção discorre sobre as Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) do Parque da Cidade Roberto Burle Marx dos últimos anos, que podem vir a ser exploradas e/ou desenvolvidas pela Concessionária durante o período de concessão.

Essencialmente, as UGCs são atividades e/ou equipamentos que poderiam ser exercidas/implantadas pela Concessionária com o objetivo de gerar a receita. Do ponto de vista da modelagem econômico-financeira, as UGCs representam toda a geração de caixa da concessão.

Cabe às UGCs produzir coeficiente econômico suficiente (excedentes de receita) para suportar os investimentos (CAPEX), custos operacionais (OPEX) e Tributos demandados na própria operação das UGCs e demais esforços de caixa (CAPEX e OPEX) proveniente dos Encargos.

Neste estágio do estudo, avaliou-se os valores auferidos pela Prefeitura na perspectiva da gestão do parque, nos anos de 2016, a 2018. Os valores referem-se a eventos temporários realizados no parque, organizados em 10 categorias:

- casamento;
- dança;
- educativo;
- esportivo;
- familiar/infantil;
- feira;
- fotografia/filmagem/gravação;
- gastronômico;
- meditação;
- musical.

A seguir, apresenta-se o reflexo financeiro sobre as receitas do parque associado a cada grupo de UGCs (Tabela 2.5).

Tabela 2.5 Unidades Geradoras de Caixa do Parque da Cidade, por categoria, 2016 a 2018.

CATEGORIA	2016 (R$)	2017 (R$)	2018 (R$)	MÉDIA ANUAL (R$)	% SOBRE O TOTAL
Casamento	0,00	0,00	125,00	41,67	0,0%
Dança	150,00	0,00	0,00	50,00	0,1%
Educativo	170,00	58,00	0,00	76,00	0,1%
Esportivo	4.060,00	40.284,75	0,00	14.781,58	16,0%
Familiar/Infantil	150,00	147,51	10,00	102,50	0,1%
Feira	10.558,28	0,00	0,00	3.519,43	3,8%
Fotografia/Filmagem/Gravação	0,00	100,00	83.475,00	27.858,33	30,1%
Gastronômico	0,00	56.540,00	67.142,00	41.227,33	44,5%
Meditação	25,00	0,00	0,00	8,33	0,0%
Musical	0,00	7.400,00	7.400,00	4.933,33	5,3%
TOTAL	**15.113,28**	**104.530,26**	**158.152,00**	**92.598,51**	**100%**

Fonte: Prefeitura de São José dos Campos, 2016; 2017; 2018.

Os eventos de cunho gastronômico foram os de maior representatividade nas receitas do parque no período de 2016 a 2018 (44,5%), gerando um total de R$ 123.682,00. Dentre eles, a Feira Gastronômica Típica Brasileira de 2017 e a Fest Mundi 2018 geraram receitas da ordem de R$ 25.000 cada. Em 2017, a Fest Mundi produziu um ganho de R$ 17.390,00 ao caixa da Prefeitura. Tais dados revelam um grande potencial de eventos gastronômicos como fonte de receitas para a operação do parque.

Eventos do tipo Fotografia/Filmagem/Gravação representaram 30,1% do total do caixa auferido através do parque no período, perfazendo um total de R$ 83.575,00. Grande parte desse valor é oriundo da filmagem da primeira etapa de uma série de TV da Netflix (R$ 82.439,00). Ainda haveria uma segunda

etapa a ser paga quando da elaboração do Relatório de Pagamentos Efetuados (Prefeitura de São José dos Campos, 2018).

Como terceira categoria mais representativa nas receitas geradas pelo parque de 2016 a 2018, estão os eventos esportivos, com um total de R$ 44.345,75 (16,0%). Dentre eles, a Corrida Bravus 2017, organizada pela TTK Marketing, rendeu R$ 32.064,95 aos cofres municipais. Não há registro de nenhum evento esportivo como gerador de receita pelo parque no ano de 2018.

Outra categoria de destaque dentre as receitas originadas pelo parque é a referente a eventos musicais. O Festival de Rádios, realizado em 2017 e 2018 gerou um montante de R$ 14.800,00 à Prefeitura (5,3% do total realizado pelo parque).

Ressalta-se que as normas para requerimento de Autorização de Uso Temporária para realização de eventos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, bem como os preços públicos de uso de espaços e trilhas do parque são preconizados pelo Decreto 17.969/2018 (São José dos Campos, 2018).

2.5.3.3 Autorizações para Ocupação de Edificação no Parque da Cidade

Conforme Termo de Permissão de Uso constante no Contrato nº 22087/10 e celebrado entre o permitente representado pela Prefeitura de São José dos Campos e o permissionário pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, cujo objeto é o imóvel edificado no Parque da Cidade Roberto Burle Marx e pertencente ao permitente, fica o ICMBio com direito de uso da edificação por período de 6 anos. Considerando a data de emissão do documento, ano de 2010, o contrato venceu no ano de 2016 e de imediato foi aditado por Termo de Aditamento nº 1 do Contrato nº 22087/10, por mais 6 anos, portanto com validade até o ano de 2022 (Anexo A).

Conforme informações de servidores do referido instituto, houve condições para essa permissão que foi uma grande reforma no imóvel, até porque a edificação não dava condições de uso (Anexo C).

Outras edificações de relevância ocupadas por instituições não ligadas a desenvolvimento de atividades ou serviços para o parque, são o prédio do CEFE que abriga diversas instituições, e o antigo estábulo que abriga Grupo Escoteiro Mantiqueira. A Casa do Café abriga instituições que possuem vínculo ou desenvolvem atividades no parque e outras não. Para todas essas edificações não foi possível o encontro de documentos que demonstrassem a devida autorização de seus usos pelas instituições que lá estão instaladas há alguns anos.

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

3.

USO PÚBLICO ATUAL E ESTRUTURAS DE ATENDIMENTO

3 USO PÚBLICO ATUAL E ESTRUTURAS DE ATENDIMENTO

Entende-se que a análise de viabilidade técnica, econômica e financeira para fins de concessão, apresenta como requisito fundamental a ciência sobre o público alvo e sobre as estruturas disponíveis no local. Tais dados visam não só estabelecer uma percepção sobre a realidade ou condição instalada atualmente, mas também como elemento de projeção dos potenciais futuros.

O presente item apresenta as principais constatações e achados relativos aos públicos atuais no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, delineando o perfil, hábitos e expectativas do público usuário consolidados a partir de pesquisas de campo por meio de entrevistas e contagem de usuários, pesquisas por adesão voluntária via on-line. São abordadas também as caracterizações de motivos e frequências de visitação ao Parque da Cidade, fazendo uso de análises amplas.

Da mesma forma, são expostos aqui, as caracterizações da infraestrutura e de equipamentos destinados ao atendimento de turismo, usos públicos, gestão, apoio e atividades complementares, para subsidiar a elaboração de cenários futuros destinados a analisar a viabilidade econômica e financeira e as modelagens mais adequadas ao parque (a serem apresentadas no Produto 02). Destaca-se, portanto, que os dados apresentados no momento são relativos ao trabalho de diagnose e, por consequência, prognose do potencial turístico instalado.

3.1 PERFIL DO PUBLICO ATUAL – RESULTADOS DA SURVEY

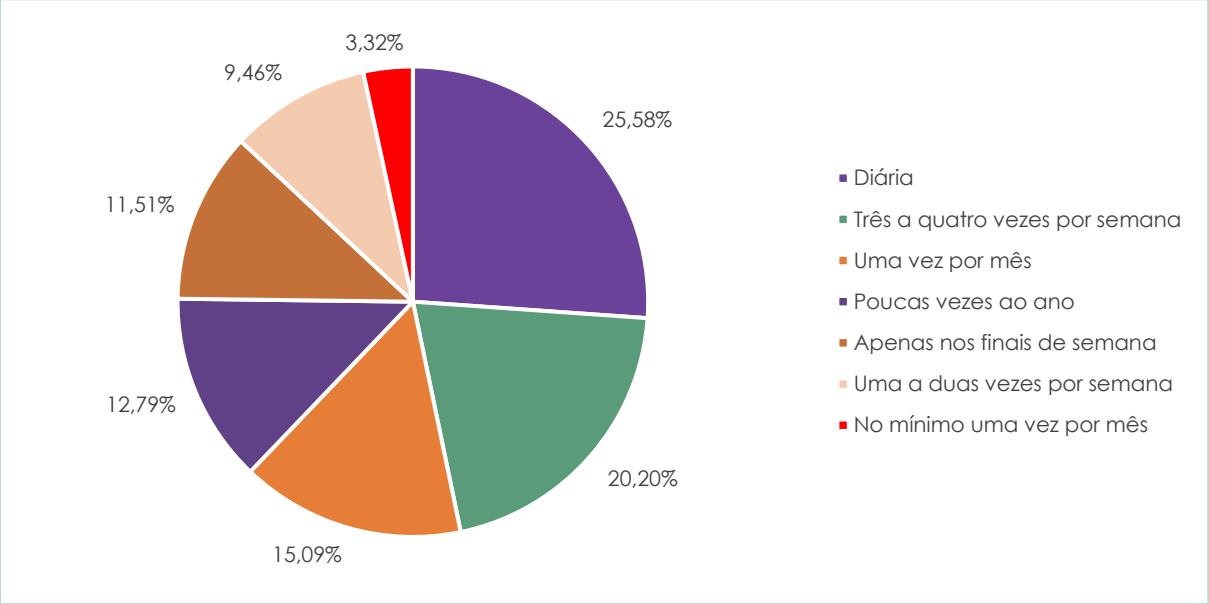
A pesquisa de demanda realizada entre os dias 10 e 12 de janeiro de 2020, com nível de confiança de 95% e margem de erro de 5%, ouviu 391 visitantes no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Foram entrevistados 218 visitantes do gênero masculino e 173 do gênero feminino, 46% com idade entre 36 e 59 anos, 35% com idade entre 20 e 35 anos, 12,79% na faixa etária de 60 anos ou mais, 3,84% com idade até 19 anos e 2,30% não quiseram revelar a idade. Entre os entrevistados, 53,45% disseram possuir como escolaridade o ensino médio, 21,23% disseram possuir o ensino fundamental, 10,23% disseram ter ensino superior, 1,53% afirmaram não possuir escolaridade, 0,51% disseram possuir pós-graduação e 13,04% não quiseram revelar. Perguntados sobre a renda média mensal individual, 36,32% disseram ganhar até R$ 1.996,00, 16,11% afirmaram estar desempregadas, 13,81% disseram receber entre R$ 1.997,00 e R$ 4.990,00, 1,28% revelaram possuir renda entre R$ 4.991,00 e R$ 9.980,00, 0,26% informaram renda entre R$ 9.981,00 e R$ 19.960,00 e, 32,23%, não quiseram revelar a renda.

Com base nessa amostra de visitantes é possível caracterizar o perfil do público atual nas seguintes categorias: frequência de visitação; tempo médio de permanência no parque; tempo médio gasto de deslocamento até o parque e tipo de transporte utilizado; acompanhantes dos visitantes do parque; atividades que realiza no parque; locais que frequenta no parque; infraestrutura que utiliza no parque; opinião que tem sobre o parque; disposição para gastar recurso financeiro no parque; e, o que o visitante gostaria que fosse implantado no parque.

3.1.1 FREQUÊNCIA DE VISITAÇÃO

O público que visita o Parque da Cidade apresenta como uma de suas características a assiduidade. Entre os visitantes, 25,58% vão ao local diariamente, 20,2% vão ao menos 3 a 4 vezes por semana, 15,09% visitam algumas vezes por mês, 12,79% vão poucas vezes ao ano, 11,51% apenas nos finais de semana, 9,46% ao menos 1 a 2 vezes por semana, 3,32% vão, no mínimo, 1 vez por mês (Figura 3.1).

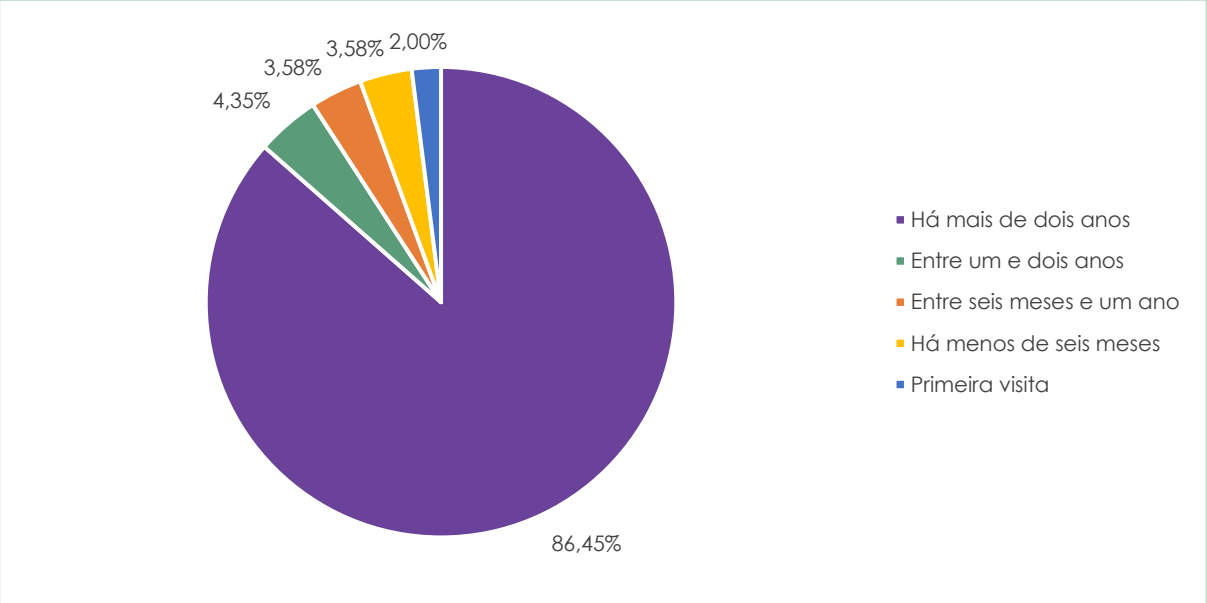
Figura 3.1 Frequência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Entre os entrevistados 86,45% visita o Parque da Cidade há mais de 2 anos, 4,35% entre 1 e 2 anos, 3,58% há menos de 6 meses, 3,58% entre 6 meses e 1 ano e apenas 2% estava visitando o parque pela primeira vez (Figura 3.2).

Figura 3.2 Período de tempo em que os visitantes frequentam o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

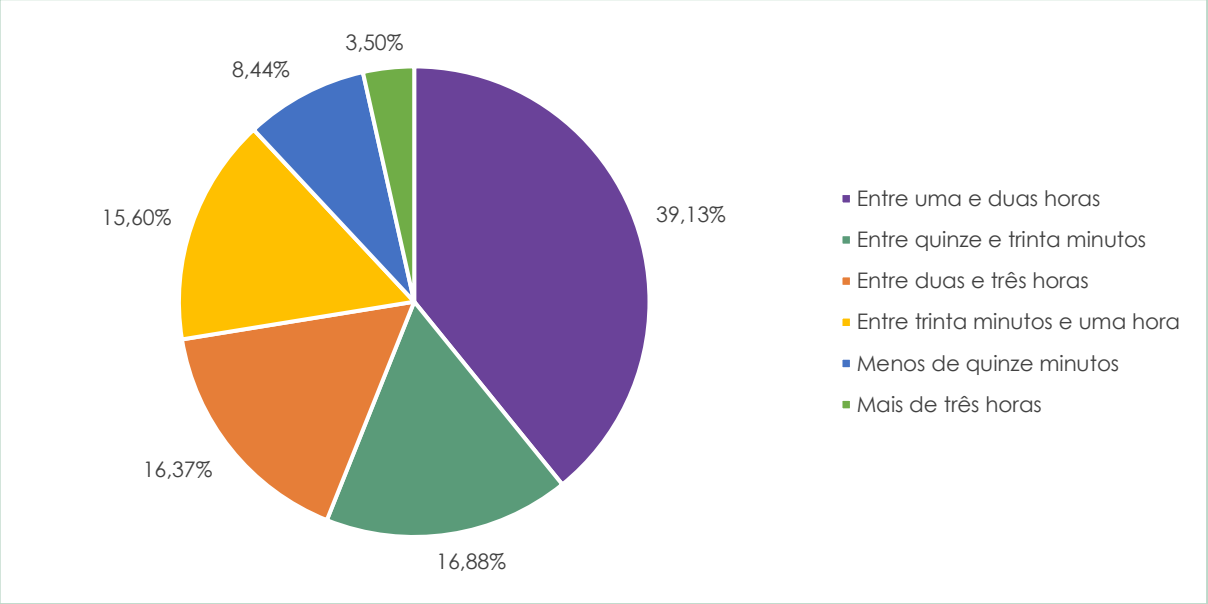


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.2 TEMPO MÉDIO DE PERMANÊNCIA NO PARQUE DA CIDADE

O tempo de permanência do visitante no interior do Parque da Cidade é diretamente influenciado pela frequência com que visita o local e pela distância a ser percorrida até o parque. Entre os visitantes entrevistados, 39,13% afirmaram permanecer no local entre 1 e 2 horas em média, 16,88% afirmaram ficar entre 15 e 30 minutos, 16,37% entre 2 e 3 horas, 15,6% ficam entre 30 minutos e 1 hora. Entre os tempos de permanência menores e maiores estão a parcela menor de visitantes. Somente 3,5% dos visitantes permanece em média mais de 3 horas no local e 8,44% permanecem menos de 15 minutos Figura 3.3.

Figura 3.3 Tempo médio de permanência dos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

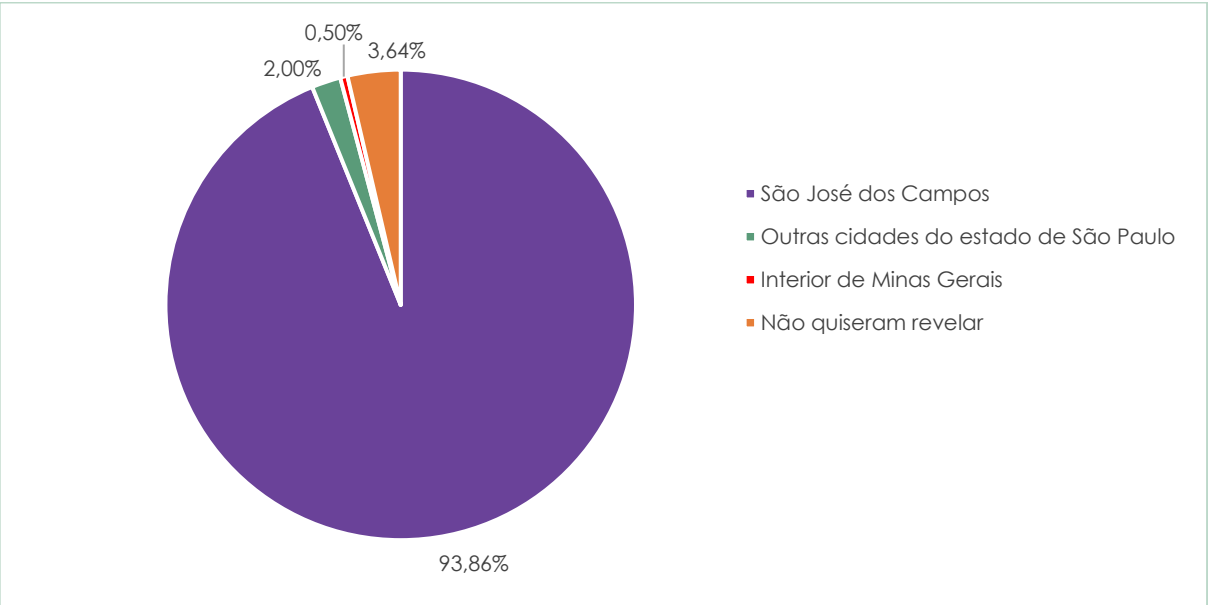


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.3 TEMPO MÉDIO GASTO EM DESLOCAMENTO ATÉ O PARQUE DA CIDADE E TIPO DE TRANSPORTE UTILIZADO

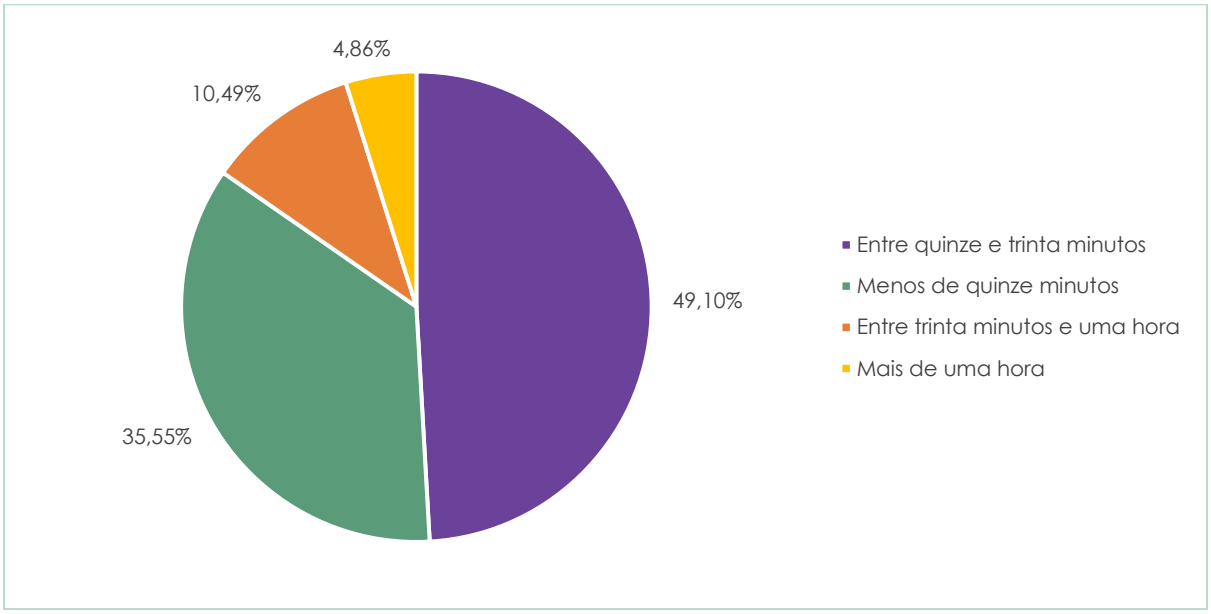
Dos entrevistados, 93,86% afirmaram morar no município de São José dos Campos, 2% em outras cidades do estado de São Paulo, 0,5% no interior de Minas Gerais e o restante preferiu não revelar (Figura 3.4). O público que visita o Parque da Cidade Roberto Burle Marx se desloca, em sua maioria, menos de 30 minutos desde sua residência até a unidade. De acordo com as entrevistas 49,1% dos visitantes gasta entre 15 e 30 minutos de deslocamento, 35,55% gasta menos de 15 minutos, 10,49% percorre um trajeto entre 30 minutos e 1 hora, e apenas 4,86% gasta mais de 1 hora para chegar ao Parque da Cidade (Figura 3.5). Chegar ao parque caminhando é a forma mais utilizada pelos visitantes, sendo destacada em 49% das respostas, em seguida aparecem o uso do carro (36,6% das respostas), da bicicleta (20,2% das respostas), do ônibus ou de outro transporte público (7,7% das respostas), de aplicativos de mobilidade urbana (3,3% das respostas) e de moto (2,8% das respostas) (Figura 3.6).

Figura 3.4 Visitantes do Parque da Cidade Roberto Burle Marx e suas regiões de residência.



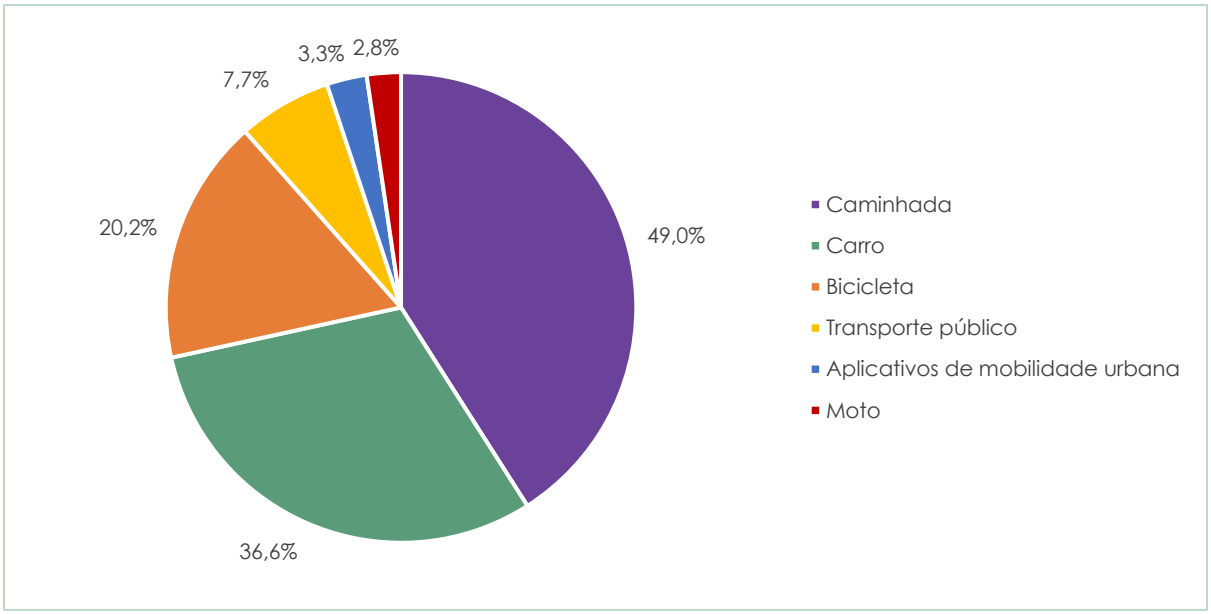
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.5 Tempo médio de deslocamento dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.6 Forma de deslocamentos dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

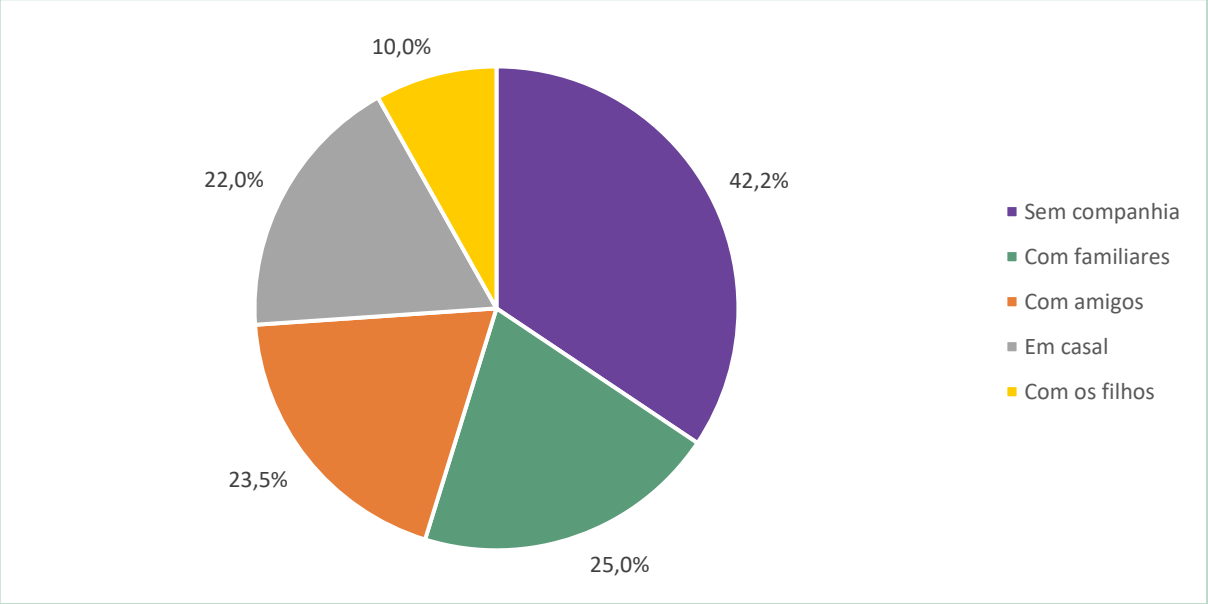


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.4 ACOMPANHANTES DOS VISITANTES NO PARQUE DA CIDADE

Um percentual expressivo do público visitante do Parque da Cidade vai até ele sem companhia (42,2%), o que não impede de retornar acompanhado. Aproximadamente 25% dos visitantes vai ao parque com familiares, 23,5% tem a companhia de amigos, 22% vai em casal e 10% tem a companhia dos filhos (Figura 3.7).

Figura 3.7 Acompanhantes dos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

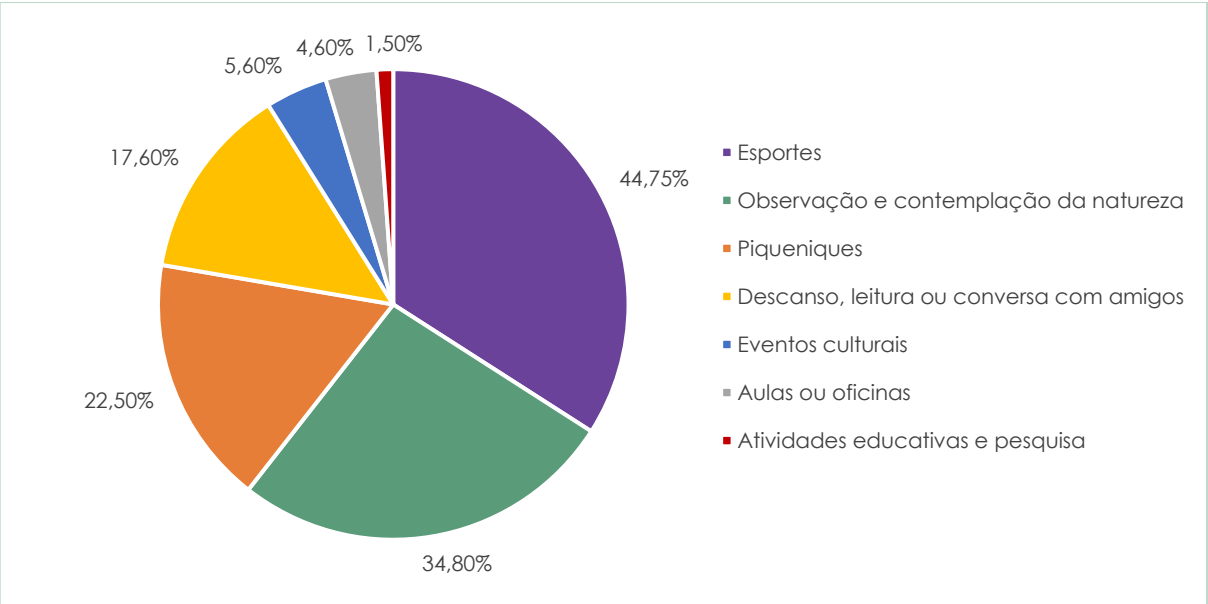


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.5 ATIVIDADES REALIZADAS PELO VISITANTE NO PARQUE DA CIDADE

A prática de esportes (caminhada, corrida, passeios de bicicleta, skatismo, patinação, lutas marciais, entre outros) é a principal atividade realizada pelos visitantes no Parque da Cidade. Entre os entrevistados, 44,75% praticam esportes, 34,8% buscam a contemplação e observação da natureza, 22,5% realizam piqueniques e/ou buscam a coleta de água potável, 17,6% procuram o parque para descansar, conversar com amigos ou exercitar a leitura, 5,6% participam de eventos culturais, 4,6% participam de aulas ou oficinas, 1,5% participa de atividades educativas ou de pesquisa (Figura 3.8).

Figura 3.8 Atividades realizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



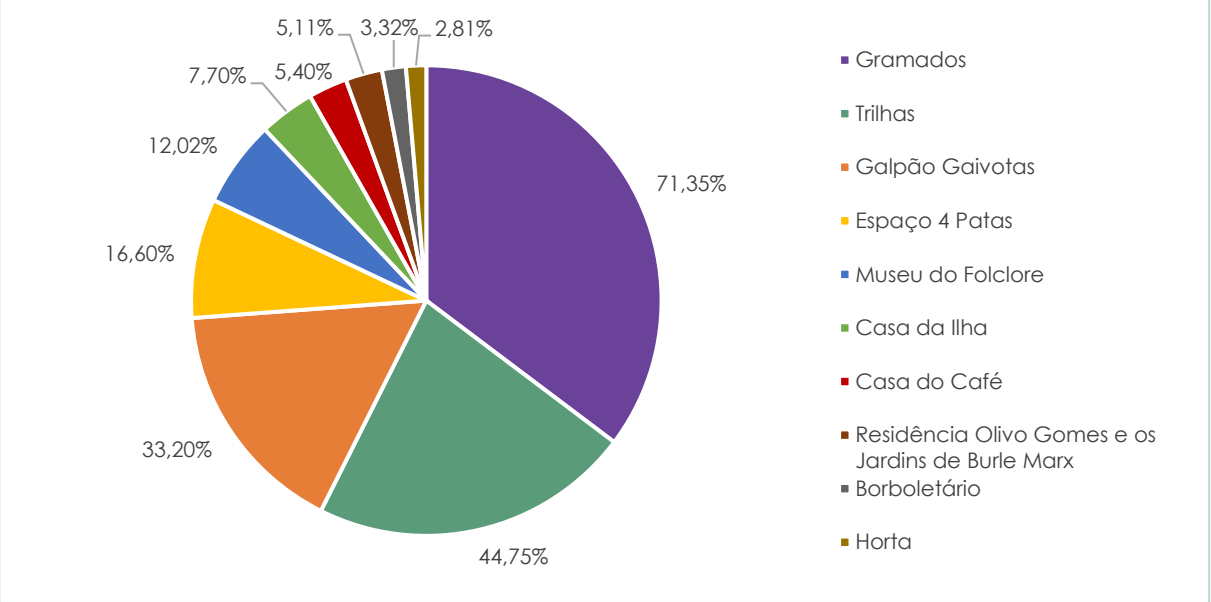
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.6 LOCAIS QUE FREQUENTA NO PARQUE DA CIDADE

Os diferentes ambientes do Parque da Cidade são ocupados pelos visitantes em busca do contato com a natureza, da prática de atividades ao ar livre e para comemorações. Entre os locais mais frequentados estão os gramados, citados em 71,35% das respostas; as trilhas, citadas em 44,75%; o Galpão Gaivotas, que aparece em 33,2% das respostas; o Espaço 4 Patas, presente em 16,6% das respostas; o Museu do Folclore, em 12,02% das respostas; a Casa da Ilha, citada por 7,7% dos entrevistados; a Casa do Café,

citada em 5,4% das respostas; a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx citados em 5,11% das respostas; o Borboletário e a Horta, citados em 3,32% e 2,81% das respostas, respectivamente (Figura 3.9).

Figura 3.9 Locais frequentados pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

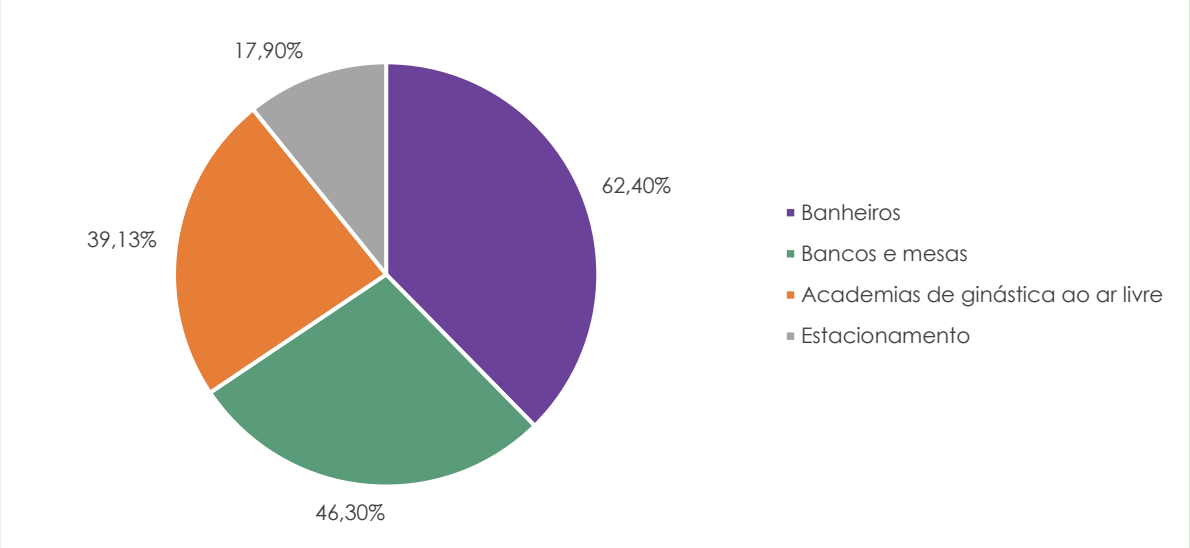


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.7 INFRAESTRUTURA DE APOIO AO USO PÚBLICO

Entre as infraestruturas utilizadas pelos visitantes no interior do Parque da Cidade estão os banheiros, usados por 62,4% dos visitantes entrevistados; os bancos e mesas, usados por 46,3% do público entrevistado; as academias de ginástica ao ar livre, utilizadas por 39,13% dos visitantes entrevistados; os estacionamentos, utilizados por 17,9% dos visitantes que responderam à entrevista (Figura 3.10).

Figura 3.10 Infraestruturas de apoio utilizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



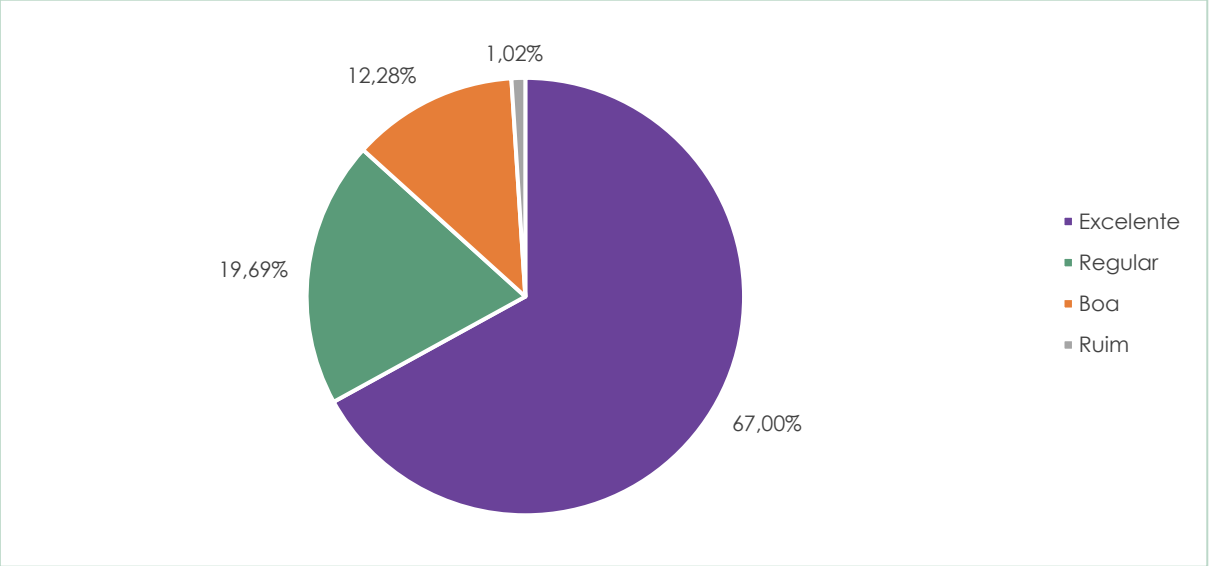
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.8 OPINIÃO SOBRE O PARQUE DA CIDADE

A avaliação realizada pelos visitantes em relação ao Parque da Cidade é muito positiva. A média ponderada da avaliação em relação à experiência de visitação é 4,45 (em uma escala de 0 a 5). Cerca de 67% dos entrevistados consideram excelente a visita ao Parque da Cidade, 19,69% consideram regular, 12,28% boa e 1,02% ruim (Figura 3.11). Quando perguntados sobre como avaliariam

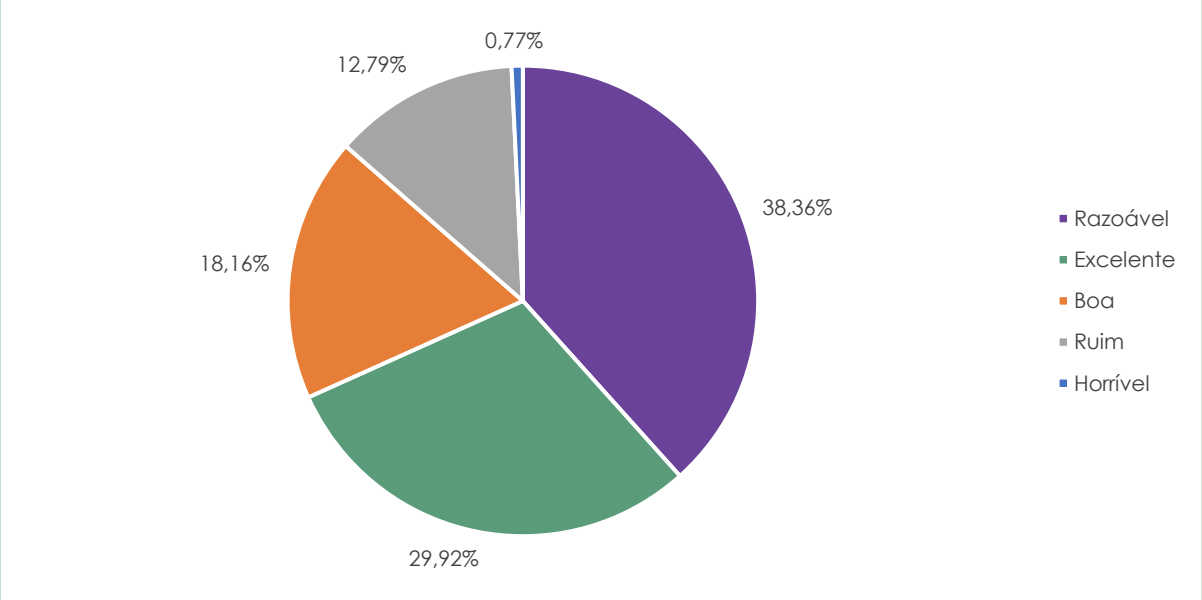
especificamente a "infraestrutura", a média ponderada das notas chegou a 3,6 (na escala de 0 a 5). Entre os entrevistados, 38,36% entendem que a infraestrutura do Parque da Cidade é razoável, 29,92% que é excelente, 18,16% que é boa, 12,79% que é ruim e 0,77% que pode ser considerada horrível (Figura 3.12). Questionados sobre a avaliação que fariam da oferta de serviços, 39,64% consideraram excelente, 28,39% razoável, 20,72% boa, 10,74% ruim e 0,51% horrível (Figura 3.13). A média ponderada foi de 3,88 (na escala de 0 a 5). Perguntados sobre a atratividade, 48,08% disseram considerar excelente, 25,06% boa, 22,25% razoável e 4,6% ruim (Figura 3.14). A média ponderada da avaliação para esse quesito foi 4,16 (na escala de 0 a 5).

Figura 3.11 Avaliação da experiência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



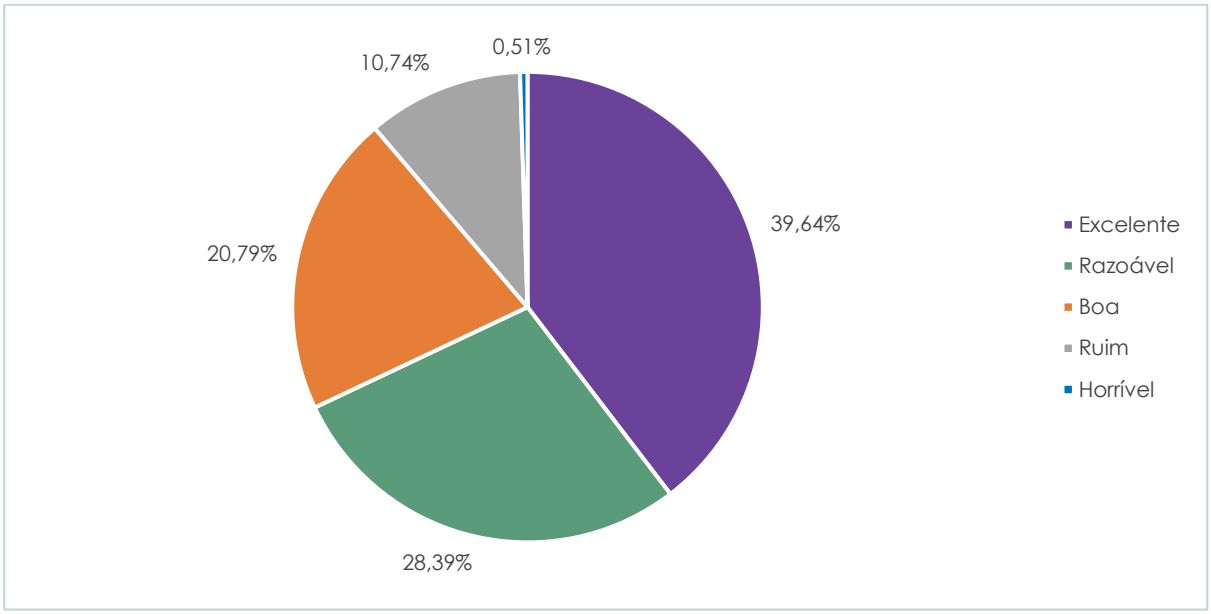
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.12 Avaliação dos visitantes quanto à infraestrutura do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



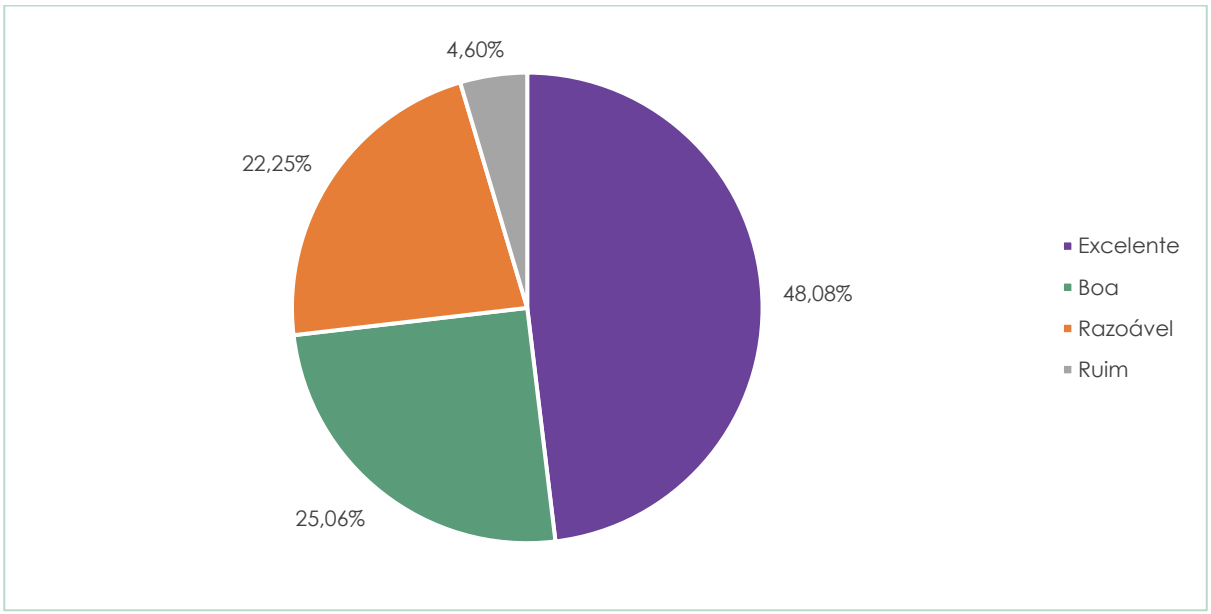
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.13 Avaliação dos visitantes quanto à oferta de serviços no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

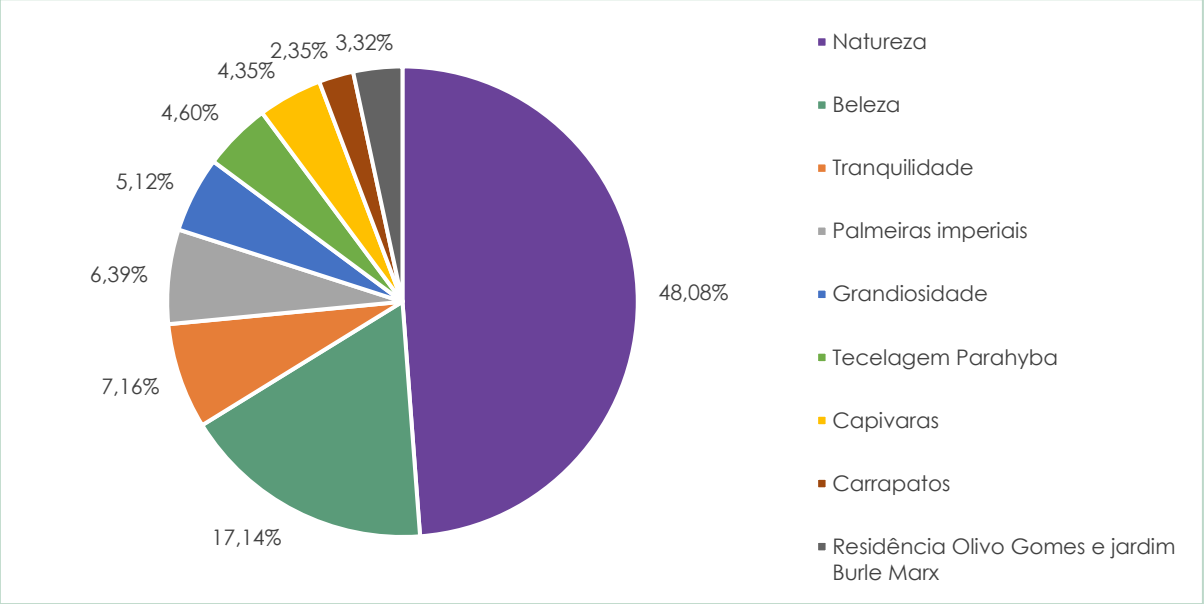
Figura 3.14 Avaliação dos visitantes quanto à atratividade do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Perguntados sobre a imagem que primeiro associavam ao Parque da Cidade, 48,08% dos entrevistados destacaram o vocábulo "natureza", 17,14% chamaram a atenção para a "beleza", 7,16% destacaram a "tranquilidade", 6,39% fizeram referência às "palmeiras imperiais", 5,12% à "grandiosidade" do parque, 4,6% fizeram associação à Tecelagem Parahyba, 4,35% lembraram das "capivaras", 2,56% citaram os "carrapatos" e apenas 3,32% fizeram menção à Residência Olivo Gomes e ao jardim de Burle Marx (Figura 3.15).

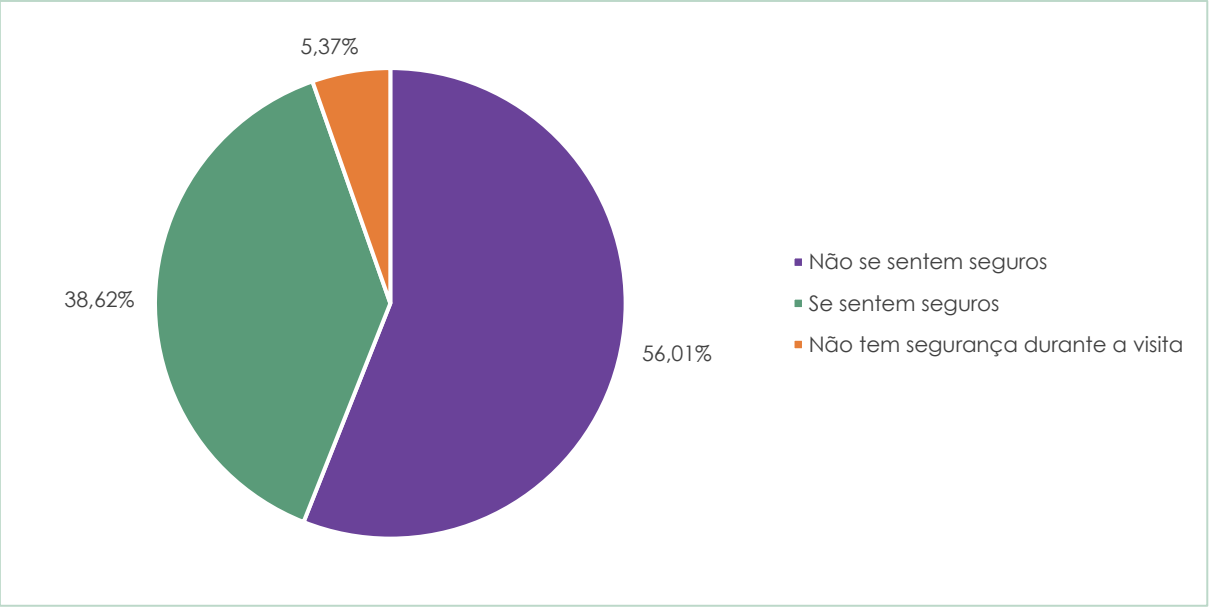
Figura 3.15 Associação dos visitantes quanto à imagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

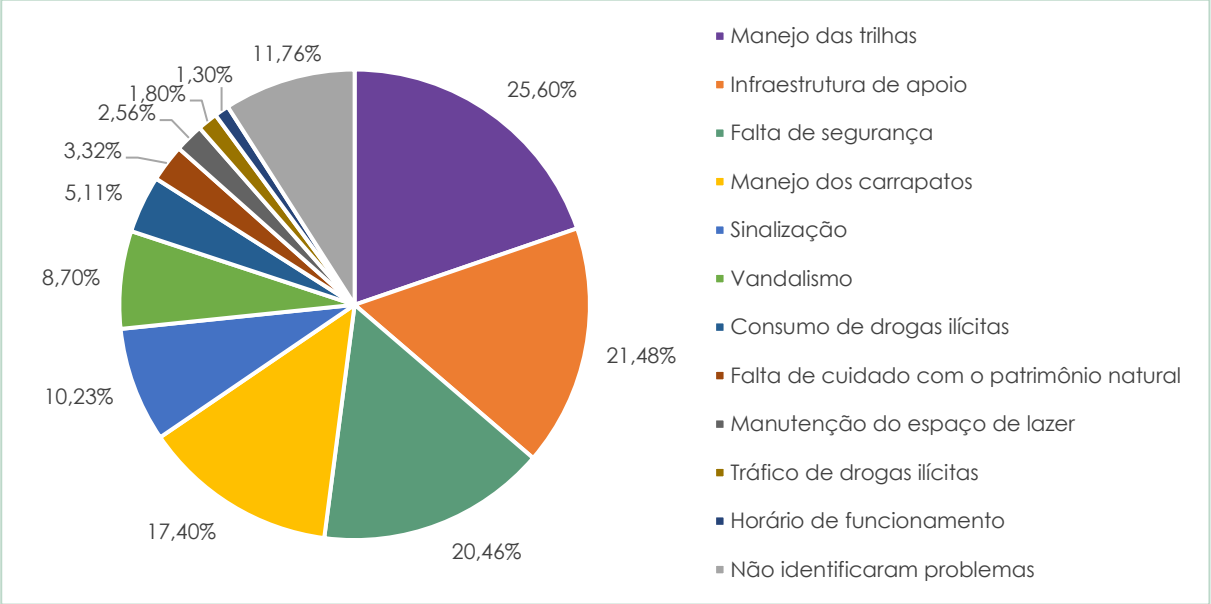
Perguntados sobre a percepção de segurança, 56,01% dos entrevistados disseram não se sentir totalmente seguros, 38,62% se sentem seguros e 5,37% disseram não ter segurança durante a visita (Figura 3.16). Entre os principais pontos de atenção a serem observados pelo Parque da Cidade em sua gestão, de acordo com os entrevistados, estão o manejo das trilhas (25,6%); a infraestrutura de apoio (21,48%); a falta de segurança (20,46%); o manejo dos carrapatos (17,4%); a sinalização e a comunicação com o visitante (10,23%); o vandalismo (8,7%); a ausência de controle nos acessos (7,16%); o consumo de drogas ilícita (5,11%); a falta de cuidado com o patrimônio natural (3,32%); a manutenção dos espaços de lazer (2,56%); o tráfico de drogas ilícitas (1,8%); e o horário de funcionamento (1,3%). Entre os entrevistados, 11,76% afirmaram não identificar problemas no Parque da Cidade (Figura 3.17).

Figura 3.16 Percepção dos visitantes quanto à segurança do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

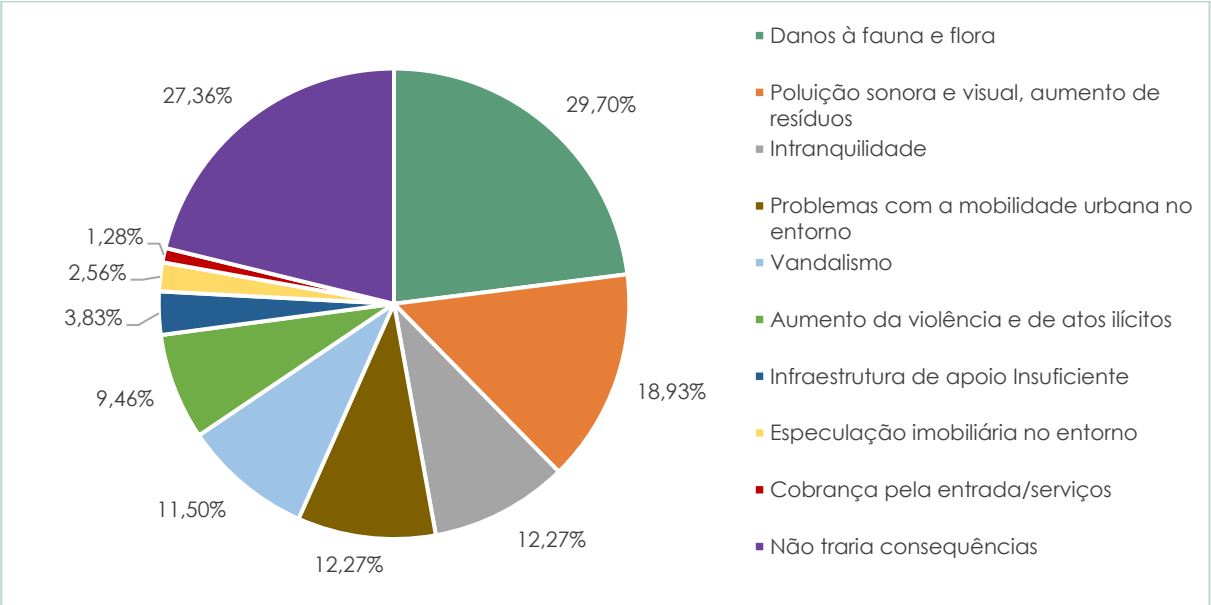
Figura 3.17 Pontos de atenção a serem observados pela gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx elencados pelos visitantes.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Questionados sobre possíveis consequências de um aumento na demanda de visitantes para o Parque da Cidade, a principal resposta foi "dano à fauna e flora", dada por 29,7% dos entrevistados. Em seguida aparecem "poluição sonora e visual e aumento dos resíduos" (18,925); "intranquilidade" (12,27%); "problemas de mobilidade urbana no entorno do parque" (12,27%); "vandalismo" (11,5%); "aumento da violência e de atos ilícitos" (9,46%); "infraestrutura de apoio insuficiente" (3,83%); "especulação imobiliária no entorno do parque" (2,56%); "cobrança pela entrada / serviços" (1,28%). Cabe ressaltar que 27,36% dos entrevistados entendem que um aumento da demanda não traria consequências para o Parque da Cidade (Figura 3.18).

Figura 3.18 Consequências elencadas pelos visitantes quanto ao aumento da demanda de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

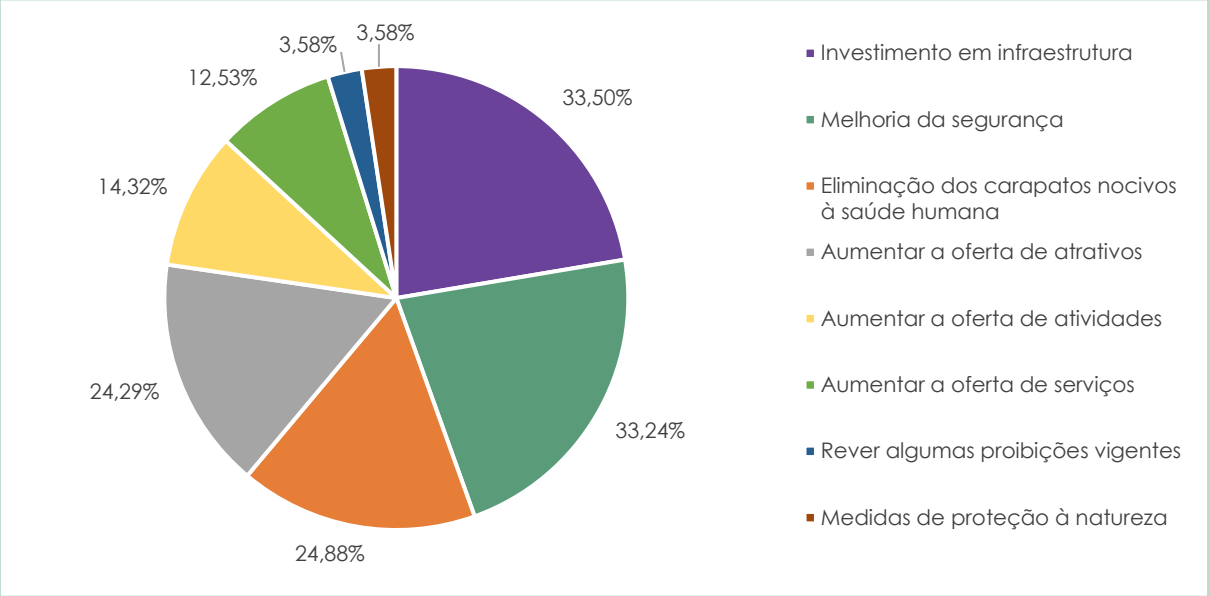


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Incentivados a sugerir ações prioritárias para que a experiência de visitação no Parque da Cidade fosse ainda melhor, 33,50% disseram ser necessário investir na infraestrutura de apoio à visitação; 33,24% disseram ser preciso melhorar as ações ligadas à segurança; 24,88% disseram ser importante acabar com os carrapatos transmissores de doenças; 24,29% entendem que é preciso aumentar a oferta de atrativos; 14,32% entendem que é preciso aumentar a oferta de atividades; 12,53% disseram ser necessário

aumentar a oferta de serviços; 3,58% disseram ser necessário rever algumas proibições vigentes, como a circulação de animais doméstico, por exemplo. Outros 3,58% de respostas apontaram para a prioridade de adoção de medidas de proteção da natureza, recuperação e novo uso para edificações, além de anexação da área dos galpões da Tecelagem Parahyba ao Parque da Cidade (Figura 3.19).

Figura 3.19 Sugestões dos visitantes para ações prioritárias de melhorias do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

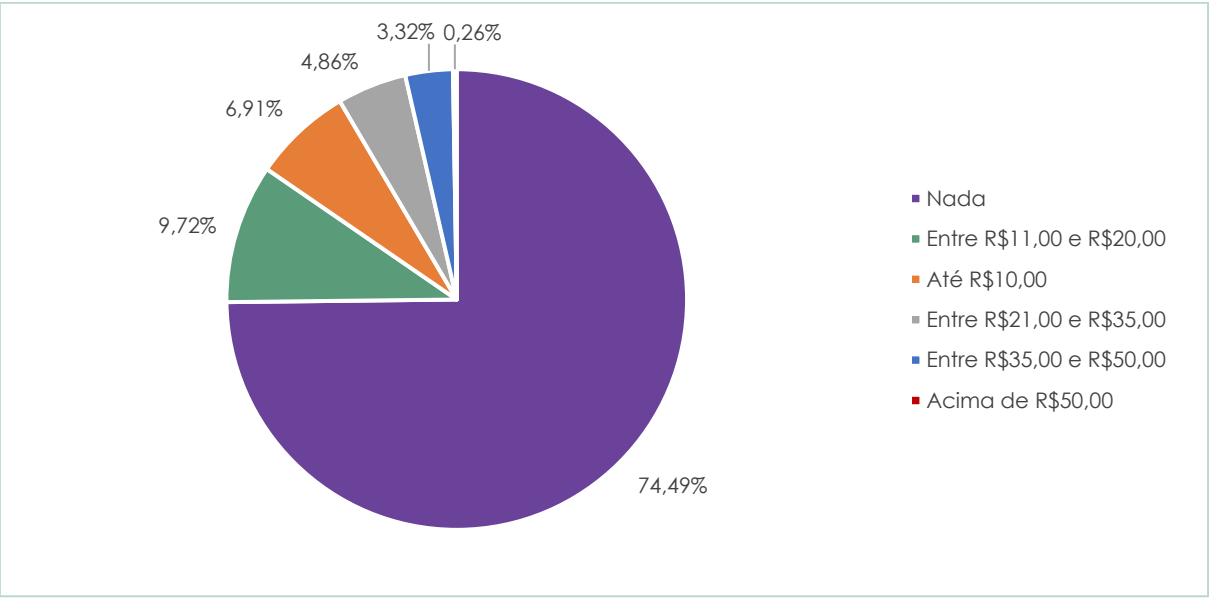


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.9 DISPOSIÇÃO PARA GASTAR RECURSO FINANCEIRO NO PARQUE DA CIDADE

Os visitantes foram perguntados sobre quanto gastam durante uma visita ao Parque da Cidade. Entre os entrevistados, 74,94% disseram não gastar nada; 9,72% disseram gastar entre R$ 11,00 e R$ 20,00; 6,91% disseram gastar até R$ 10,00; 4,86% gastam entre R$ 21,00 e R$ 35,00; 3,32% informaram gastar entre R$ 36,00 e R$ 50,00; e 0,26% gastam acima de R$ 50,00. O ticket médio entre aqueles que disseram ter gastos durante a visita ao Parque da Cidade foi de R$ 24,44 (Figura 3.20)

Figura 3.20 Gastos dos visitantes durante uma visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

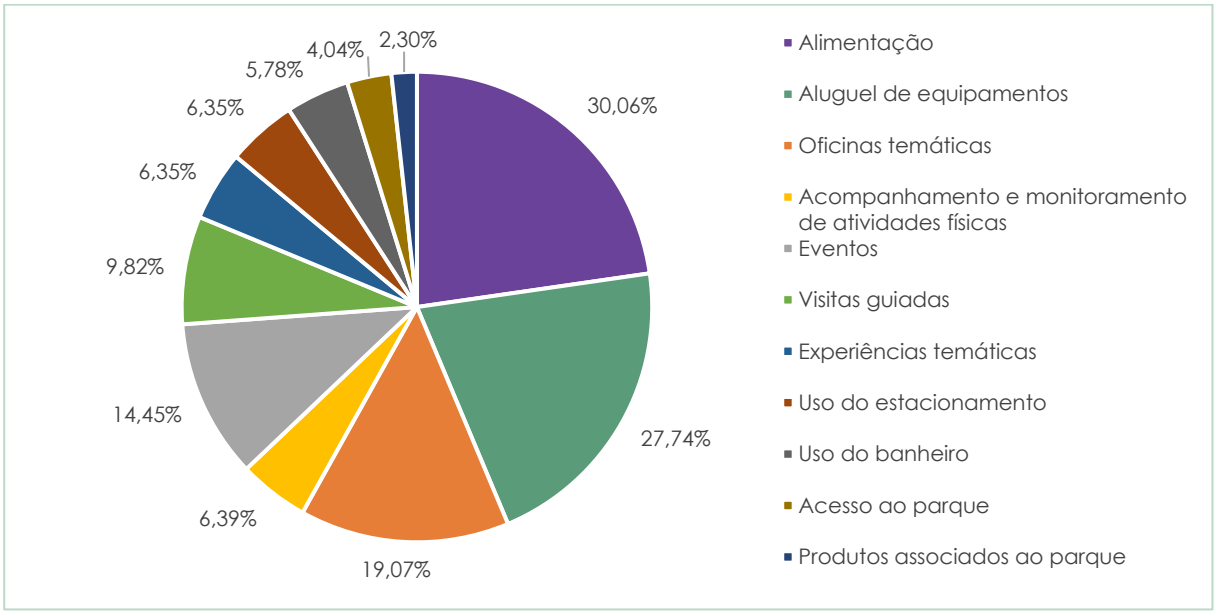


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Perguntados sobre quais serviços e atividades estariam dispostos a pagar durante uma visita ao Parque da Cidade, 55,75% dos entrevistados disseram que não pagariam nada. Entre os demais, 30,06%

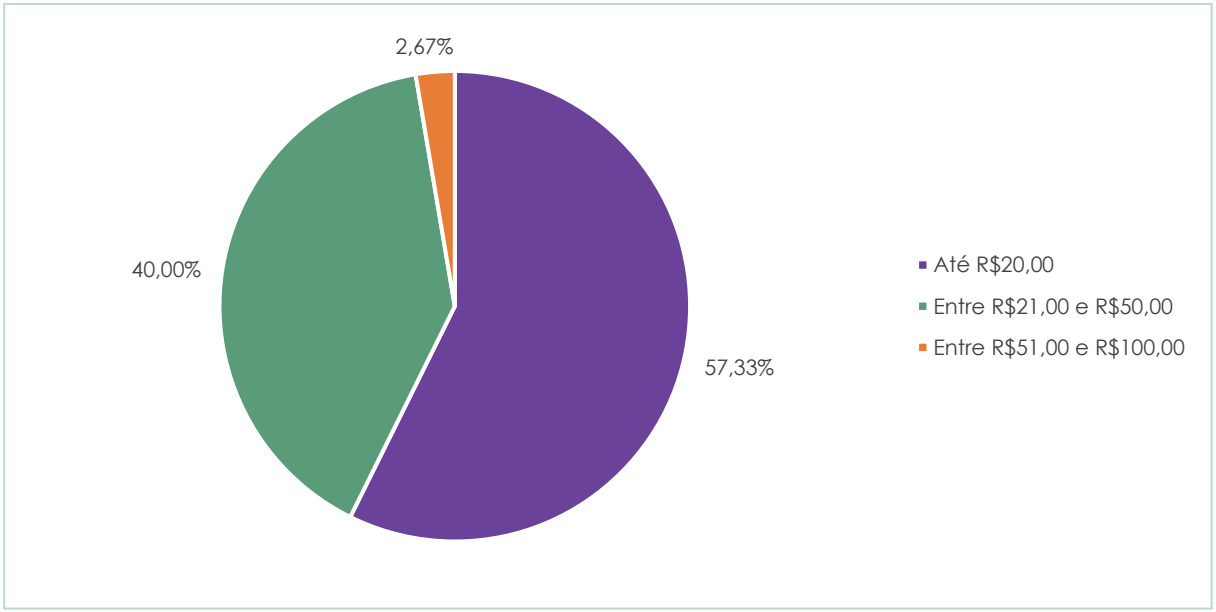
disseram estar dispostos a pagar por serviços de alimentação; 27,74% pagariam por serviços de aluguel de equipamentos; 19,07% pagariam para participar de oficinas temáticas; 6,39% pagariam por serviços de acompanhamento e monitoramento de atividades físicas; 14,45% disseram que pagariam por eventos; 9,82% pagariam por visitas guiadas; 6,35% pagariam para participar de experiências temáticas; 6,35% pagariam pelo uso do estacionamento; 5,78% pagariam pelo uso do banheiro; 4,04% pagariam pelo acesso ao parque; e 2,3% do público entrevistado estaria disposto a pagar por produtos associados ao Parque da Cidade, como souvenires, por exemplo (Figura 3.21). Entre aqueles visitantes que disseram pagar por serviços, atividades e produtos no interior do parque, 57,33% disseram pagar até R$ 20,00; 40% pagariam uma média de R$ 21,00 a R$ 50,00; e 2,67% gastariam entre R$ 51,00 e R$ 100,00 (Figura 3.22).

Figura 3.21 Serviços e atividades que os visitantes estariam dispostos a pagar durante visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.22 Valor a ser pago pelos serviços, atividades e produtos ofertados no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.1.10 O QUE O VISITANTE GOSTARIA QUE FOSSE IMPLANTADO NO PARQUE DA CIDADE

Entre os entrevistados, 73% não souberam ou não quiseram sugerir alguma atividade, estrutura ou serviço para o Parque da Cidade. Levando-se em consideração o alto grau de satisfação, é possível inferir que o visitante esteja satisfeito com o que encontra, variando de perfil de público uma ou outra exigência, principalmente ligada à infraestrutura. Entre os entrevistados que fizeram sugestões, as ideias separadas por temas foram: ampliar o número de bebedouros, melhorar o *playground*, instalar mais lixeiras, implantar quadra poliesportiva, disponibilizar equipamentos para práticas como *crossfit*, construir tendas ou quiosques, abrir edificações para visitação, construir nova entrada para o Espaço 4 Patas, ampliar a segurança, disponibilizar bicicletas para a família, melhorar a sinalização, disponibilizar instrutores de educação física nas academias, construir centro cultural, ampliar o número de banheiros, ter novas opções de lanchonetes e restaurantes, construir pista de bicicleta e *skate*, instalar pedalinhos nos lagos, criar área para campeonato de videogame, ampliar o número de eventos.

3.2 VISITAÇÃO ATUAL SEGMENTADA POR PERFIL DE VISITANTES

Um olhar vertical, de sobrevoo, aponta para certa homogeneidade no perfil do visitante que frequenta o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Entretanto, uma análise horizontal, mais aproximada, demonstra que existem diversos tipos de visitantes, cada um deles com características específicas de uso e apropriação dos espaços do parque. Existem dinâmicas diferentes que acontecem ao mesmo tempo, sem interação entre si e, de certo modo, independentes até mesmo do espaço público. Como exemplos é possível citar o uso do campo de futebol principal, onde os usuários sequer passam pela portaria principal do parque, possuem estacionamento "exclusivo" e gerenciam com bastante autonomia a utilização do espaço. Ou os usuários que adentram o perímetro do Parque da Cidade apenas para encherem seus galões de água. Diante disso, propõe-se uma caracterização dos visitantes atuais do Parque da Cidade Roberto Burle Marx por segmentos de abrangência, demografia, comportamento e hábitos de consumo.

3.2.1 SEGMENTAÇÃO POR ABRANGÊNCIA

A seguir estão detalhados aspectos da segmentação por abrangência, conforme perfil do visitante considerando a distância de onde residem até o Parque da Cidade e frequência da visitação.

3.2.1.1 Visitantes que Vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade Com Visita Diária

Entre os visitantes entrevistados que levam menos de 15 minutos para se deslocarem até o Parque da Cidade (35,5% [139]), 44,6% [62] visitam o local diariamente. Entre esses visitantes,17,7% [11] permanecem no local até 15 minutos, 14,5% [9] entre 15 e 30 minutos, 14,5% [9] entre 30 minutos e 1 hora, 45,2% [28] entre 1 e 2 horas, 8% [5] acima de 2 horas. A caminhada é o principal meio de locomoção, sendo utilizado por 88,7% [55] dos entrevistados. Em seguida estão a utilização do carro 9,7% [6] e da bicicleta 6,5% [4][3]. Esse perfil de visitante utiliza principalmente o acesso pela entrada principal do Parque da Cidade - Avenida Olivo Gomes, nº 100 – em 72,6% [45] das vezes que vai ao parque. Utiliza ainda o acesso pelo estacionamento do CEFE 19,4% [12], 11,3% [7] o acesso pela Fundação Cultural Cassiano Ricardo e 9,7% [6] a entrada pelo bairro Vila Teresinha[4] (Figura 3.23).

Visitantes sem companhia (66% [41]) são a maioria entre os aqueles que se deslocam até 15 minutos para chegarem ao Parque da Cidade diariamente. Em seguida estão os acompanhados por amigos (22,6% - [14]), as famílias e os casais (ambos com 14,5% [9] cada) e os pais com filhos (6,5% - [4]). Esse público vai ao Parque da Cidade para praticar esportes (66,1% [41]) como caminhada, passeio de bicicleta, corrida e ginástica nas academias ao ar livre; pegar água (27,4% [17]); observar a natureza (21% [13]); realizar piqueniques (11,3% [7]); participar de aulas ou oficinas (8% [5]); descansar (4,8% [3]; participar de eventos culturais (3,2% [2]); levar o cachorro para passear (3,2% [2]) e participar de atividades educativas (1,6% [1]) (Figura 3.23).

Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante que se desloca até 15 minutos diariamente para chegar ao Parque da Cidade estão os gramados (67,7% [42]); o Espaço 4 Patos (11,3% [7]); o Museu do Folclore (8% [5]) e a Casa da Ilha (8% [5]). Outros locais como Residência Olivo Gomes, jardins de Burle Marx, borboletário, horta e Casa do Café são visitadas por 9,6% [6] desse público. Entre as estruturas mais

[3] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[4] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

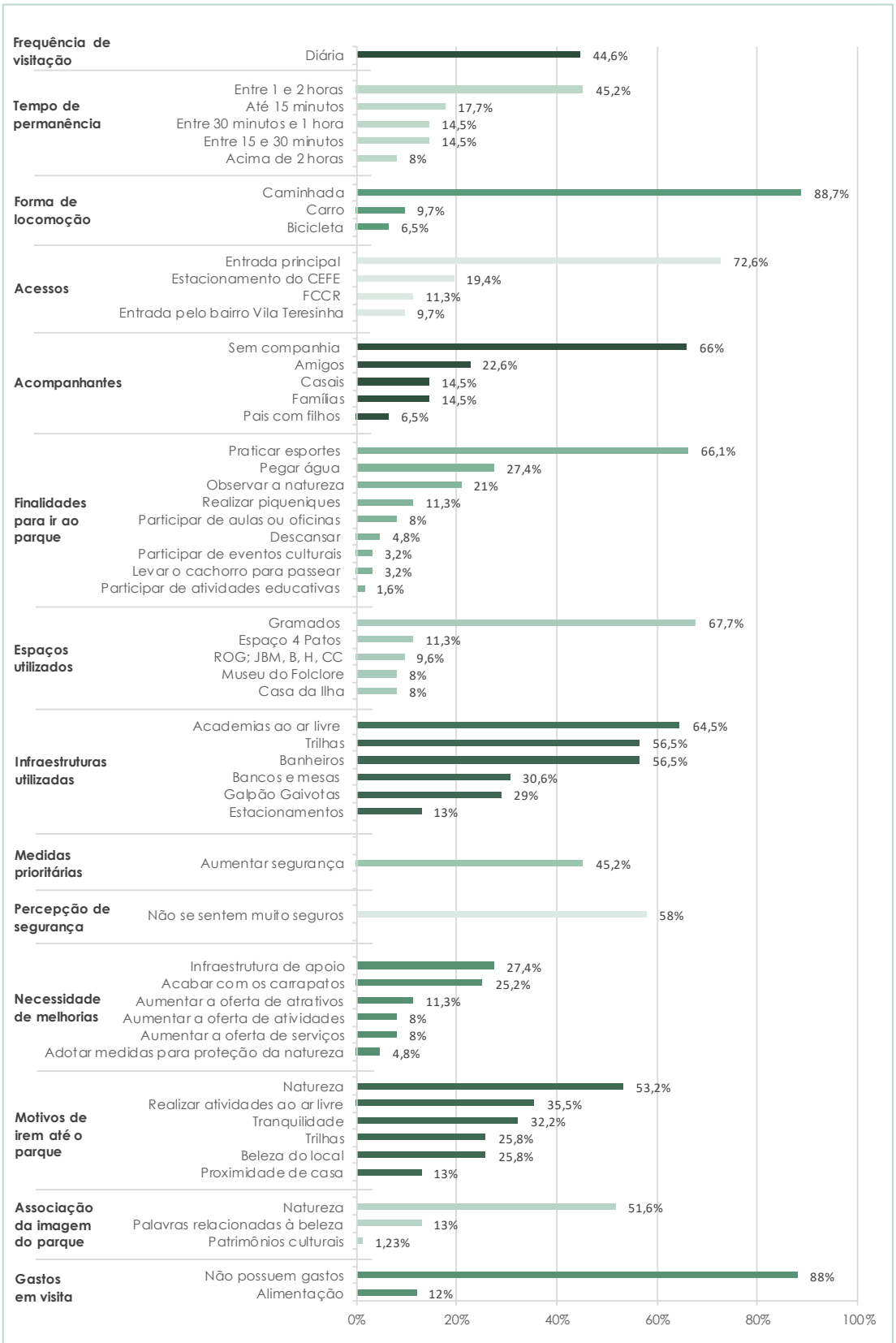
utilizadas por esse perfil de visitante estão as academias ao ar livre (64,5% [40]); trilhas (56,5% [35]); banheiros (56,5% [35]); bancos e mesas (30,6% [19]); Galpão Gaivotas (29% [18]) e estacionamentos (13% [8]) (Figura 3.23).

Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como muito satisfatória, atribuindo nota 4,6 (na escala de 1 a 5) em uma avaliação que considera, de modo geral, a opinião sobre sua vivência no Parque da Cidade. Quando levados a pensar separadamente sobre aspectos que compõem a experiência de visitação, as opiniões apontam para uma avaliação desequilibrada entre oferta de atrações e oferta de infraestrutura de apoio e serviços. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,75. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 4,3. E para a oferta de serviços média ponderada foi 3,8. Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 45,2% [28] desses visitantes responderam "aumentar a percepção de segurança". Cabe ressaltar que esse perfil de visitantes, em sua maioria (58% [36]), quando perguntado sobre a percepção de segurança no interior do Parque da Cidade, respondeu "não se sentir muito seguro". Ainda sobre as necessidades de melhoria, 27,4% [17] responderam "melhorar a infraestrutura de apoio"; 25,2% [15] disseram "acabar com os carrapatos transmissores de doenças"; 11,3% [7] disseram "aumentar a oferta de atrativos"; 8% [5] disseram "aumentar a oferta de atividades" e 8% [5] "aumentar a oferta de serviços"; 4,8% [3] responderam "adotar medidas para proteção da natureza" (Figura 3.23).

Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade, apenas 13% [8] destacaram a proximidade de casa, apesar dessa característica ser importante definidora na caracterização do perfil do público atual do parque. O motivo mais destacado foi "Natureza", presente em 53,2% [33] das respostas. Em seguida, 35,5% [22] destacaram "realizar atividades ao ar livre"; 32,2% [20] responderam "tranquilidade"; 25,8% [16] responderam "trilhas" e, outros 25,8% [16], destacaram a "beleza do local". Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do parque que lhes vinha à cabeça, 51,6% [32] responderam novamente "Natureza". Outros (13% [8]) preferiram adjetivar com palavras relacionadas à beleza (lindo, bonito etc.). Chama a atenção o fato de patrimônios culturais municipais como os jardins de Burle Marx, terem sido lembrados por apenas 2 visitantes. A Residência Olivo Gomes sequer foi lembrada por esse perfil de público (Figura 3.23).

Esse perfil de visitante tem pouco ou nenhum gasto em suas visitas diárias. Entre os entrevistados, 88% [55] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no Parque da Cidade. O restante 12% [8] disseram gastar com alimentação. O valor médio das despesas foi de R$ 27,14 (Figura 3.23). Esse perfil de visitante não se mostra como um consumidor potencial de serviços e produtos que venham a ser oferecidos pelo Parque da Cidade. O que não o impede de ir ao local para realizar atividades diferentes das que realiza diariamente. Por frequentar o local todos os dias, apesar da proximidade de casa, é provável que em momentos de lazer posso buscar outras opções. Esse perfil de visitante possui uma relação "prática" com o Parque da Cidade, vê o local quase como uma extensão de casa, obviamente com muito mais árvores, trilhas e espaços para a prática de atividades ao ar livre, principalmente esportes individuais.

Figura 3.23 Perfil dos visitantes que Vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com visita diária.



Legenda: ROG – Residência Olivo Gomes; JBM – Jardins de Burle Marx; B – Borboletário; H – Horta; CC – Casa do Café; CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.2.1.2 Visitantes que Vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com Visita Semanal

Excluídos os visitantes diários que levam menos de 15 minutos para se deslocarem até o Parque da Cidade (44,6% [62]), tem-se um percentual de 40,3% [56] dos visitantes que afirmaram ir ao local pelo menos 1 vez por semana (principalmente em dias úteis). Entre esses visitantes,17,8% [10] permanecem no local até 15 minutos, 14,3% [8] entre 15 e 30 minutos, 16,1% [9] entre 30 minutos e 1 hora, 35,7% [20] entre 1 e 2 horas, 16,1% [9] acima de 2 horas. O que indica que o público que visita o Parque da Cidade com menor frequência tende a permanecer mais tempo do que aquele que visita diariamente. A caminhada é o principal meio de locomoção, sendo utilizado por 60,7% [34] dos entrevistados. Em seguida estão a utilização do carro 25% [14] e da bicicleta 21,4% [12][5]. Esse perfil de visitante utiliza principalmente o acesso pela entrada principal do Parque da Cidade - Avenida Olivo Gomes, nº 100 – em 80,3% [45] das vezes que vai ao local. Utiliza ainda o acesso pelo estacionamento do CEFE (21,4% [12]). Outros 12,5% [7] o acesso pela Fundação Cultural Cassiano Ricardo e 5,3% [3] a entrada pelo bairro Vila Teresinha[6] (Figura 3.24). Nota-se um uso maior de carros para deslocamento até o parque e, consequentemente, acessos com estacionamento próximos, quando comparado ao perfil anterior.

Visitantes sem companhia (46,4% [26]) são a maioria entre os aqueles que se deslocam até 15 minutos para chegarem ao Parque da Cidade, ao menos 1 vez por semana. Em seguida estão os acompanhados por as famílias (21,4% [12]), amigos (19,6% - [11]), em casais (17,8% [10]) e pais com filhos (8,9% - [5]). Esse público vai ao Parque da Cidade para praticar esportes (50% [28]) como caminhada, passeio de bicicleta, corrida e ginástica nas academias ao ar livre; pegar água (32,1% [18]); observar a natureza (25% [14]); descansar (14,3% [8]; levar cachorro para passear (14,3% [8]); realizar piqueniques (8,9% [5]); participa de eventos culturais (8,9% [5]); participar de atividades educativas (1,8% [1]) e participar de aulas ou oficinas (1,8% [1]) (Figura 3.24).

Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante que se desloca até 15 minutos para chegar ao Parque da Cidade, ao menos 1 vez por semana, estão os gramados (62,5% [35]); o Espaço 4 Patos (26,8% [15]); o Museu do Folclore (14,3% [8]); Casa da Ilha (8,9% [5]); Residência Olivo Gomes e jardim de Burle Marx (7,1% [4]). Outros locais como borboletário e horta são visitadas por 5,3% [3] desse público. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão os banheiros (62,5% [35]); bancos e mesas (46,4% [26]); trilhas (39,3% [22]); academias ao ar livre (37,5% [21]); Galpão Gaivotas (33,9% [19]) e estacionamentos (17,8% [10]) (Figura 3.24).

Esse perfil de visitante também considera sua experiência de visitação como muito satisfatória, atribuindo nota 4,4 em uma escala de 1 a 5. Quando perguntados sobre aspectos que compõem a experiência de visitação, as opiniões apontam para uma avaliação mais exigente, indicando que a infraestrutura destinada ao público é o ponto mais fraco da avaliação. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,0. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 3,9. E para a oferta de serviços a média ponderada foi 3,7. Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 41,1% [23] dos visitantes responderam "aumentar a percepção de segurança". Cabe ressaltar que também esse perfil de visitantes, em sua maioria (60,7% [34]), respondeu "não se sentir muito seguro" no interior do Parque da Cidade. Ainda sobre as necessidades de melhoria, 28,5% [16] responderam "melhorar a infraestrutura de apoio"; 25% [14] disseram "aumentar a oferta de atrativos"; 23,2% [13] disseram "acabar com os carrapatos transmissores de doenças"; outros 23,2% [13] disseram "aumentar a oferta de atividades" e 5,3% [3] "aumentar a oferta de serviços". Outras respostas sugeriram a colocação de novos brinquedos no playground e a melhoria da estrutura do Espaço 4 Patas (Figura 3.24).

Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade, a resposta "Natureza" foi a mais comum (50% [28]), assim como no perfil analisado anteriormente. Em seguida, 28,5% [16] destacaram "realizar atividades ao ar livre"; 26,8% [15] responderam "trilhas"; 25% [14] destacaram a "beleza do local"; 19,6% [11] responderam "tranquilidade" e 12,5% [7] fizeram referência ao "tamanho" do parque. Apenas 10,7% [6] dos entrevistados destacaram a proximidade de casa como motivo para a visita. Outros motivos lembrados foram levar os cães para passear e pegar água (Figura 3.24).

Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do Parque da Cidade que lhes vinha à cabeça, 46,4% [26] responderam "Natureza". Outros (17,8% [10]) preferiram adjetivar com palavras relacionadas à beleza (lindo, bonito, entre outras). A tranquilidade foi a "imagem" mais lembrada por 8,9% [5]. Chama a atenção, novamente, o fato de patrimônios culturais municipais como

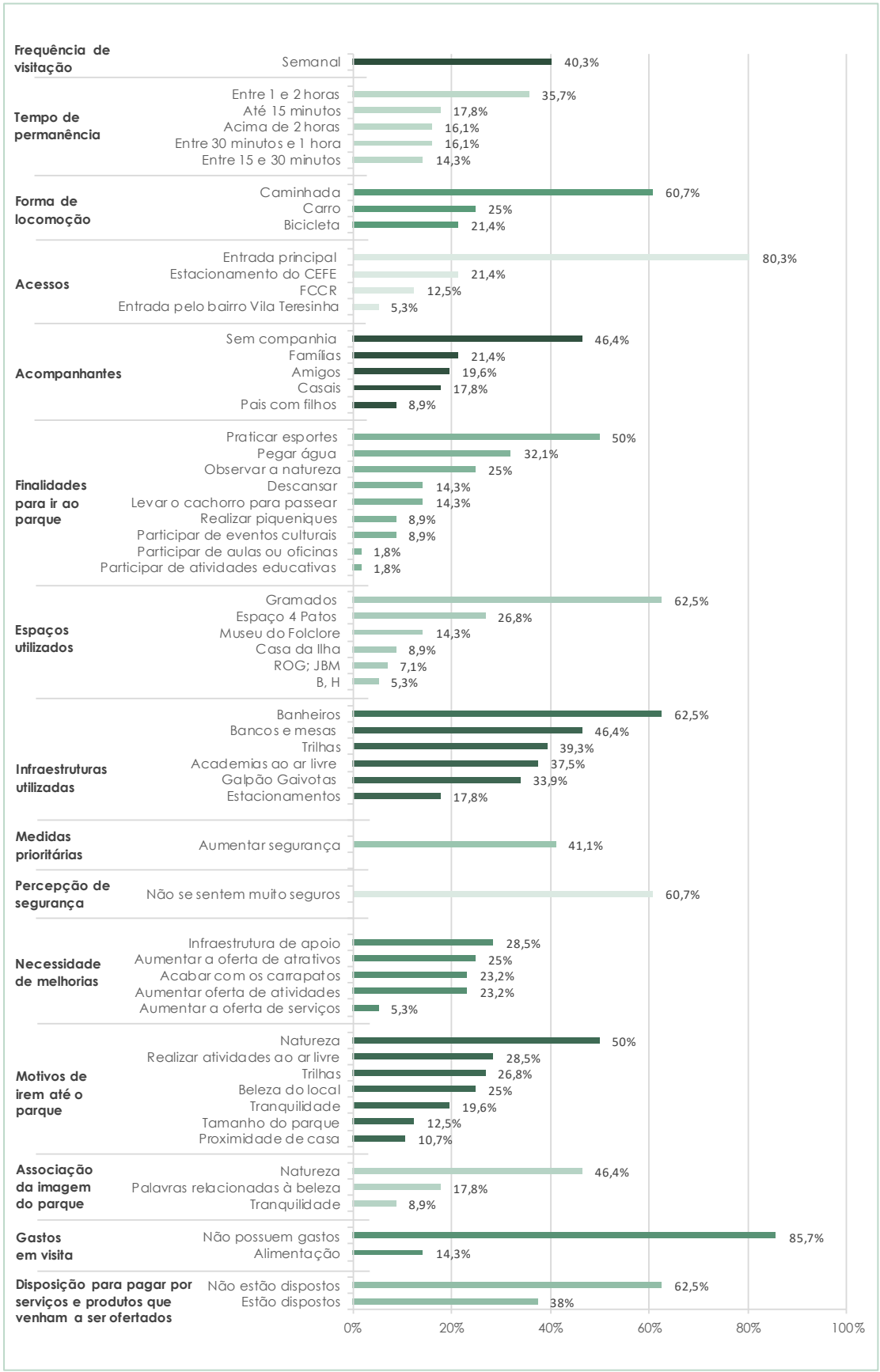
[5] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[6] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

o jardim de Burle Marx, terem sido lembrados por apenas por 2 visitantes. A Residência Olivo Gomes foi lembrada por apenas um entrevistado (Figura 3.24).

Esse perfil de visitante tem pouco ou nenhum gasto em suas visitas diárias. Entre os entrevistados, 85,7% [48] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no Parque da Cidade. O restante, 14,3% [8], disseram gastar com alimentação. O valor médio das despesas foi de R$ 14,00, metade do valor gasto pelo perfil analisado anteriormente. Entre os entrevistados, 62,5% [35] afirmaram não estarem dispostos a pagar por serviços e produtos que venham a ser oferecidos pelo Parque da Cidade. Desse modo um percentual maior, quando comparado ao perfil anterior, possui disposição para o consumo, principalmente para itens como alimentação e eventos. Entre aqueles que afirmaram pagar por algum serviço ou produto o valor médio de gasto previsto foi de R$ 29,00 (Figura 3.24).

Figura 3.24 Perfil dos visitantes que vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com visita semanal.



Legenda: ROG - Residência Olivo Gomes; JBM – Jardins de Burle Marx; B – Borboletário; H – Horta; CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.2.1.3 Visitantes que Vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com Visita Esporádica

Outro perfil de público entre aqueles que residem a até 15 minutos do Parque da Cidade (35,5% [139]), é o que realiza visitas esporádicas. Esse público corresponde a 14,4% [20] dos visitantes entrevistados. Entre esses visitantes,15% [3] permanecem no local até 15 minutos, outros 15% [3] entre 30 minutos e 1 hora, 55% [11] entre 1 e 2 horas, 15% [3] acima de 2 horas. A caminhada é o principal meio de locomoção, sendo utilizado por 50% [10] dos entrevistados. Em seguida estão a utilização do carro 30% [6], da bicicleta 25% [5], da moto 10% [2] e de opções como aplicativos de mobilidade e transporte público (10% [2])[7]. Esse perfil de visitante utiliza principalmente o acesso pela entrada principal do Parque da Cidade (Avenida Olivo Gomes, nº 100) em 70% [14] das vezes que vai ao Parque da Cidade. Utiliza ainda o acesso pelo estacionamento do CEFE (35% [7]), 10% [2] o acesso pela Fundação Cultural Cassiano Ricardo e outros 10% [2] a entrada pelo bairro Vila Teresinha[8] (Figura 3.25). O acesso pelo portão próximo ao Galpão Gaivotas foi citado uma vez.

Diferente dos perfis anteriores, o visitante que mora a até 15 minutos do Parque da Cidade e visita o local esporadicamente, prefere ter companhia. O acompanhamento de amigos aparece em 50% [10] das respostas. Em seguida aparecem os que visitam sem companhia (25% - [5]), os casais (20% [4]), os pais com filhos (15% [3]) e, em seguida, as famílias (10% [2]). Esse público vai ao Parque da Cidade para observar a natureza (45% [9]); praticar esportes (40% [8]) como caminhada, passeio de bicicleta e corrida; pegar água (20% [4]); descansar (15% [3]); realizar piqueniques (10% [2]) e participar de eventos culturais (5% [1]) (Figura 3.25).

Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante que se desloca até 15 minutos e vai esporadicamente ao parque estão os gramados (60% [12]); o Espaço 4 Patos (5% [1]), o Museu do Folclore (15% [3]), Residência Olivo Gomes e jardim de Burle Marx (10% [2]) e Casa do Café (10% [2]). Borboletário e horta foram lembrados também por 10% [2] dos entrevistados. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão os banheiros; bancos / mesas; e o Galpão Gaivotas (45% [9] cada); as trilhas (20% [4]); as academias ao ar livre (15% [3]); os bebedouros (15% [3]) e os estacionamentos (10% [2]) (Figura 3.25).

Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como excelente, atribuindo nota 4,8 em escala de 1 a 5. Quando levados a opinar sobre aspectos que compõem a experiência de visitação separadamente, as opiniões apontam para um menor nível de exigência por parte desse perfil de público. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 4,05. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 4,35. E para a oferta de serviços média ponderada foi 4,2. Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 40% [8] responderam "melhorar a infraestrutura de apoio". Diferentemente dos perfis de público anteriores, "aumentar a percepção de segurança" aparece em segundo lugar com 25% [5] das respostas. Cabe ressaltar que 50% [10] dos entrevistados desse perfil consideraram se sentir seguros dentro do Parque da Cidade, enquanto 45% (9) não muito seguros. Ainda sobre as necessidades de melhoria, 10% [2] disseram "acabar com os carrapatos transmissores de doenças"; 10% [2] disseram "aumentar a oferta de atrativos"; 10% [2] responderam "aumentar a oferta de atividades" e 5% [1] "aumentar a oferta de serviços" (Figura 3.25).

Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade, a motivação mais destacada foi, novamente, "Natureza", presente em 50% [10] das respostas. Em seguida 45% [9] responderam "tranquilidade"; 30% [6] destacaram "realizar atividades ao ar livre"; 25 [5] responderam a "proximidade de casa"; 15% [3], destacaram a "beleza do local". Os entrevistados destacaram ainda as "trilhas"; o "tamanho"; a "programação de eventos" e o "patrimônio cultural", com 10% (2) referências cada opção (Figura 3.25). Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do Parque da Cidade que lhes vinha à cabeça, 60% [12] destacaram a opção "Natureza". A palavra "tranquilidade" foi utilizada por 15% [3] dos entrevistados (Figura 3.25). Palmeiras imperiais e capivaras também foram lembradas. Locais como Residência Olivo Gomes e jardim de Burle Marx não foram citados.

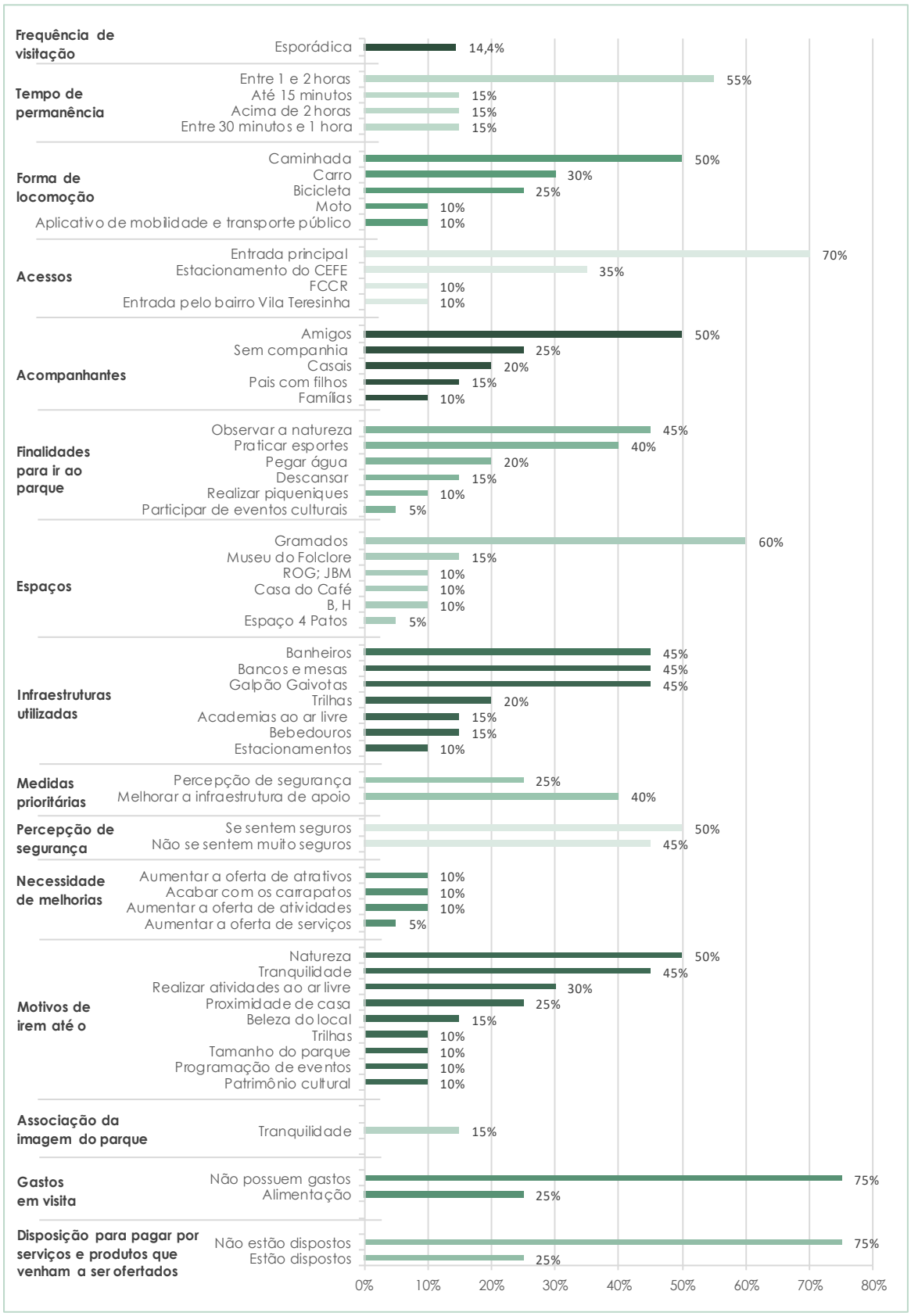
Entre os entrevistados, 75% [15] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no Parque da Cidade. O restante, 25% [5], disseram gastar com alimentação. O valor médio das despesas foi de R$ 18,00. Entre os entrevistados, 75% [15] afirmaram não estarem dispostos a pagar por serviços e produtos que venham a ser oferecidos pelo Parque da Cidade (Figura 3.25). Entre aqueles que afirmaram pagar por algum serviço ou produto o valor médio de gasto previsto foi de R$ 27,50. Esse perfil de visitante estaria disposto a pagar por alimentação, estacionamento, oficinas temáticas e aluguel de equipamentos. Esse público apresenta características mais distintas dos dois perfis anteriores o que

[7] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[8] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

demonstra que a frequência de visitação interfere nos hábitos dos visitantes daqueles que vivem a até 15 minutos do parque. São o principal público em quantidade (os que moram próximos) porém apresentam interesses e comportamentos distintos de acordo com a assiduidade da visitação.

Figura 3.25 Perfil dos visitantes que vivem a até 15 minutos do Parque da Cidade com visita esporádica.



Legenda: ROG – Residência Olivo Gomes; JBM – Jardins de Burle Marx; B – Borboletário; H – Horta; CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.2.1.4 Visitantes que Vivem entre 15 e 30 minutos do Parque da Cidade com Visita Diária

Entre os visitantes entrevistados que levam entre 15 e 30 minutos para se deslocarem até o Parque da Cidade (49,1% [192]), 15,1% [29] visitam o local diariamente. Entre esses visitantes,10,3% [3] permanecem no local até 15 minutos, 31% [9] entre 15 e 30 minutos, 17,2% [5] entre 30 minutos e 1 hora, 31% [9] entre 1 e 2 horas, 10,3% [3] acima de 2 horas. A caminhada é o principal meio de locomoção, sendo utilizado por 69% [20] dos entrevistados. Em seguida estão a bicicleta 27,6% [8] e o carro 17,2% [5][9]. As entrevistas apontaram um equilíbrio entre os visitantes desse perfil no que se aplica ao principal acesso utilizado para entrar no parque. O mesmo número de respostas (51,7% [15]) foi dado tanto para a entrada principal (Avenida Olivo Gomes, nº 100), quanto para o estacionamento do CEFE. Entre os entrevistados 6,9% [2] apontaram como entrada utilizada o acesso pelo bairro Vila Teresinha[10] (Figura 3.26).

Visitantes sem companhia (58,6% [17]) são a maioria entre os aqueles que se deslocam entre 15 e 30 minutos para chegarem ao Parque da Cidade diariamente. Em seguida estão os casais (31% [9]), as famílias (13,7% [4]) e os acompanhados por amigos (10,3% [3]). Esse público vai ao Parque da Cidade para praticar esportes (69% [20]) como caminhada, corrida e ginástica nas academias ao ar livre; pegar água (27,6% [8]); observar a natureza (24,1% [7]); realizar piqueniques (13,7% [4]) e outras atividades como participar de aulas ou oficinas, descansar e participar de atividades educativas que, juntas, somaram 10,3% [3] das respostas (Figura 3.26).

Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante que se desloca entre 15 e 30 minutos para chegar ao Parque da Cidade diariamente estão os gramados (75% [22]); o Espaço 4 Patos e o Museu do Folclore (13,7% [4] cada); a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx (10,3% [3]) e a Casa da Ilha (6,9% [2]). Outros locais como borboletário, horta e Casa do Café são visitadas por 10,3% [3] desse público. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão as trilhas (72,4% [21]); os banheiros (69% [20]); as academias ao ar livre (62% [18]); bancos e mesas (51,7% [15]); os estacionamentos (13,7% [4]) e o Galpão Gaivotas (10,3% [3]) (Figura 3.26).

Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como satisfatória, atribuindo nota 4,4 (na escala de 1 a 5) em uma avaliação que considera, de modo geral, a opinião sobre sua vivência no Parque da Cidade. Quando levados a pensar separadamente sobre aspectos que compõem a experiência de visitação, as opiniões apontam para uma pior avaliação relacionada à infraestrutura, enquanto atratividade e serviços podem ser considerados como bons. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,7. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 4,1. E para a oferta de serviços média ponderada foi 4. Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 41,4% [12] dos visitantes diários que gastam entre 15 e 30 minutos para chegarem ao parque responderam "aumentar a percepção de segurança". Cabe ressaltar que esse perfil de visitantes, em sua maioria (69% [20]), quando perguntados sobre a percepção de segurança no interior do Parque da Cidade, responderam "não se sentir muito seguro". Ainda sobre as necessidades de melhoria, 37,9% [11] responderam "melhorar a infraestrutura de apoio"; 31% [9] disseram "acabar com os carrapatos transmissores de doenças"; 20,7% [6] disseram "aumentar a oferta de atrativos"; 8% [5] "aumentar a oferta de serviços" e 10,3% [3] disseram "aumentar a oferta de atividades" (Figura 3.26).

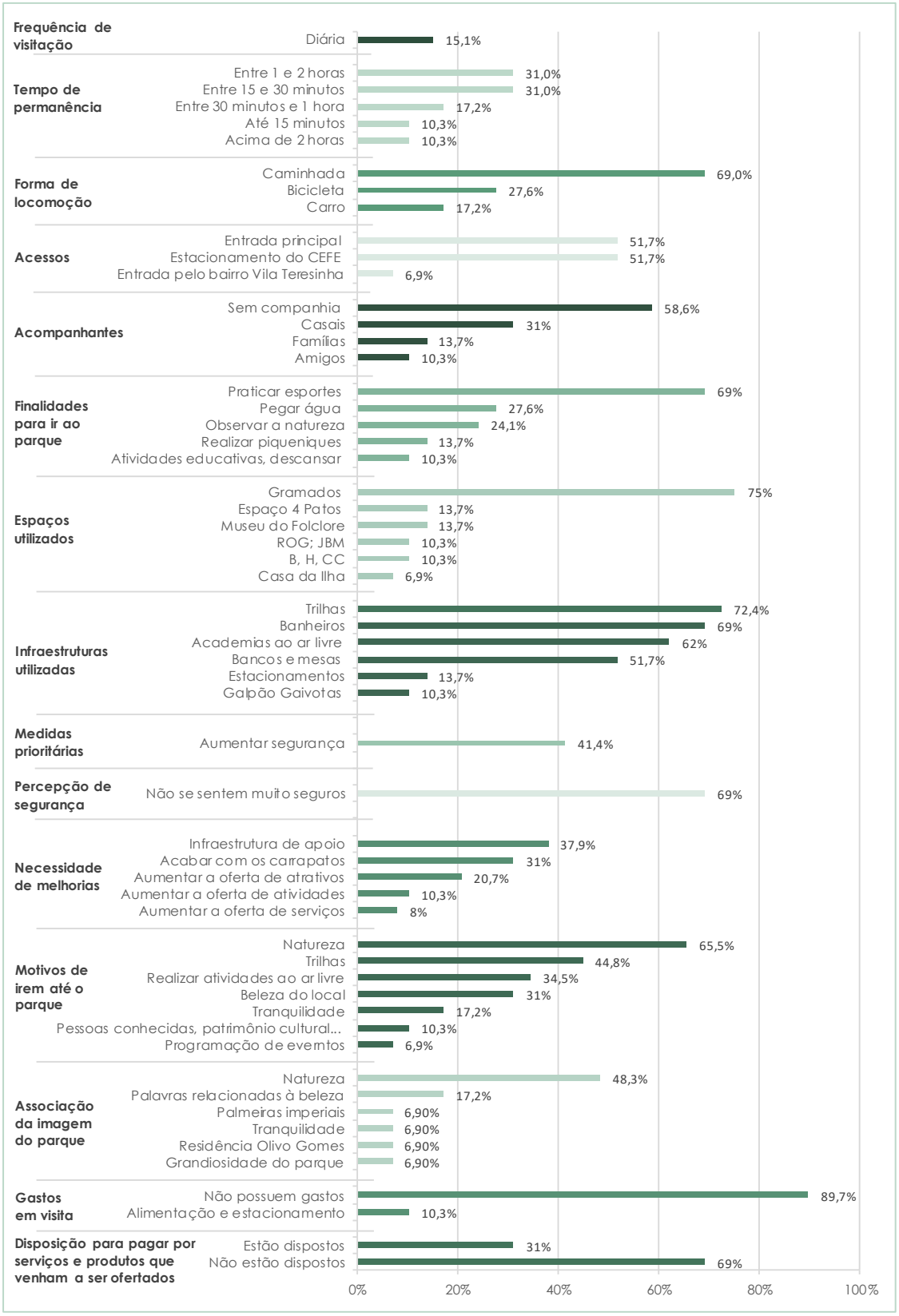
Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade o motivo mais destacado foi "Natureza", presente em 65,5% [19] das respostas. Em seguida, 44,8% [13] destacaram "trilhas", 34,5% [10] "realizar atividades ao ar livre"; 31 % [9] destacaram a "beleza do local", 17,2% [5] responderam "tranquilidade"; 6,9% [2] responderam "programação de eventos" e, somados, outros 10,3% [3] destacaram "pessoas conhecidas", "patrimônio cultural" e "academia de ginástica". Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do Parque da Cidade que lhes vinha à cabeça, 48,3% [14] responderam novamente "Natureza". A associação à beleza foi feita por 17,2% [5] dos entrevistados. Foram destacadas ainda as palmeiras imperiais, a tranquilidade, a Residência Olivo Gomes e a grandiosidade do lugar, todas com 6,9% [2]) cada (Figura 3.26). Esse perfil de visitante tem pouco ou nenhum gasto em suas visitas diárias. Entre os entrevistados, 89,7% [26] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no Parque da Cidade (Figura 3.26). O restante 10,3% [3] disseram gastar com alimentação e estacionamento. O valor médio das despesas foi de R$ 15,00. Entre os entrevistados, 69% [20] afirmaram que não pagariam por nada em uma visita ao local. Entre aqueles que disseram

[9] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[10] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

pagar por algo, o valor médio do gasto seria de R$ 45,00, o valor mais alto entre os perfis de público caracterizados até aqui.

Figura 3.26 Perfil dos visitantes que vivem entre 15 a 30 minutos do Parque da Cidade, com visita diária.



Legenda: ROG – Residência Olivo Gomes; JBM – Jardins de Burle Marx; B – Borboletário; H – Horta; CC – Casa do Café; CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.2.1.5 Visitantes que Vivem entre 15 e 30 minutos do Parque da Cidade com Visita Semanal

Entre os visitantes entrevistados que levam entre 15 e 30 minutos para se deslocarem até o Parque da Cidade (49,1% [192]), 44,8% [86] visitam o local ao menos uma vez por semana. Entre esses visitantes, apenas 4,7% [4] permanecem no local menos de 15 minutos, 32,6% [28] entre 15 e 30 minutos, 21% [18] entre 30 minutos e 1 hora, 28% [24] entre 1 e 2 horas, 14% [12] acima de 2 horas. A caminhada é o principal meio de locomoção, sendo utilizado por 52,3% [45] dos entrevistados. Em seguida estão o carro (34,9% [30]) e a bicicleta (31,4% [27])[11]. As entrevistas apontaram que o principal acesso utilizado por esse perfil de público é a entrada principal, pela Avenida Olivo Gomes, nº 100, em 66,3% [57] das vezes. Em seguida o estacionamento do CEFE (41,9% [36]), a Fundação Cultural Cassiano Ricardo (10,5% [9]) e a entrada pela Vila Teresinha (8,1% [7])[12] (Figura 3.27).

Visitantes sem companhia (34,9% [30]) são a maioria entre os aqueles que se deslocam entre 15 e 30 minutos para chegarem ao Parque da Cidade semanalmente. Em seguida estão os casais e as famílias (23,2% [20] cada), os acompanhados por filhos (15,1% [13]) e por amigos (13,9% [12]). Esse público vai ao Parque da Cidade para praticar esportes (50% [43]) como caminhada, corrida, passeio de bicicleta e ginástica nas academias ao ar livre; observar a natureza (36% [31]); pegar água (23,3% [20]); descansar (19,8% [17]), realizar piqueniques (16,3% [14]) e outras atividades como participar de aulas ou oficinas, participar de atividades educativas e levar os cães para passearem que, juntas, somaram 16,3% [14] das respostas (Figura 3.27).

Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante que se desloca entre 15 e 30 minutos para chegar ao Parque da Cidade semanalmente estão os gramados (75,6% [65]); o Espaço 4 Patos (22,1 % [19]); o Museu do Folclore (9,3% [8]); a Casa do Café (4,7% [4]) e a Casa da Ilha (3,5% [3]). Espaços como a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx, borboletário e horta são visitadas por 7% [6] desse público. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão os banheiros (68,6% [59]); os bancos e mesas (45,3% [39]); as academias ao ar livre (44,2% [38]); as trilhas (43% [37]); o Galpão Gaivotas (22% [19]), os estacionamentos (19,8% [17]) e os bebedouros (2,3% [2]) (Figura 3.27).

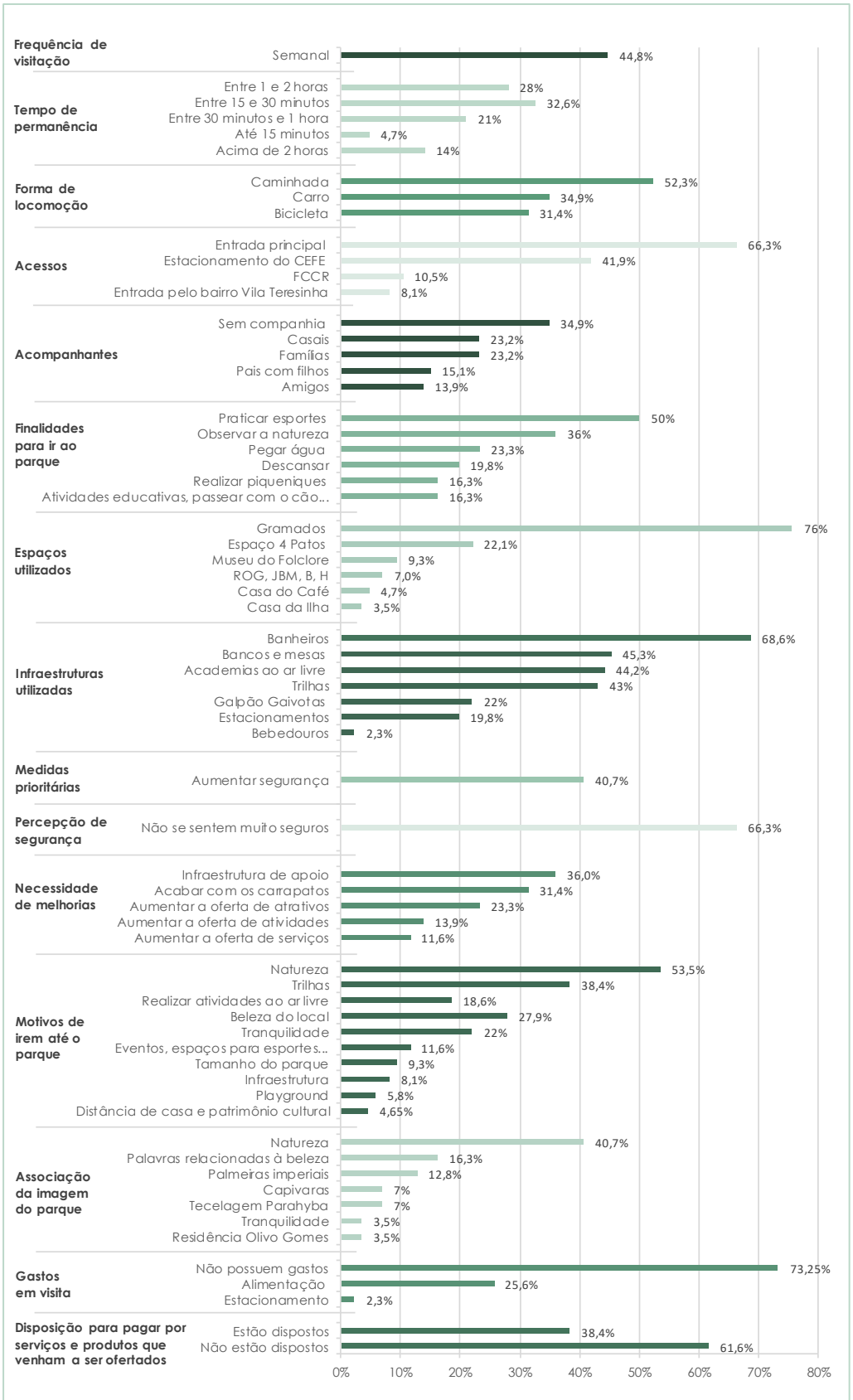
Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como satisfatória, atribuindo nota 4,2 (na escala de 1 a 5) em uma avaliação que considera, de modo geral, a opinião sobre sua vivência no Parque da Cidade. Quando levados a pensar separadamente sobre aspectos que compõem a experiência de visitação, as opiniões apontam para uma pior avaliação relacionada à infraestrutura e à oferta de serviços, enquanto a atratividade foi considerada boa. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,45. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 4. E para a oferta de serviços média ponderada foi 3,85. Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 40,7% [35] dos visitantes semanais que gastam entre 15 e 30 minutos para chegarem ao parque responderam "aumentar a percepção de segurança". Vale ressaltar que esse perfil de visitantes, em sua maioria (66,3% [57]), quando perguntados sobre a percepção de segurança no interior do Parque da Cidade, responderam "não se sentir muito seguro". Ainda sobre as necessidades de melhoria, 36% [31] responderam "melhorar a infraestrutura de apoio"; 31,4% [27] disseram "acabar com os carrapatos transmissores de doenças"; 23,26% [20] disseram "aumentar a oferta de atrativos"; 13,9% [12] "aumentar a oferta de atividades" e 11,6% [10] disseram "aumentar a oferta de serviços" (Figura 3.27).

Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade o motivo mais destacado foi "Natureza", presente em 53,5% [46] das respostas. Em seguida, 38,4% [33] destacaram "trilhas", 27,9 % [24] destacaram a "beleza do local"; 22% [19] responderam "tranquilidade"; 18,6% [16] "realizar atividades ao ar livre"; 9,3% [8] o "tamanho"; 8,1% [7] a "infraestrutura"; 5,8% [5] disseram "playground"; 4,65% [4] para "distância de casa" e "patrimônio cultural"; e 11,6% [10] somaram as respostas "programação de eventos", "espaço para a prática de esportes", "segurança" e "academia de ginástica". Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do parque que lhes vinha à cabeça, 40,7% [35] responderam "Natureza". A associação à beleza foi feita por 16,3% [14] dos entrevistados e às palmeiras imperiais, 12,8% [11]. Foram lembradas com destaque também as capivaras e Tecelagem Parahyba, ambas com 7% [6] de respostas. Foram destacadas também a tranquilidade e a Residência Olivo Gomes, ambas com 3,5% [3]) cada (Figura 3.27).

[11] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[12] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

Figura 3.27 Perfil dos visitantes que vivem entre 15 a 30 minutos do Parque da Cidade com visita semanal.



Legenda: ROG – Residência Olivo Gomes; JBM – Jardins de Burle Marx; B – Borboletário; H – Horta; CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Esse perfil de visitante tem pouco ou nenhum gasto em suas visitas semanais. Entre os entrevistados, 73,25% [63] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no Parque da Cidade. O restante

25,6% [22] disseram gastar com alimentação e 2,3% [2] com estacionamento. O valor médio das despesas foi de R$ 21,19. Entre os entrevistados, 61,6% [53] afirmaram que não pagariam por nada em uma visita ao local (Figura 3.27). Entre aqueles que disseram pagar por algo, o valor médio do gasto seria de R$ 32,00.

3.2.1.6 Visitantes que Vivem entre 15 e 30 minutos do Parque da Cidade e Realizam Visitas Esporádicas

Entre os visitantes entrevistados que levam entre 15 e 30 minutos para se deslocarem até o Parque da Cidade (49,1% [192]), 40,1% [77] visitam o local esporadicamente. Entre esses visitantes, 5,2% [4] permanecem entre 15 e 30 minutos, 6,5% [5] entre 30 minutos e 1 hora, 51,9% [40] entre 1 e 2 horas, 33,8% [26] acima de 2 horas. O carro é o principal meio de locomoção, sendo utilizado por 72,7% [56] dos entrevistados. Em seguida aparece o ônibus, utilizado por 18,18% [14] dos entrevistados, e a bicicleta e a caminhada com 13% [10] das respostas cada[13]. O acesso mais utilizado por esse perfil de visitante é a entrada principal, pela Avenida Olivo Gomes, nº 100, correspondendo a 67,5% [52] das respostas. O estacionamento do CEFE foi destacado em 44,15% [34] das respostas, a Fundação Cultural Cassiano Ricardo em 6,5% [5] e as entradas pela Vila Teresinha e Galpão Gaivotas, 2,6% [2] cada[14] (Figura 3.28).

Visitantes desse perfil acompanhados por amigos (41,6% [32]) são a maioria entre os aqueles que se deslocam entre 15 e 30 minutos para chegarem ao Parque da Cidade esporadicamente. Em seguida estão as famílias (35% [27]), os sem acompanhantes (26% [20]), os casais (16,9% [13]) e os acompanhados pelos filhos (6,5% [5]). Esse público vai ao Parque da Cidade para observar a natureza (50,6% [39]); realizar piqueniques (46,8% [36]); praticar esportes (26% [20]) como caminhada, corrida, skate, ginástica nas academias ao ar livre; descansar (22% [17]); pegar água (5,2% [4]); e outras atividades como participar de aulas ou oficinas, participar de atividades educativas, eventos e levar o cão para passear, juntas, somaram 5,2% [4] das respostas (Figura 3.28).

Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante que se desloca entre 15 e 30 minutos para chegar ao Parque da Cidade esporadicamente estão os gramados (77,9% [60]); o Museu do Folclore (15,6% [12]; a Casa da Ilha (14,3% [11]); o Espaço 4 Patos e a Casa do Café (11,7% [9]) cada. A Residência Olivo Gomes, os jardins de Burle Marx e o borboletário aparecem em 5,2% [4] das respostas, cada um. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão os banheiros (61% [47]); o Galpão Gaivotas (57,1% [44]); os bancos e mesas (50,6% [39]); as trilhas (39% [30]); os estacionamentos (20,8% [16]); as academias ao ar livre (11,7% [9]) e os bebedouros (3,9% [3]) (Figura 3.28).

Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como muito satisfatória, atribuindo nota 4,8 (na escala de 1 a 5) em uma avaliação que considera, de modo geral, a opinião sobre sua vivência no Parque da Cidade. Quando levados a pensar separadamente sobre aspectos que compõem a experiência de visitação, as opiniões apontam ainda para uma boa satisfação em relação à atratividade e serviços. A infraestrutura, segundo os entrevistados, deixaria desejar. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,6. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 4,5. E para a oferta de serviços média ponderada foi 3,9. Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 42,85% [33] dos visitantes esporádicos que gastam entre 15 e 30 minutos para chegarem ao parque responderam "melhorar a infraestrutura de apoio". Ainda sobre as necessidades de melhoria, 33,8% [26] responderam "aumentar a oferta de atrativos"; 19,5% [15] disseram "aumentar a oferta de serviços"; 15,6% [12] disseram "aumentar a oferta de atividades" e outros 15,6% [12] responderam "aumentar a percepção de segurança". Cabe ressaltar que nesse perfil de visitantes, diferente dos anteriores, 63,6% [49] dos entrevistados disseram "se sentir seguros" no interior do Parque da Cidade. Outras respostas (9% [7]) indicaram a necessidade de "acabar com os carrapatos transmissores de doenças" (Figura 3.28).

Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade os motivos mais destacados foram "Natureza" e "Tranquilidade", presentes em 55,8% [43] das respostas, respectivamente. Em seguida, 31,2% [24] destacaram a "beleza do local"; 23,4% [18] "realizar atividades ao ar livre"; 14,3% [11] destacaram o "tamanho", 13% [10] responderam o "playground"; 10,4% [8] responderam "programação de eventos", 9% [7] disseram "infraestrutura" e outros 9% [7] disseram "trilhas". Somados, outros 22,1% [17] destacaram "pessoas conhecidas", "patrimônio cultural", "academia de ginástica", "proximidade com casa e/ou trabalho" e "segurança". Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do Parque da Cidade que lhes vinha à cabeça,

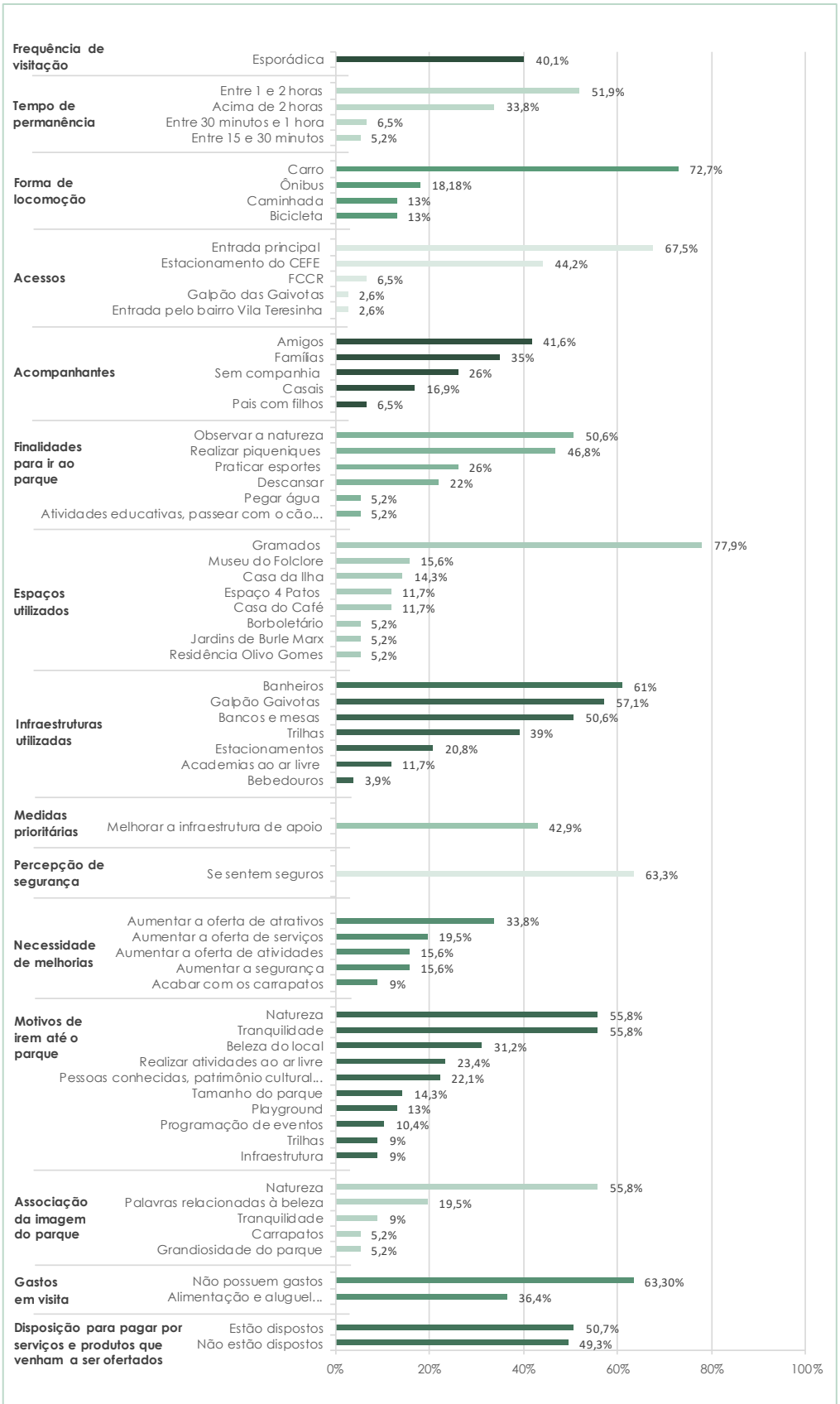
[13] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[14] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

55,8% [43] responderam novamente "Natureza". A associação à beleza foi feita por 19,5% [15] dos entrevistados. A tranquilidade, assim como na questão anterior aparece com destaque em 9% [7] das respostas. Foram destacadas ainda a "grandiosidade" e os "carrapatos", com 5,2% [4] das respostas cada (Figura 3.28).

Esse perfil de visitante também realiza poucos gastos em suas visitas esporádicas ao Parque da Cidade. Entre os entrevistados, 63,6% [49] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no local. O restante 36,4% [28] disseram gastar com alimentação e aluguel de equipamentos. O valor médio das despesas foi de R$ 28,57. Entre os entrevistados, menos da metade (49,3% [38]) afirmaram que não pagariam por nada em uma visita ao local (Figura 3.28). Entre aqueles que disseram pagar por algo, o valor médio do gasto seria de R$ 37,78.

Figura 3.28 Perfil dos visitantes que vivem entre 15 a 30 minutos do Parque da Cidade com visita esporádica.



Legenda: CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.2.1.7 Visitantes que Gastam Mais de 30 minutos para Chegar ao Parque da Cidade

Entre os visitantes entrevistados que levam mais de 30 minutos para se deslocarem até o Parque da Cidade (15,3% [60]), 15% [9] visitam o local diariamente, 31,7% [19] visitam o local ao menos uma vez por semana e 53,7% [32] visitam o local esporadicamente. Entre os visitantes desse perfil, 3,3% [2] permanecem menos que 15 minutos, 11,7% [7] entre 15 e 30 minutos, 20% [12] entre 30 minutos e 1 hora, 31,7% [19] entre 1 e 2 horas, 33,3% [20] acima de 2 horas. O carro é o principal meio de locomoção, sendo utilizado por 43,3% [26] dos entrevistados. Em seguida aparece a caminhada, destacada por 28,3% [17] dos entrevistados, a bicicleta com 21,6% [13] das respostas, o ônibus com 20% [12], os aplicativos de mobilidade com 10% [6] e a moto em 8,3% [5] dos casos[15]. O acesso mais utilizado por esse perfil de visitante é a entrada principal, pela Avenida Olivo Gomes, nº 100, correspondendo a 66,7% [40] das respostas. O estacionamento do CEFE foi destacado em 36,7% [22] das respostas, a Fundação Cultural Cassiano Ricardo em 6,7% [4] e a entrada pela Vila Teresinha 5% [3][16] (Figura 3.29).

Visitantes desse perfil acompanhados por familiares (38,3% [23]), são a maioria entre os aqueles que se deslocam mais de 30 minutos até o Parque da Cidade. Em seguida estão os casais (33,3% [20]), os sem acompanhantes (26,7% [16]), os amigos (16,7% [10]) e aqueles acompanhados pelos filhos (15% [9]). Esse público vai ao Parque da Cidade para observar a natureza (36,7% [22]); descansar (33,3% [20]); realizar piquenique (31,7% [19]); pegar água (28,3% [17]); praticar esportes (25% [15]) como caminhada, corrida, patinação, ginástica nas academias ao ar livre; e outras atividades como participar de aulas ou oficinas e eventos que, juntas, somaram 16,7% [10] das respostas (Figura 3.29).

Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante que se desloca mais de 30 minutos até o Parque da Cidade estão os gramados (70% [42]); o Museu do Folclore (11,7% [7]); o Espaço 4 Patos (10% [6]); a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx (8,3% [5]); a Casa da Ilha e a Casa do Café (6,7% [4] cada); e o borboletário com 5% [3]. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão os banheiros (80% [48]); os bancos e mesas (55% [33]); as trilhas (41,7% [25]); as academias ao ar livre (40% [24]); o Galpão Gaivotas (28,3% [17]) e os estacionamentos (21,7% [13]) (Figura 3.29).

Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como satisfatória, atribuindo nota 4,1 (na escala de 1 a 5) em uma avaliação que considera, de modo geral, a opinião sobre sua vivência no Parque da Cidade. Quando levados a pensar separadamente sobre aspectos que compõem a experiência de visitação, as opiniões apontam para um equilíbrio acerca dos índices de satisfação. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,8. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 3,9. E, para a oferta de serviços a média ponderada foi 3,8.

Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 38,33% [23] dos visitantes que gastam mais de 30 minutos para chegarem ao parque responderam "acabar com os carrapatos transmissores de doenças". Ainda sobre as necessidades de melhoria, 31,7% [19] responderam "aumentar a oferta de atrativos" e 25% [15] disseram "aumentar a percepção de segurança". Vale ressaltar que nesse perfil de visitantes, 61,7% [37] dos entrevistados disseram "não se sentir seguros" no interior do Parque da Cidade. Outras respostas (25% [15]) indicaram a necessidade de "melhorar a infraestrutura de apoio"; 18,3% [11] "aumentar a oferta de serviços"; 15% [9] disseram "aumentar a oferta de atividades" e outros 10% [6] responderam "recuperar e dar novo uso às estruturas existentes" e "permitir alguma utilização proibida atualmente" (Figura 3.29).

Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade o motivo mais destacado foi "Natureza" presente em 70% [42] das respostas. Em seguida, 36,7% [22] destacaram as "trilhas"; 15% [9] a "programação de eventos"; 15% [9] destacaram "realização de atividades ao ar livre", 11,7% [7] responderam o "tamanho"; 5% [3] responderam "infraestrutura" e "proximidade com a casa". Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do Parque da Cidade que lhes vinha à cabeça, 40% [24] responderam novamente "Natureza". A associação à beleza foi feita por 21,7% [13] dos entrevistados. Outras imagens também lembradas foram "Palmeiras Imperiais" e "Tecelagem Parahyba", presentes em 8,3% [5] das respostas, cada. Em seguida, com 6,7% [4] das respostas destaque para "Tranquilidade"; com 5% [3] destaque para "Grandiosidade" e "Capivaras" e, com 1,7% [1], destaque para a Residência Olivo Gomes (Figura 3.29).

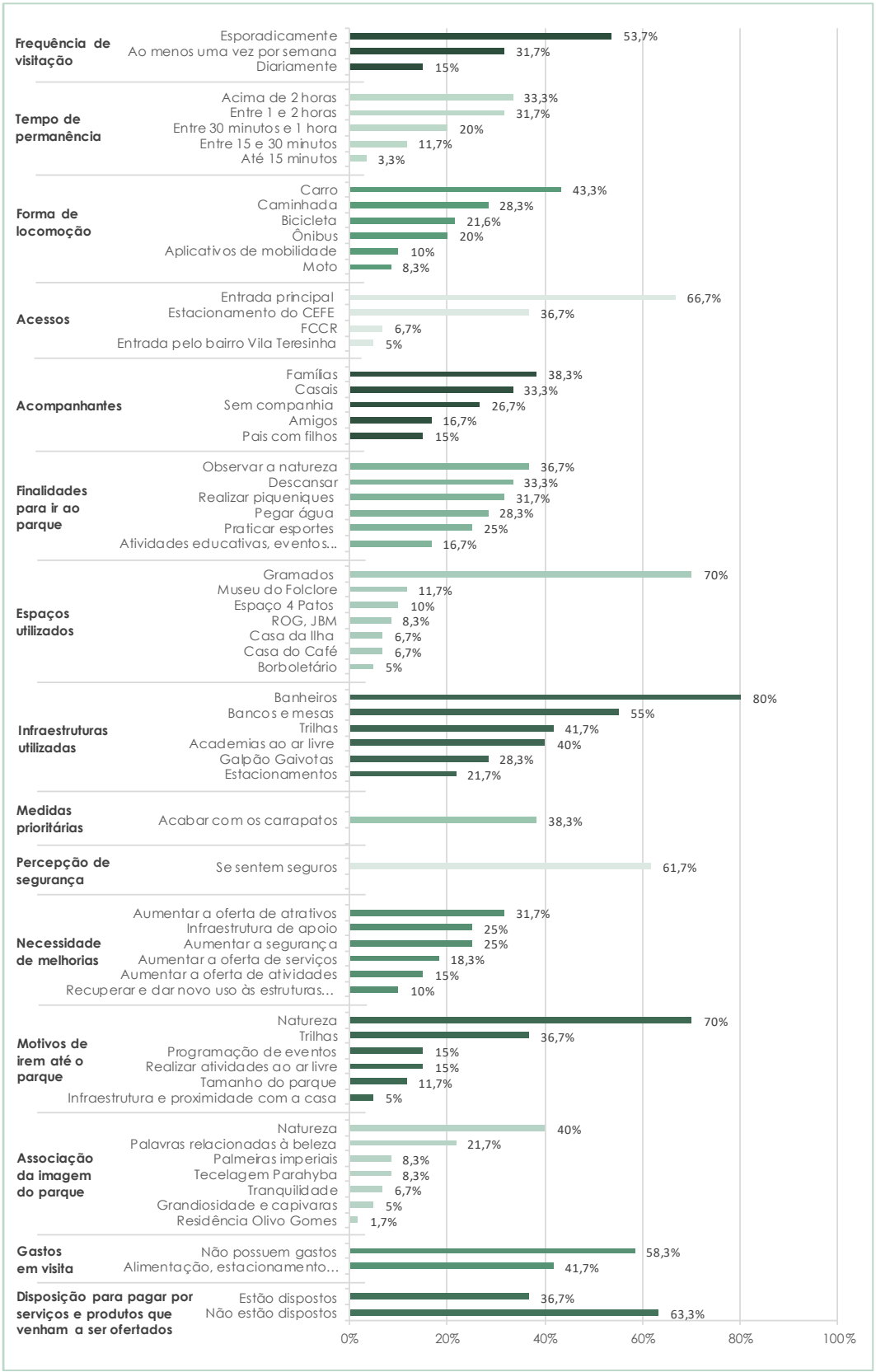
Esse perfil de visitante também realiza poucos gastos em suas visitas esporádicas ao Parque da Cidade. Entre os entrevistados, 58,3% [35] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no local. O

[15] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[16] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

restante 41,7% [25] disseram gastar com alimentação, estacionamento e aluguel de equipamentos (Figura 3.29). O valor médio das despesas foi de R$ 25,60. Entre os entrevistados, 63,3% [38] afirmaram que não pagariam por nada em uma visita ao local. Entre aqueles que disseram pagar por algo, o valor médio do gasto seria de R$ 28,40.

Figura 3.29 Perfil dos visitantes que vivem a mais de 30 minutos do Parque da Cidade.



Legenda: ROG – Residência Olivo Gomes; JBM – Jardins de Burle Marx; CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.2.2 SEGMENTAÇÃO DEMOGRÁFICA

Apresenta-se a seguir a visitação no Parque da Cidade conforme segmentação demográfica, considerando visitantes por gênero e idade.

3.2.2.1 Visitantes por Gênero Masculino

Entre os visitantes entrevistados do gênero masculino (44,24% [173]), 27,74% [48] visitam o parque diariamente, 36,99% [64] visitam ao menos uma vez por semana e 35,26% [61] visitam esporadicamente. Entre eles 6,35% [11] permanecem menos que 15 minutos, 19,65% [34] entre 15 e 30 minutos, 13,87% [24] entre 30 minutos e 1 hora, 40,46% [70] entre 1 e 2 horas, 19,65% [34] acima de 2 horas. A caminhada é o principal meio de locomoção, sendo utilizada por 50,29% [87] dos entrevistados. Em seguida aparece o carro, destacado por 31,21% [54] dos entrevistados, a bicicleta com 24,27% [42] das respostas, o ônibus com 8,09% [14], moto em 2,89% [5] e os aplicativos de mobilidade com 1,73% [3] dos casos[17]. O acesso mais utilizado por esse perfil de visitante é a entrada principal, pela Avenida Olivo Gomes, nº 100, correspondendo a 62,42% [108] das respostas. O estacionamento do CEFE foi destacado em 35,83% [62] das respostas, a Fundação Cultural Cassiano Ricardo em 9,83% [17], a entrada pela Vila Teresinha em 8,09% [14] e o Galpão Gaivotas em 2,31% [4][18] (Figura 3.30).

Visitantes desse perfil, sem acompanhantes (46,24% [80]), são a maioria entre aqueles que vão até o Parque da Cidade. Em seguida estão os acompanhados por amigos (26,01% [45]), os casais (21,96% [38]), em família (21,38% [37]) e aqueles acompanhados pelos filhos (9,2% [16]). Esse público vai ao Parque da Cidade para praticar esportes (53,75% [93]) como caminhada, corrida, bicicleta, ginástica nas academias ao ar livre; observar a natureza (31,79% [55]); pegar água (24,27% [42]); descansar (19,65% [34]); realizar piquenique (19,07% [33]); participar de eventos culturais (4,6% [8]) e participar de aulas ou oficinas e eventos (1,73% [3]). Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante do gênero masculino estão os gramados (71,09% [123]); o Espaço 4 Patos (13,29% [23]); o Museu do Folclore (9,2% [16]); a Casa da Ilha (8,09% [14]), a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx (5,78% [10]); a Casa do Café (5,78% [10]; o borboletário e a horta com 2,73% [4] cada. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão os banheiros (63% [109]); as trilhas (45,66% [79]); os bancos e mesas (43,93% [76]); as academias ao ar livre (41,61% [72]); o Galpão Gaivotas (32,94% [57]) e os estacionamentos (13,87% [24]) (Figura 3.30).

Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como satisfatória, atribuindo nota 4,41 (na escala de 1 a 5) em uma avaliação que considera, de modo geral, a opinião sobre sua vivência no Parque da Cidade. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,8. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 4,2. E, para a oferta de serviços a média ponderada foi 3,9.

Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 35,26% [61] disseram "aumentar a percepção de segurança". Vale ressaltar que nesse perfil de visitantes, 55,49% [96] dos entrevistados disseram "não se sentir seguros" no interior do Parque da Cidade. Ainda sobre as necessidades de melhoria, (30,05% [52]) indicaram a necessidade de "melhorar a infraestrutura de apoio"; 28,32% [49] responderam "aumentar a oferta de atrativos"; 24,27% [42] dos visitantes do gênero masculino responderam "acabar com os carrapatos transmissores de doenças"; 13,87% [24] disseram "aumentar a oferta de atividades"; 12,71% [22] "aumentar a oferta de serviços"; 2,89%[5] "permitir alguma utilização proibida atualmente"; 1,15% [2] "adotar medidas de proteção à natureza"; e outros 0,57% [1] responderam "recuperar e dar novo uso às estruturas existentes" (Figura 3.30).

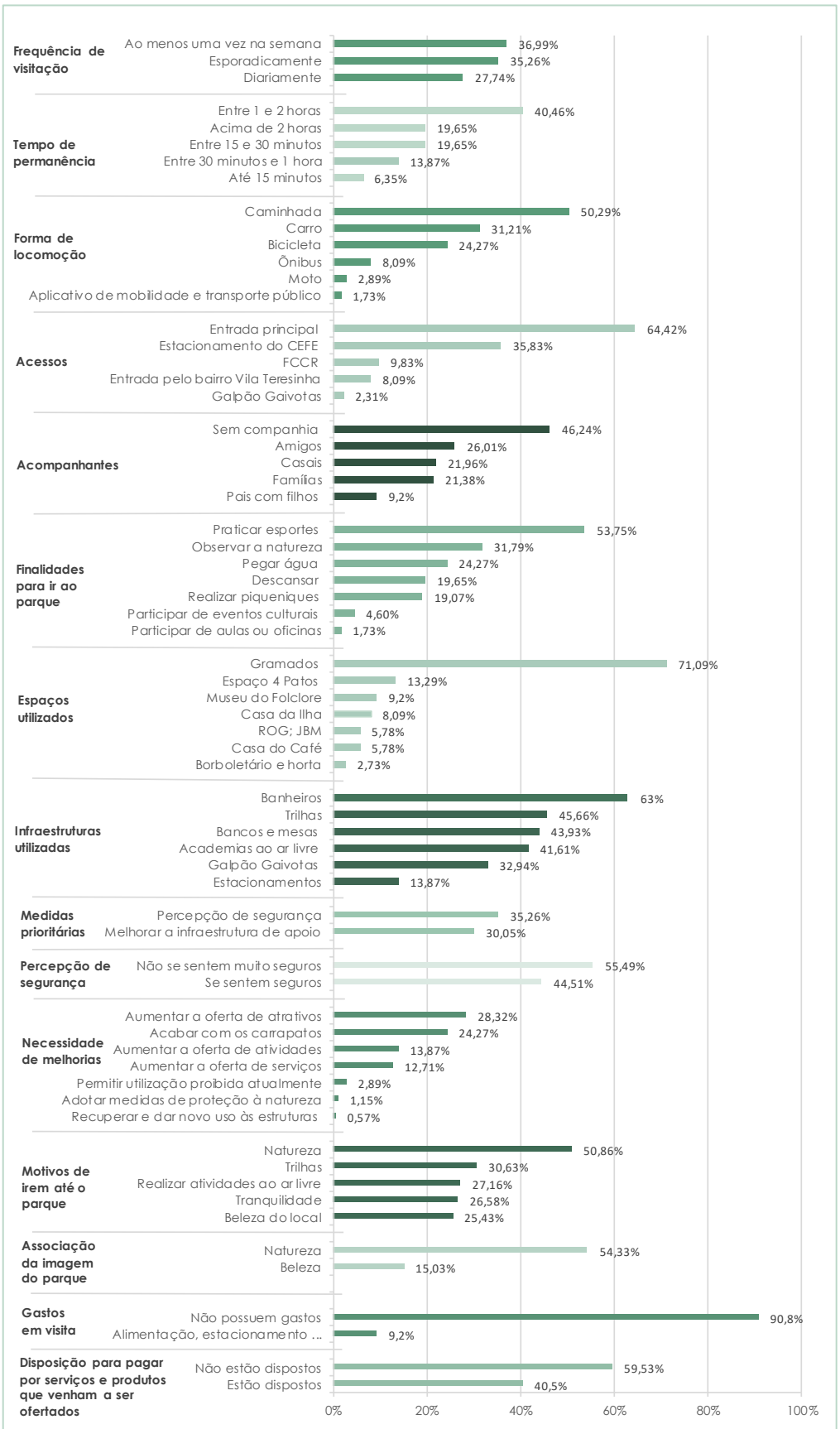
Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram até o Parque da Cidade o motivo mais destacado foi "Natureza" presente em 50,86% [88] das respostas. Em seguida 30,63% [53] destacaram as "trilhas"; 27,16% [47] destacaram "realizar atividade ao ar livre", 26,58% [46] destacaram a "tranquilidade" e a 25,43% [44] a "beleza do lugar". Quando convidados a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do Parque da Cidade que lhes vinha à cabeça, 54,33% [94] responderam novamente "Natureza". A associação à beleza foi feita por 15,03% [26] dos entrevistados. O visitante do gênero masculino realiza poucos gastos em suas visitas esporádicas ao Parque da Cidade. Entre os entrevistados, 90,8% [157] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no local. O restante 9,2% [16] disseram gastar com alimentação, aulas, estacionamento e aluguel de equipamentos (Figura 3.30). O valor médio das despesas foi de R$ 26,66. Entre os entrevistados, 59,53% [103] afirmaram que não

[17] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[18] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

pagariam por nada em uma visita ao local. Entre aqueles que disseram pagar por algo, o valor médio do gasto seria de R$ 30,00.

Figura 3.30 Perfil dos visitantes de gênero masculino do Parque da Cidade.



Legenda: ROG – Residência Olivo Gomes; JBM – Jardins de Burle Marx; CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.2.2.2 Visitantes por Gênero Feminino

Entre os visitantes entrevistados do gênero feminino (55,75% [218]), 23,85% [52] visitam o parque diariamente, 44,49% [97] visitam ao menos uma vez por semana e 31,65% [69] visitam esporadicamente. Entre elas 10,09% [22] permanecem menos que 15 minutos,14,68% [32] entre 15 e 30 minutos, 16,97% [37] entre 30 minutos e 1 hora, 38,07% [83] entre 1 e 2 horas, 20,18% [44] acima de 2 horas. A caminhada é o principal meio de locomoção, sendo utilizada por 48,16% [105] das entrevistadas. Em seguida aparece o carro, destacado por 40,82% [89] dos entrevistados, a bicicleta com 16,97% [37] das respostas, o ônibus com 7,33% [16], os aplicativos de mobilidade com 4,58% [10] e as moto em 2,75% [6] dos casos[19]. O acesso mais utilizado por esse perfil de visitante é a entrada principal, pela Avenida Olivo Gomes, nº 100, correspondendo a 73,85% [161] das respostas. O estacionamento do CEFE foi destacado em 34,86% [76] das respostas, a Fundação Cultural Cassiano Ricardo em 8,25% [18], a entrada pela Vila Teresinha em 5,04% [11] e o Galpão Gaivotas em 1,37% [3][20](Figura 3.31).

Visitantes desse perfil, sem acompanhantes (39% [85]), são a maioria entre aquelas que vão até o Parque da Cidade. Em seguida estão as acompanhadas pela família (27,52% [60]), por amigos (21,56% [47]), os casais (21,1% [46]), e aquelas acompanhadas pelos filhos (10,55% [23]). Esse público vai ao Parque da Cidade para praticar esportes (37,61% [82]) como caminhada, corrida, bicicleta, ginástica nas academias ao ar livre; observar a natureza (37,15% [81]); realizar piquenique (25,23% [55]); pegar água (21,1% [46]); descansar (16,05% [35]); participar de aulas ou oficinas (6,88% [15]) e participar de eventos culturais (6,42% [14]). Entre os espaços mais utilizadas pelo visitante do gênero feminino estão os gramados (71,89% [156]); o Museu do Folclore (14,22% [31]); a Casa da Ilha (7,33% [16]), a Casa do Café (5,04% [11], a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx (4,58 % [10]); o borboletário 4,12% [9] e a horta com 3,21% [7]. Entre as estruturas mais utilizadas por esse perfil de visitante estão os banheiros (61,92% [135]); os bancos e mesas (48,16% [105]); as trilhas (37,16% [96]); as academias ao ar livre (37,16% [81]); o Galpão Gaivotas (33,48% [73]) e os estacionamentos (21,10% [46]) (Figura 3.31).

Esse perfil de visitante considera sua experiência de visitação como satisfatória, atribuindo nota 4,48 (na escala de 1 a 5) em uma avaliação que considera, de modo geral, a opinião sobre sua vivência no Parque da Cidade. A média ponderada das avaliações, quando considerada a infraestrutura disponível para o visitante, foi 3,5. Para a atratividade do Parque da Cidade a média ponderada foi 4,13. E, para a oferta de serviços a média ponderada foi 3,9.

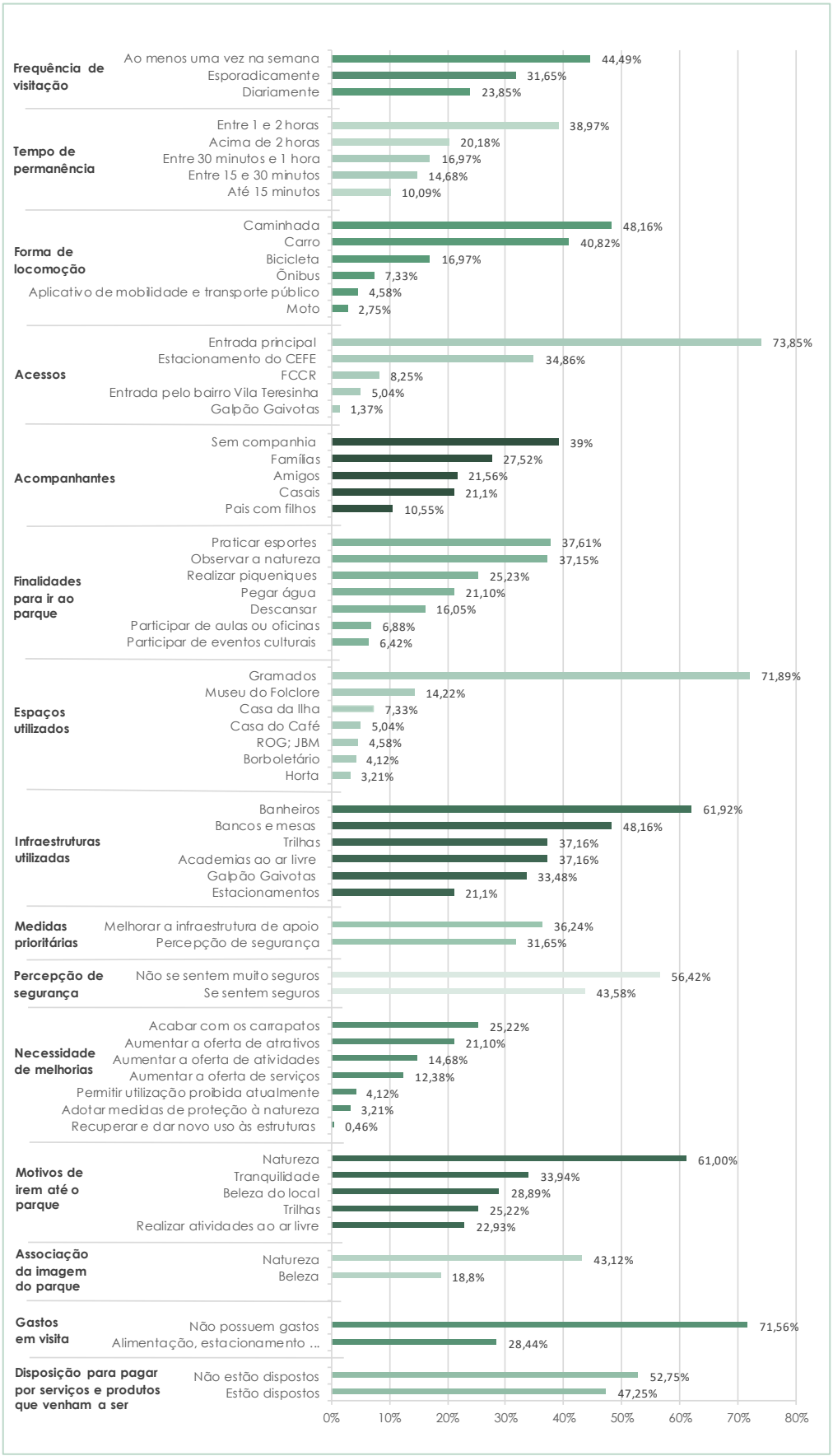
Quando perguntados sobre medidas prioritárias que fariam com que o Parque da Cidade se tornasse mais atrativo para seu público, 31,65% [69] disseram "aumentar a percepção de segurança". Vale ressaltar que nesse perfil de visitantes, 56,42% [123] dos entrevistados disseram "não se sentir seguros" no interior do Parque da Cidade. Ainda sobre as necessidades de melhoria, (36,24% [79]) indicaram a necessidade de "melhorar a infraestrutura de apoio"; 25,22% [55] dos visitantes do gênero feminino responderam "acabar com os carrapatos transmissores de doenças"; 21,1% [46] responderam "aumentar a oferta de atrativos"; 14,68% [32] disseram "aumentar a oferta de atividades"; 12,38% [27] "aumentar a oferta de serviços"; 4,12% [9] "permitir alguma utilização proibida atualmente"; 3,21% [7] "adotar medidas de proteção à natureza"; e outros 0,46% [1] responderam "recuperar e dar novo uso às estruturas existentes" (Figura 3.31).

Ao serem perguntadas sobre os motivos que as levaram até o Parque da Cidade o motivo mais destacado foi "Natureza" presente em 61% [133] das respostas. Em seguida 33,94% [74] destacaram a "tranquilidade", 28,89% [63] a "beleza do lugar", 25,22% [55] destacaram as "trilhas"; e 22,93% [50] destacaram "realizar atividade ao ar livre". Quando convidadas a sintetizar em apenas uma palavra a primeira imagem do Parque da Cidade que lhes vinha à cabeça, 43,12% [94] responderam novamente "Natureza". A associação à beleza foi feita por 18,8% [41] das entrevistadas. O visitante do gênero feminino realiza poucos gastos em suas visitas esporádicas ao Parque da Cidade. Entre as entrevistadas, 71,56% [156] afirmaram não gastar dinheiro durante a permanência no local. O restante 28,44% [62] disseram gastar com alimentação, aulas, estacionamento e aluguel de equipamentos. O valor médio das despesas foi de R$ 23,14. Entre as entrevistadas, 52,75% [115] afirmaram que não pagariam por nada em uma visita ao local (Figura 3.31). Entre aquelas que disseram pagar por algo, o valor médio do gasto seria de R$ 24,95.

[19] O visitante pode utilizar mais de um tipo de meio de transporte para se deslocar, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

[20] O visitante pode utilizar mais de um tipo de acesso ao Parque da Cidade, o que justifica um percentual de respostas superior a 100%.

Figura 3.31 Perfil dos visitantes de gênero feminino do Parque da Cidade.

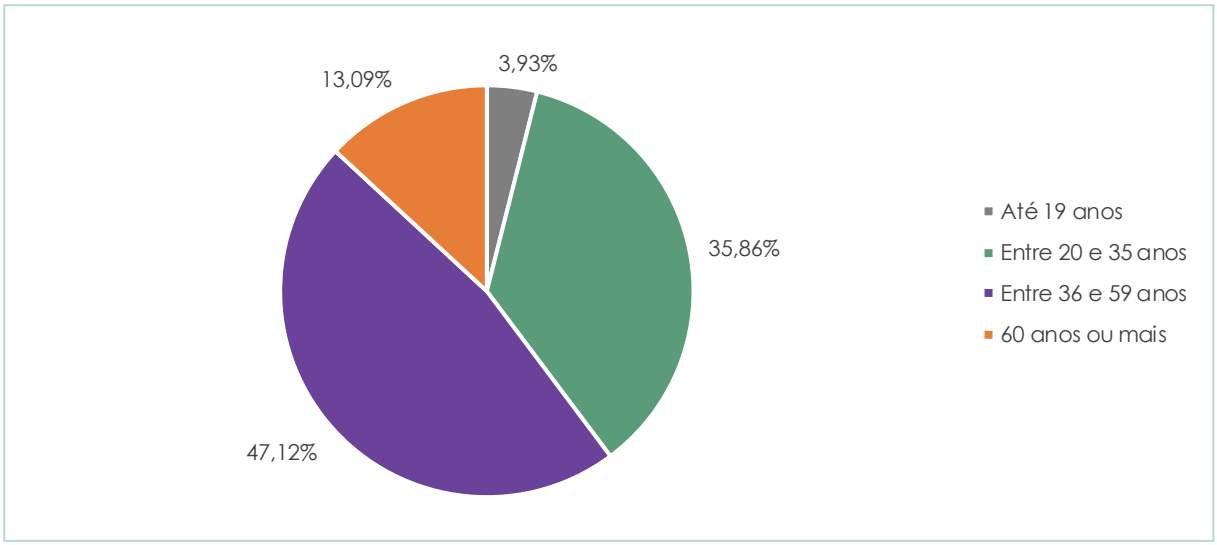


Legenda: CEEF – Centro de Formação do Educador; FCCR – Fundação Cultural Cassiano Ricardo.
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.2.2.3 Faixa Etária

O perfil etário dos visitantes entrevistados no Parque da Cidade se divide em: 3,83% [15] até 19 anos, 35,04% [137] entre 20 e 35 anos, 46,03% [180] entre 36 e 59 anos e 12,78% [50] com 60 anos ou mais (Figura 3.32). Os visitantes entrevistados, com menos de 19 anos, visitam o parque de 3 a 4 vezes por semana, permanecem entre 1 e 2 horas, chegam caminhando ou de bicicleta, em sua maioria. Moram próximos ao Parque da Cidade, normalmente estão acompanhados de amigos, gostam de praticar esportes, fazer piquenique, fazer fotos, gravar vídeos, andar de skate. Utilizam principalmente os gramados e o Galpão Gaivotas, e avaliam com a nota 4,46 a experiência de visitação. Entendem como prioritário o aumento da oferta de atrativos. Normalmente não gastam dinheiro durante a visita, mas estariam dispostos a pagar até R$ 20,00 por eventos.

Figura 3.32 Perfil etário dos visitantes do Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020,

Os visitantes entrevistados, com idade entre 20 e 35 anos, estão entre os que vão ao Parque da Cidade com menor frequência. Chegam de carro (quase metade) e caminhando, permanecem entre 1 e 3 horas, visitam normalmente sozinhos, entre amigos ou em casais. Gostam de apreciar a natureza e praticar esportes, utilizam majoritariamente os gramados, mas também trilhas e Galpão Gaivotas. Avaliam com a nota 4,5 a experiência de visitação. Entendem como prioritário a melhoria da infraestrutura e o aumento da oferta de atrativos. Normalmente não gastam dinheiro durante a visita, 51,82% [71] não estão dispostos a pagar no futuro.

Os visitantes entrevistados, com idade entre 36 e 59 anos, estão entre os que vão ao Parque da Cidade com maior frequência, sendo que 26,6% [48] visitam diariamente e 17,2% [31], de 3 a 4 vezes por semana. Chegam caminhando em sua maioria, permanecem entre 1 e 2 horas, visitam normalmente sozinhos ou em família. Gostam de praticar esportes e apreciar a natureza, utilizam majoritariamente os gramados, mas também trilhas e Galpão Gaivotas. Avaliam com a nota 4,38 a experiência de visitação. Entendem como prioritário o aumento da percepção da segurança e a melhoria da infraestrutura. Normalmente não gastam dinheiro durante a visita, 60,55 % [109] não estão dispostos a pagar no futuro.

Os visitantes entrevistados, com idade de 60 anos ou mais, possuem perfil similar ao grupo da faixa etária anterior. Estão entre os que vão ao Parque da Cidade com maior frequência, sendo que 52% [26] visitam diariamente e 26% [13], de 3 a 4 vezes por semana. Chegam caminhando em sua maioria, permanecem entre 1 e 2 horas, visitam normalmente sem acompanhantes. Gostam de praticar esportes, utilizam os gramados e, em menor quantidade as trilhas e o Galpão Gaivotas. Avaliam com a nota 4,66 a experiência de visitação. Entendem como prioritário o aumento da percepção da segurança e a melhoria da infraestrutura. Normalmente não gastam dinheiro durante a visita, 66 % [33] não estão dispostos a pagar no futuro.

3.2.3 SEGMENTAÇÃO COMPORTAMENTAL

Apresenta-se a seguir a visitação no Parque da Cidade conforme comportamento do visitante considerando: a prática de esporte; busca por água; passeio com cães; descanso, contemplação, realização de piquenique; participação em eventos, aulas, oficinas, atividades educativas; uso do *playground*.

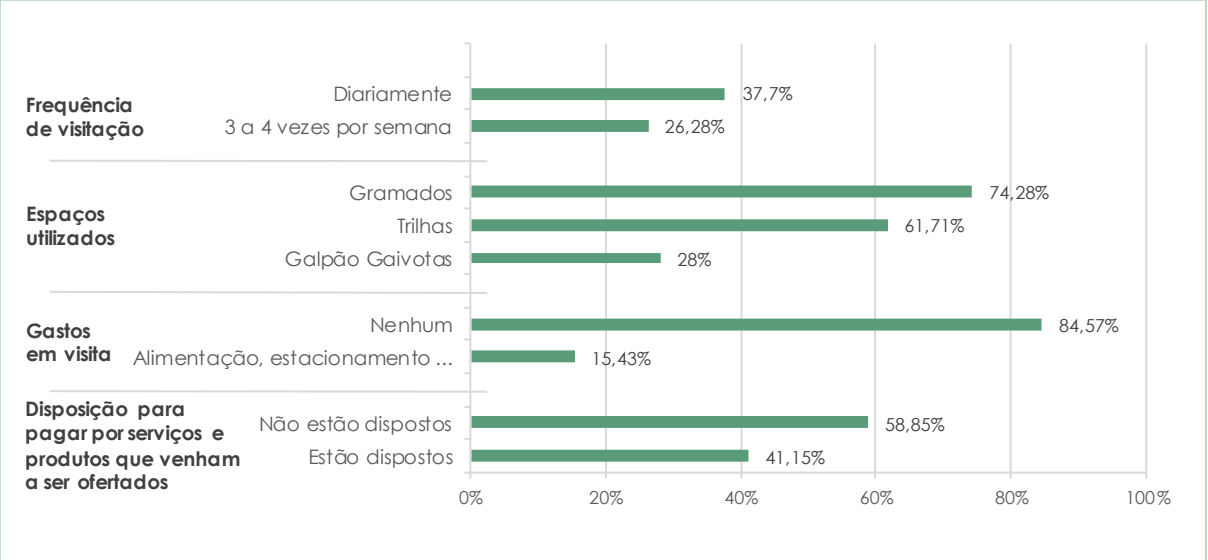
3.2.3.1 O Visitante que Pratica Esportes

Entre os visitantes atuais do Parque da Cidade 44,75% [175] vão ao local para praticar esportes. As principais atividades são, caminhada, corrida e passeio de bicicleta, com utilização também das academias de ginástica ao ar livre e do Galpão Gaivotas para prática de patinação, skatismo, ginástica e aprimoramento dos movimentos de lutas marciais. A frequência desse público no parque é alta, sendo que 37,7% [66] visitam o local diariamente e 26,28% [46], visitam de 3 a 4 vezes por semana. Eles permanecem em média de 1 a 2 horas no interior do parque. São visitantes antigos, com no mínimo 2 anos de visitas regulares. Utilizam a caminhada e a bicicleta como principais meios de transporte para chegarem ao parque. Os caminhantes são a maioria, somando 66,28% [116] dos visitantes praticantes de esportes (Figura 3.33).

A maior parte dos visitantes desse perfil de público visita o Parque da Cidade sem acompanhantes, o que não impede de reunir com os amigos que também realizam atividades na unidade. O motivo que os leva ao Parque da Cidade é o binômio "natureza / trilhas". Os gramados são os locais mais procurados por eles (74,28% [130]), em seguida as trilhas (61,71% [108]) e o Galpão Gaivotas (28% [49]). Esse não é um público que gasta dinheiro em suas visitas ao Parque da Cidade, 84,57% afirmaram não gastar nada e 58,85% [103] afirmaram não ter interesse de gastar (Figura 3.33).

Esses visitantes avaliam a experiência vivida no Parque da Cidade como muita boa, com a nota 4,4 (na escala de 0 a 5). Pode-se dizer que são fiéis ao Parque da Cidade, porque raramente vão a outros parques em São José dos Campos. Para esse público a medida prioritária a ser implantada para melhorar o Parque da Cidade seria aumentar a percepção da segurança e, em seguida, acabar com os carrapatos transmissores de doenças. Um percentual expressivo, 81,14% [142] desse público, afirmou não vislumbrar a implantação de novas estruturas, serviços ou atividades, estando satisfeitos com o que encontram hoje.

Figura 3.33 Perfil do visitante que pratica esportes no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020,

3.2.3.2 O Visitante que Pega Água

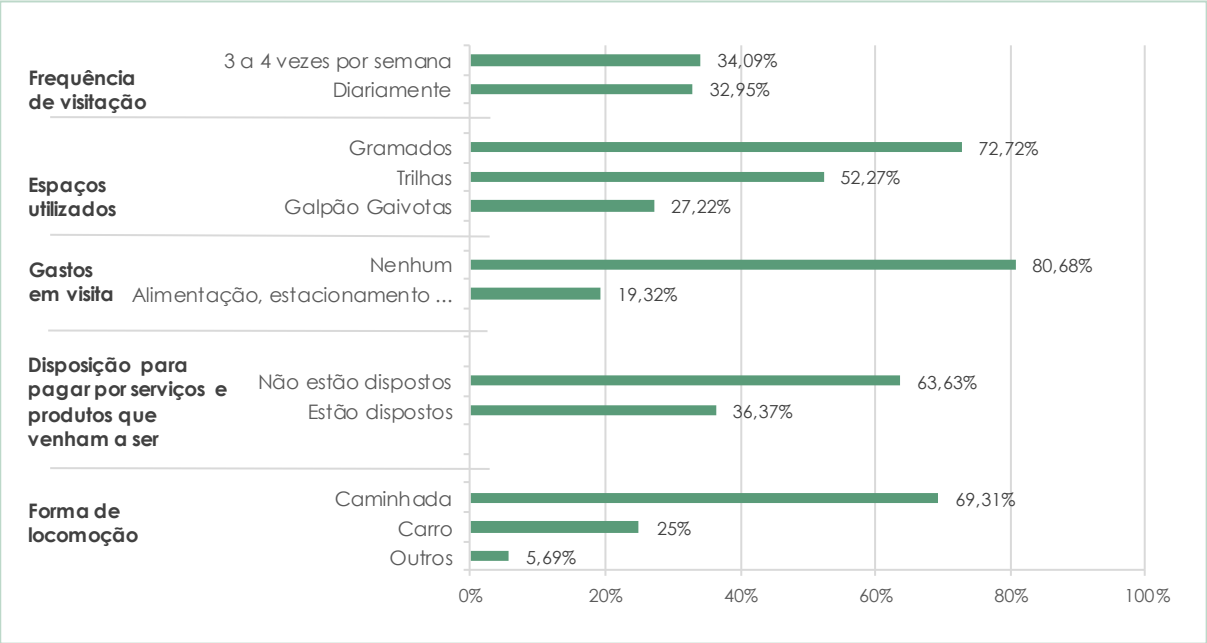
Entre os visitantes atuais do Parque da Cidade 22,5% [88] vão ao local para pegar água potável e encher os galões, principalmente os de 20 litros. Isso não os impede de realizarem outras atividades, mas muitos deles apenas entram com esse objetivo e deixam imediatamente o local. Utilizam principalmente os acessos para o playground, entrada principal e estacionamento do CEFE, onde encontram a facilidade do estacionamento e proximidade com os bebedouros. A frequência desse público no parque é alta, sendo que 32,95% [29] visitam o local diariamente e 34,09% [30], visitam de 3 a 4 vezes por semana. Eles permanecem em média de 15 a 30 minutos no interior do parque. São visitantes antigos, com no mínimo 2 anos de visitas regulares. Utilizam a caminhada como principal meio de transporte, sendo utilizada por 69,31% [61] dos entrevistados (Figura 3.34). O carro é usado por 25% [22] dos visitantes que vão ao parque para pegar água.

A maior parte dos visitantes desse perfil de público visita o Parque da Cidade sem acompanhantes, o equivalente a 56,82% [50]. O motivo que os leva ao Parque da Cidade é a água potável gratuita, mas a natureza, as trilhas e a beleza do local também os atraem. Os gramados são os locais mais procurados por eles (72,72% [64]), em seguida as trilhas (52,27% [46]) e o Galpão Gaivotas (27,22% [24]). Esse também

não é um público que gasta dinheiro em suas visitas ao Parque da Cidade, 80,68 [71] afirmaram não gastar nada e 63,63% [56] afirmaram não ter interesse de gastar (Figura 3.34).

Esses visitantes avaliam a experiência vivida no Parque da Cidade como boa, com a nota 4,2 (na escala de 0 a 5). Pode-se dizer que esse também é um público fiel ao Parque da Cidade, porque raramente vai a outros parques em São José dos Campos. Para esse público a medida prioritária a ser implantada para melhorar o Parque da Cidade seria aumentar a percepção da segurança e, em seguida, acabar com os carrapatos transmissores de doenças. Um percentual expressivo, 84,09% [74] desse público, afirmou não vislumbrar a implantação de novas estruturas, serviços ou atividades, estando satisfeitos com o que encontram hoje.

Figura 3.34 Perfil do visitante que pega água no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020,

3.2.3.3 O Visitante que Sai para Passear com os Cães

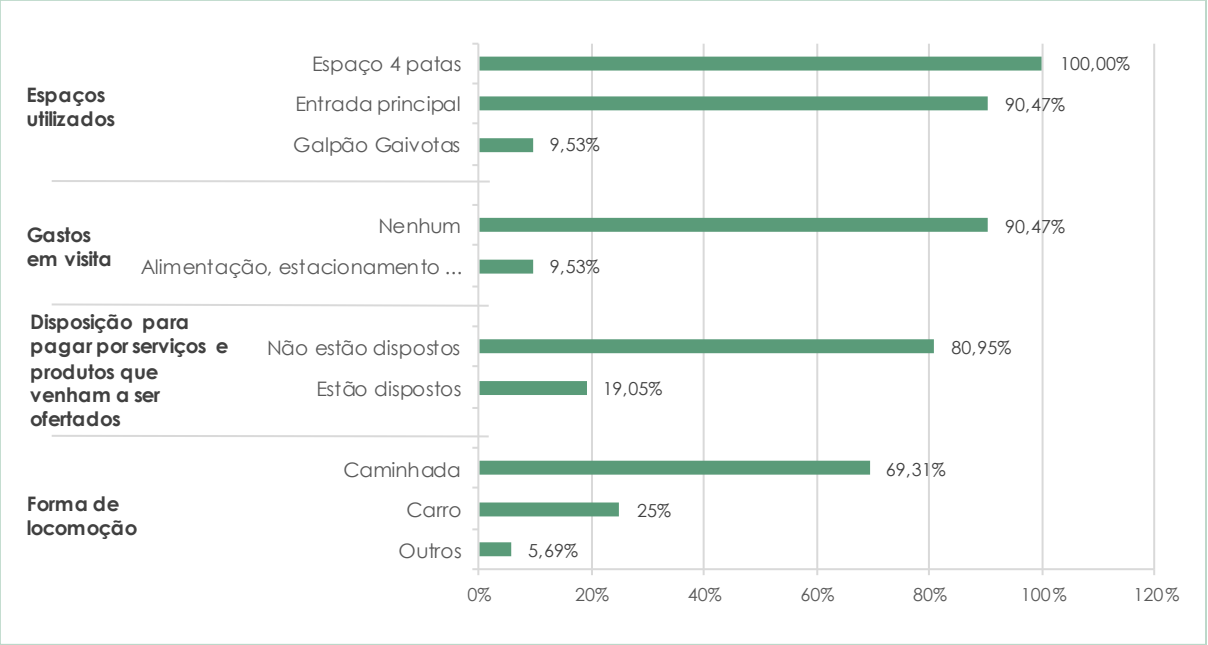
Outro público que visita o parque com interesse específico é aquele que leva os cães para passear. Entre os visitantes atuais do Parque da Cidade entrevistados, 5,37% [21] vão ao local para passear com os cães. Muitos deles apenas utilizam o Espaço 4 Patas. Outros desavisadamente, ou não, percorrem as alamedas com seus cães, sem que seja permitido. Utilizam majoritariamente o acesso principal 90,47% [19], mas alguns entram pelo portão próximo ao Galpão Gaivotas (Figura 3.35). Essa é, inclusive uma das principais reivindicações desse público, a construção de uma segunda entrada no Espaço 4 Patas. Esse não é um perfil de visitante diário, ainda que seja possível observar a entrada de cães no Espaço 4 Patas todos os dias. No final de semana é quando há a maior frequência desse perfil de visitante. É um público que permanece mais tempo que a média no parque, ficando entre 1 e 3h 76,19% [16] dos visitantes entrevistados. São também visitantes antigos, com no mínimo 2 anos de visitas regulares. Utilizam o carro como principal meio de transporte, sendo utilizada por 85,71% [18] dos entrevistados.

A maior parte dos visitantes desse perfil de público visita o Parque da Cidade sem acompanhantes, o equivalente a 52,38% [11]. O motivo que os leva ao Parque da Cidade é a tranquilidade para passearem com os cães. Outros motivos importantes são a beleza do local, a infraestrutura disponível e a natureza. A estrutura que mais utilizam é o Espaço 4 Patas, como também o estacionamento, uma vez que o uso do carro é comum. Esse também não é um público que gasta dinheiro em suas visitas ao Parque da Cidade, 90,47% [19] afirmaram não gastar nada e 80,95% [17] afirmaram não ter interesse de gastar (Figura 3.35).

Esses visitantes avaliam a experiência vivida no Parque da Cidade como excelente, com a nota 4,9 (na escala de 0 a 5). É um público que frequenta outros parques em São José dos Campos. Pode-se dizer que uma parcela desse público utiliza praças e parques mais próximos de casa durante a semana e utilizam o Parque da Cidade no final de semana. Não há uma hegemonia de moradores vizinhos ao parque entre aqueles que passeiam com cães. A divisão é, praticamente, meio a meio em relação ao público que precisa se deslocar mais de 15 minutos para chegar até lá. Para esse público a medida prioritária a ser implantada para melhorar o Parque da Cidade seria aumentar a percepção da segurança e, em seguida, acabar com os carrapatos transmissores de doenças. Esse é um público que

demanda a implantação de novas estruturas, serviços ou atividades no Parque da Cidade (52,38% [11]), principalmente melhorias no Espaço 4 Patas. Além da segunda entrada, solicitam mais lixeiras, bebedor para adultos, adestrador e novos brinquedos.

Figura 3.35 Perfil do visitante que sai para passear com os cães no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020,

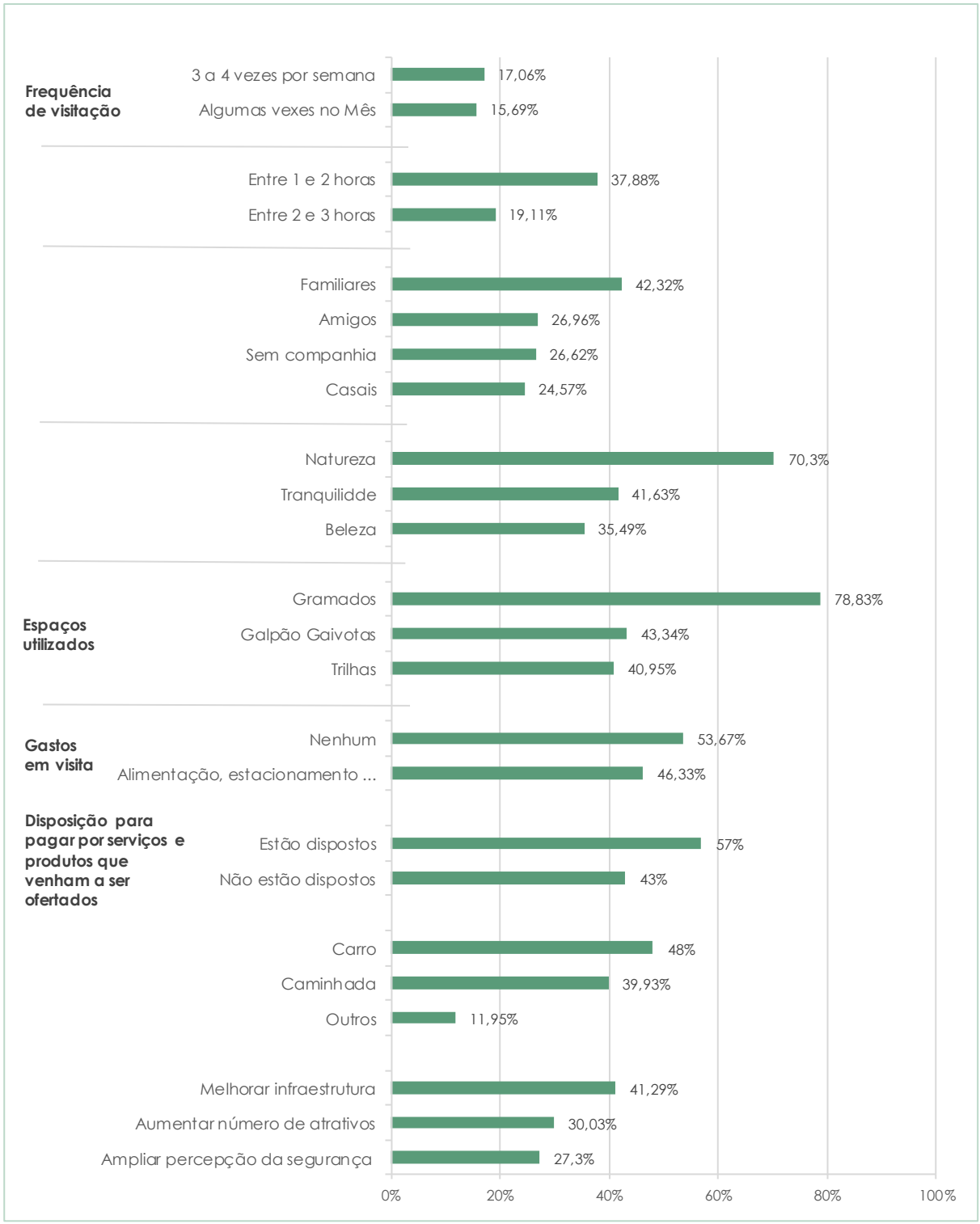
3.2.3.4 O Visitante que Vai para Descansar, Contemplar, fazer Piquenique

Entre os visitantes atuais do Parque da Cidade, 74,93% [293] vão ao local para descansar, contemplar a natureza e fazer piquenique. Esse público não vai ao parque diariamente, mas encontra tempo para ir algumas vezes na semana (17,06% [50]) ou algumas vezes no mês (15,69% [46]). Eles permanecem acima de 1 hora no parque, sendo que 37,88% [111] ficam entre 1 e 2 horas e 19,11% [56] ficam entre 2 e 3 horas. São visitantes antigos, com no mínimo 2 anos de visitas regulares. Utilizam a caminhada e o carro como principais meios de transporte para chegarem ao parque. Perto da metade do público, 48,12% [141], utiliza carros, enquanto os caminhantes somam 39,93% [117] dos visitantes que vão ao Parque da Cidade em busca de descanso e contemplação (Figura 3.36).

A maior parte dos visitantes desse perfil de público visita o Parque da Cidade na companhia de familiares 42,32% [124], entretanto, observa-se um equilíbrio entre aqueles que vão acompanhados de amigos (26,96% [79]) e em casais (24,57% [72]), e aqueles sem companhia (26,62% [78]). Os motivos que os levam ao Parque da Cidade são a natureza (70,3% [206]), a tranquilidade (41,63% [122]) e a beleza do local [35,49% [104]). Os gramados são os locais mais procurados por eles (78,83% [231]), em seguida o Galpão Gaivotas (43,34% [127]) e as trilhas (40,95% [120]). Esse não é um público que gasta dinheiro em suas visitas ao Parque da Cidade atualmente (53,67% [169]), mas que possui propensão a gastar, uma vez que 57% [164] afirmaram estarem dispostos a gastar (Figura 3.36).

Esses visitantes avaliam a experiência vivida no Parque da Cidade como muita boa, com a nota 4,4 (na escala de 0 a 5). Pode-se dizer que são fiéis ao Parque da Cidade, porque vão a outros parques em São José dos Campos com pouca frequência. Para esse público a medida prioritária a ser implantada para melhorar o Parque da Cidade seria melhorar a infraestrutura (41,29% [121]), aumentar o número de atrativos (30,03% [88]) e ampliar percepção da segurança (27,30% [80]). Um percentual expressivo, 73,72% [216] desse público, afirmaram não vislumbrar a implantação de novas estruturas, serviços ou atividades, estando satisfeitos com o que encontram hoje (Figura 3.36). Entre aqueles que gostariam de ver melhorias, as principais medidas seriam ampliar o número de banheiros e bebedouros, construir tendas ou quiosques, e criar atrações.

Figura 3.36 Perfil do visitante que vai ao Parque da Cidade para descansar, contemplar a paisagem e fazer piquenique.

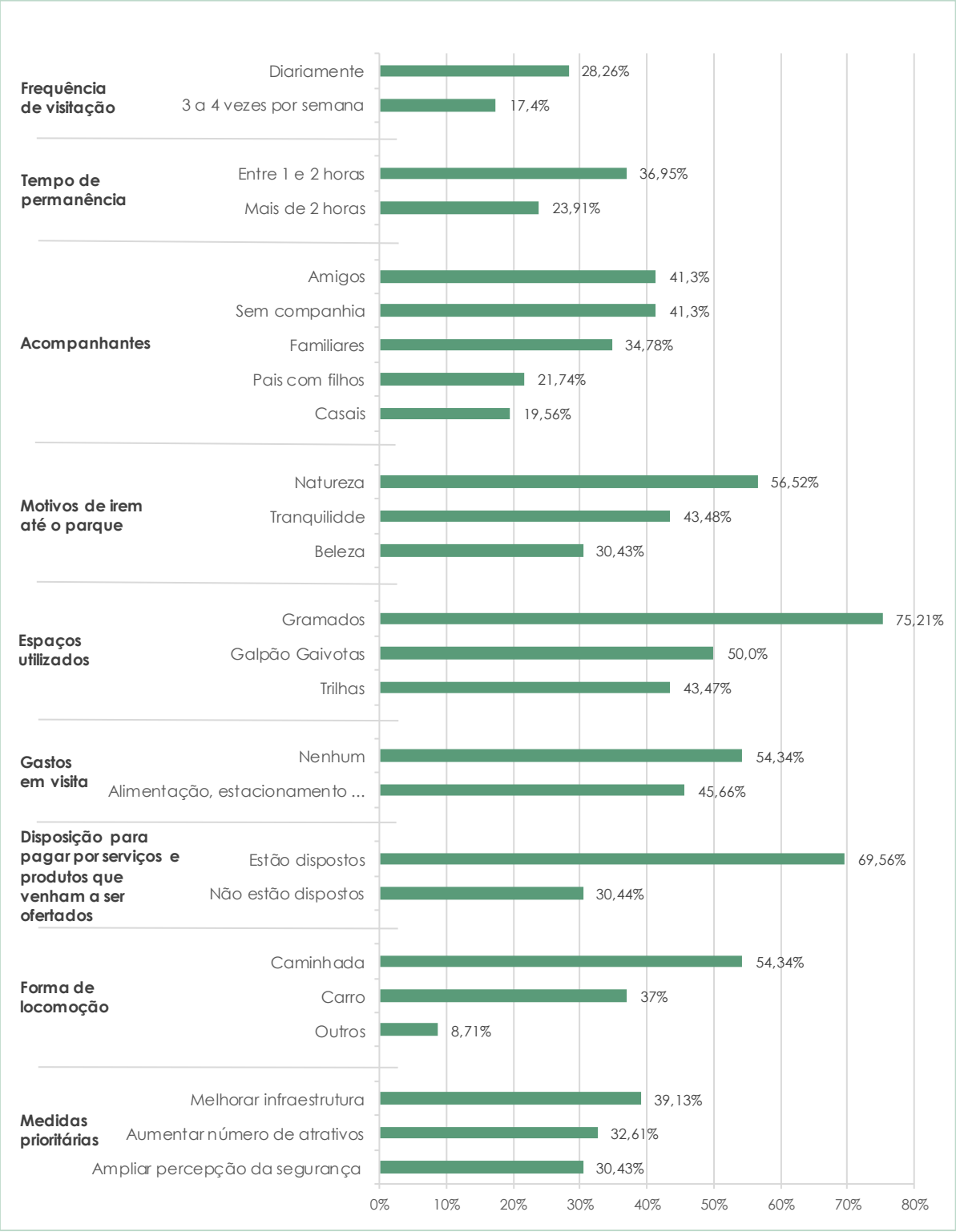


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020,

3.2.3.5 O Visitante que Participa de Eventos, Aulas, Oficinas, Atividades Educativas

Entre os visitantes atuais do Parque da Cidade, 11,76% [46] vão ao local para participar de eventos, aulas, oficinas e outras atividades educativas. Esse público tem uma frequência relativamente alta em relação às suas visitas, sendo que 28,26% [13] visitam o parque diariamente e 17,4% [8] de 3 a 4 vezes por semana. Eles permanecem entre 1 e 2 horas no local (36,95% [17%]), sendo que um percentual expressivo fica mais de 2 horas (23,91% [11]). São também visitantes antigos, com no mínimo 2 anos de visitas regulares. Utilizam a caminhada e o carro como principais meios de transporte para chegarem ao parque. A maioria utiliza a caminhada (54,34% [25]), e (36,95% [17]) utilizam os carros (Figura 3.37).

Figura 3.37 Perfil do visitante que participa de atividades educativas no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020,

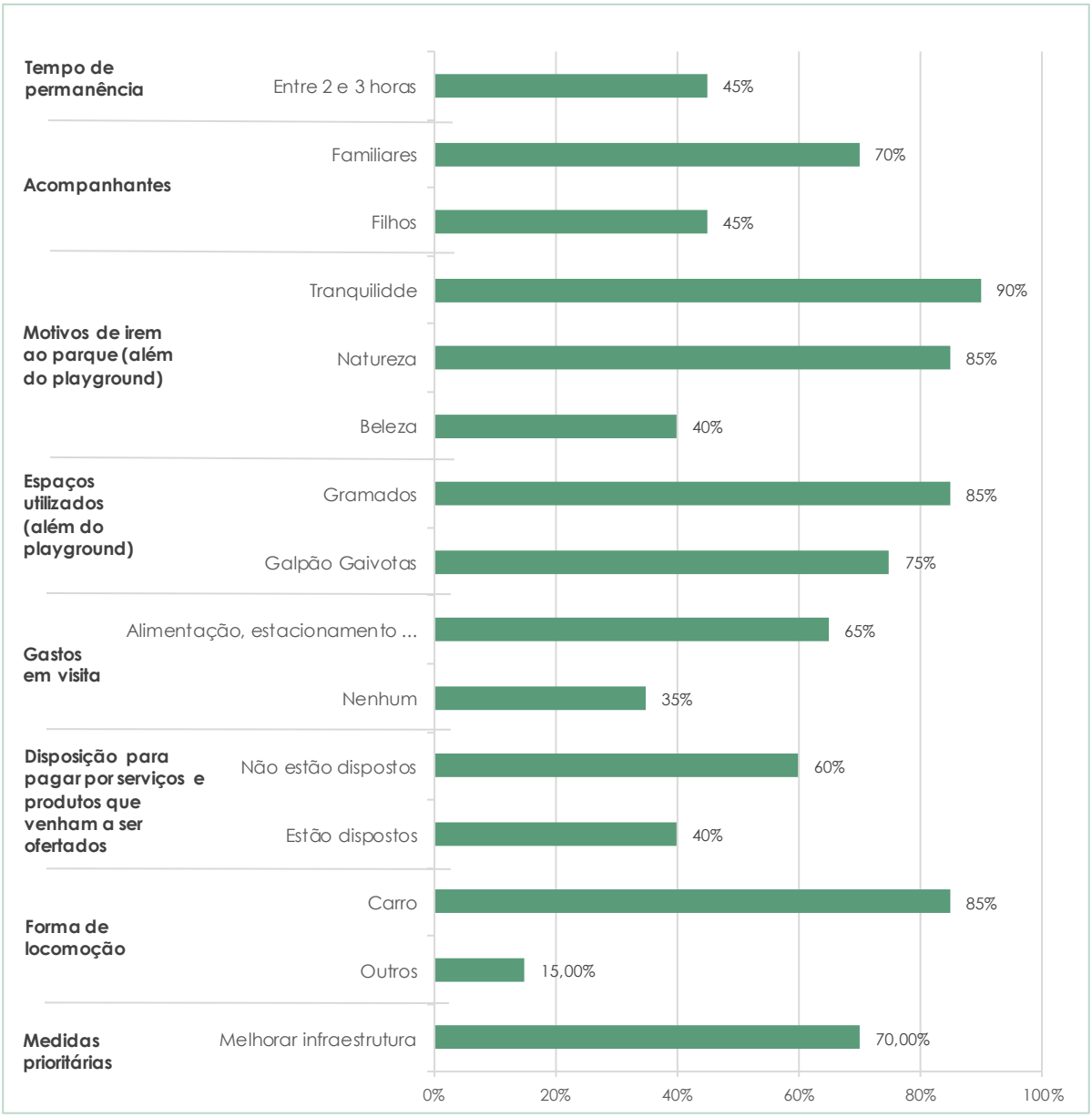
Os visitantes desse perfil de público visitam o Parque da Cidade sem companhia ou na companhia de amigos, principalmente (41,30% [19] cada). Outro percentual expressivo é o de acompanhados por familiares (34,78% [16]). Um percentual menor visita com filhos (21,74% [10]) e em casais (19,56% [9]). Os motivos que os levam ao Parque da Cidade são a natureza (56,52% [26]), a tranquilidade (43,48% [20]) e a beleza do local [30,43% [14]). Os gramados são os locais mais procurados por eles (75,21% [30]), em seguida o Galpão Gaivotas (50% [23]) e as trilhas (43,47% [20]). Esse público não está entre os que menos gastam dinheiro em suas visitas ao Parque da Cidade (54,34% [25]). Perguntados se estariam dispostos a pagar por algo, 69,56% [32] afirmaram que sim (Figura 3.37).

Esses visitantes avaliam a experiência vivida no Parque da Cidade como muita boa, com a nota 4,45 (na escala de 0 a 5). Pode-se dizer que são fiéis ao Parque da Cidade, porque vão a outros parques em São José dos Campos com pouca frequência. Para esse público a medida prioritária a ser implantada para melhorar o Parque da Cidade seria melhorar a infraestrutura (39,13% [18]), aumentar o número de atrativos (32,61% [15]) e ampliar percepção da segurança (30,43% [14]). Um número expressivo, 76,08% [35] desse público, afirmaram não vislumbrar a implantação de novas estruturas, serviços ou atividades, estendendo como satisfatório a realidade atual (Figura 3.37).

3.2.3.6 O Visitante que Leva as Crianças ao *Playground*

Outro público que visita o parque com interesse específico é aquele que leva as crianças para brincar no playground. Entre os visitantes entrevistados no Parque da Cidade, 5,11% [20] possuem esse perfil. Muitos deles apenas utilizam a estrutura do playground, inclusive acessando o local pela entrada da antiga Fazenda Santana do Rio Abaixo. Esse não é um perfil de visitante diário. No final de semana é quando há a maior frequência desse perfil de visitante. É também um público que permanece mais tempo que a média no parque, ficando entre 2 e 3 horas, 45% [9], dos visitantes entrevistados. São também visitantes antigos, com no mínimo 2 anos de visitas regulares. Utilizam o carro como principal meio de transporte, sendo utilizada por 85% [17] dos entrevistados (Figura 3.38).

Figura 3.38 Perfil do visitante que leva as crianças até o playground no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020,

A maior parte dos visitantes desse perfil de público visita o Parque da Cidade acompanhados pela família (70% [14]), seguidos daqueles acompanhados pelos filhos (45% [9]). O motivo que os leva ao Parque da Cidade é, principalmente, a existência do playground. Mas outros elementos como tranquilidade (90% [18]), natureza (85% [17]) e beleza (40% [8]), também atraem esse perfil de visitante. As estruturas que mais utilizam, depois do playground, são os gramados (85% [17]) e o Galpão Gaivotas (75% [15]). Esse é um público que gasta dinheiro em suas visitas ao parque (65% [13]). Mas não parece ter interesse em continuar gastando, pois 60% [12] afirmaram não estarem dispostos a pagar (Figura 3.38).

Esses visitantes avaliam a experiência vivida no Parque da Cidade como excelente, com a nota 4,9 (na escala de 0 a 5). É um público que frequenta outros parques em São José dos Campos com pouca frequência. Para esse público a medida prioritária a ser implantada para melhorar o Parque da Cidade seria "melhorar a infraestrutura de apoio", destacada por 70% [14] dos entrevistados. Esse é um público que demanda a implantação de novas estruturas, serviços ou atividades no Parque da Cidade 60% [12]), principalmente a melhoria do *playground*, implantação de quiosques ou tendas, ampliação do número de banheiros e bebedouros (Figura 3.38).

3.2.4 CONSIDERAÇÕES SOBRE A SEGMENTAÇÃO POR PERFIL DO PÚBLICO ATUAL

Como observado, os visitantes que frequentam o Parque da Cidade Roberto Burle Marx possuem opiniões similares em diversos aspectos e, ao mesmo tempo, hábitos e interesses específicos à medida em que são subdivididos em segmentos. Entre os aspectos onde se verifica maior homogeneidade nas opiniões estão: o alto índice de satisfação em relação à visita; a associação da imagem do parque aos seus atributos naturais; e a percepção de que a melhoria da infraestrutura de apoio deve estar entre as prioridades de investimento. Por outro lado, nota-se que a frequência de visitação interfere no tempo de permanência, nos interesses, nas necessidades e na predisposição ao consumo por parte dos visitantes. A segmentação comportamental (por interesses) revela também perfis de público com características muito específicas, como por exemplo, no caso dos públicos que vão ao Parque da Cidade para praticar esportes e aqueles que vão ao local para utilizar o Espaço 4 Patas.

É possível perceber como a distribuição geográfica do público influencia diretamente seu comportamento. O público que reside próximo ao Parque da Cidade tende a ir com maior frequência ao local e permanecer por mais tempo. O público que precisa se deslocar tempo superior a 30 minutos para chegar ao Parque da Cidade, o faz em menor frequência, mas também permanece mais tempo no local, enquanto o público da faixa intermediária de tempo (entre 15 e 30 minutos de deslocamento) tende a permanecer menos tempo que os demais, ainda que tal permanência aumente à medida em que a frequência diminui.

A distribuição geográfica e a frequência de visitação também influenciam no tipo de atividade realizada. Enquanto o público que reside mais próximo e visita com maior frequência o Parque da Cidade tende a ser mais ativo, principalmente com a prática de esportes, o público que realiza maior deslocamento e frequenta menos o parque, tende a ser mais contemplativo, realizando atividades como "observação da natureza", "piqueniques" e "descanso". As atividades realizadas estão diretamente ligadas às estruturas e espaços utilizados, sendo assim, enquanto o público residente próximo ao parque procura principalmente trilhas e academias ao ar livre, o público mais distante utiliza gramados e Galpão Gaivotas, por exemplo.

A frequência de visitação interfere na percepção dos problemas e necessidades de melhoria no Parque da Cidade. Percebe-se que o público mais assíduo identifica problemas com segurança e menos com carrapatos, por exemplo, enquanto os visitantes que vão ao parque esporadicamente, veem mais problemas com os carrapatos (assunto muito veiculado na mídia local) do que com a percepção de insegurança. Quem visita mais, permanece menos tempo e, consequentemente usa menos a infraestrutura de apoio. Quem permanece mais tempo no Parque da Cidade tende a identificar mais problemas na infraestrutura.

Quem visita mais, gasta menos. Diante disso, o público que reside próximo ao Parque da Cidade tende a gastar pouco ou nada em suas visitas. Enquanto o público que mora mais distante, permanece mais tempo, usa mais as estruturas e possui uma predisposição maior para efetuar gastos. Esses gastos estão associados principalmente à alimentação, aluguel de equipamentos e participação em aulas, oficinas e eventos.

Nota-se um comportamento similar entre visitantes dos gêneros masculino e feminino no aspecto tempo de permanência no Parque da Cidade, ainda que o gênero masculino (segundo a pesquisa realizada) visite com maior frequência o local. Nota-se também um comportamento similar entre visitantes dos gêneros masculino e feminino na característica das atividades desenvolvidas, nos espaços e estruturas utilizadas. A principal diferença de comportamento entre visitantes dos gêneros masculino e feminino está no hábito de consumo. O público do gênero feminino gasta mais que o masculino em suas visitas ao Parque da Cidade, atualmente, porém com valor médio das despesas inferior. O mesmo cenário

pode ser verificado para projeções futuras, ou seja, menos visitantes do gênero masculino possuem predisposição para o consumo, porém, estão dispostos a gastar, em média, mais que o gênero feminino.

É possível observar diferenças de comportamento do público quando segmentados por faixa etária. O público mais jovem, até 19 anos, visita o Parque da Cidade com maior frequência e permanece, em média, de 1 a 2 horas. O público com idade entre 20 e 35 anos frequenta menos o local, mas permanece em média mais tempo, entre 1 e 3 horas. O público com idade entre 36 e 59 anos é o principal visitante do Parque da Cidade em assiduidade, mas como já destacado, como visita mais, permanece menos tempo, entre 1 e 2 horas, em média. O público com idade superior a 60 anos possui características de frequência e tempo de permanência similares à faixa etária anterior.

O público mais jovem gosta de utilizar os ambientes do Parque da Cidade para registros em fotos e vídeos não comerciais (o que difere do uso para *books*, por exemplo). Utilizam principalmente os gramados e o Galpão Gaivotas. O público com faixa etária entre 20 e 35 anos está entre os que utilizam o Parque da Cidade para a prática de esportes, sendo majoritariamente os gramados, trilhas e Galpão Gaivotas. O público das duas faixas etárias vê como prioritário o "aumento do número de atrativos" no parque. Os visitantes com idade entre 36 e 59 anos diferem, em relação aos primeiros, principalmente na percepção de que as principais ações a serem implementadas no Parque da Cidade estão ligadas à "melhoria da segurança e infraestrutura". O público com mais de 60 anos difere dos demais principalmente no uso, em menor escala, das trilhas e do Galpão Gaivotas. Esses, assim como o público da faixa etária anterior, gostariam de perceber melhorias na segurança e infraestrutura. A segmentação por faixa etária não é reveladora (para este estudo) dos hábitos de consumo, em especial, dos gastos atuais e futuros. De modo geral, excetuados os jovens com menos de 19 anos, o restante do público por idade não possui propensão para efetuar gastos.

Os visitantes que vão ao Parque da Cidade motivados pela prática de esportes estão entre os mais assíduos, permanecendo no local entre 1 e 2 horas, em média. O público que visita o Parque da Cidade com interesse na coleta de água está entre os mais frequentes e os que permanecem, em média, menos tempo. O visitante que utiliza o Espaço 4 Patas é menos assíduo, mas está entre aqueles que permanecem mais tempo no parque, entre 1 e 3 horas. O público que busca o Parque da Cidade para descanso, contemplação da natureza e/ou piqueniques, não visita diariamente, mas possui regularidade semanal e mensal, permanecendo, em média, entre 1 e 3 horas. O público que vai ao Parque da Cidade para participar de eventos, aulas, oficinas e atividades educativas possui grande assiduidade e tempo médio de permanência de 2 horas. O público que acompanha crianças no *playground* não visita o Parque da Cidade diariamente, entretanto permanece no local mais tempo que a média dos visitantes.

O público segmentado por comportamento se diferencia, como não poderia deixar de ser, nos espaços e estruturas que utiliza. O público que pratica esportes utiliza trilhas, academias de ginástica e gramados, enquanto o visitante que leva os cães para passear permanece a maior parte do tempo no Espaço 4 Patas. Com exceção de públicos com interesse bem específico, como aqueles que passeiam com os cães ou levam as crianças para o *playground*, os demais utilizam de maneira ampla os espaços e estruturas do parque.

Em relação à predisposição a pagar por serviços e atividades no interior do Parque da Cidade, nota-se que o público que utiliza o Espaço 4 Patas é o que menos gasta atualmente, seguido pelos praticantes de esportes. Ao contrário, o público que leva as crianças para o playground é o que, proporcionalmente, mais gasta. O público que frequenta aulas, oficinas, eventos e atividades pedagógicas também está entre os visitantes que mais consomem, assim como estão entre aqueles com maior propensão de gasto futuro.

Ainda, outras segmentações poderiam ser realizadas a partir dos dados obtidos com a pesquisa de demanda realizada entre os dias 10 e 12 de janeiro de 2020, no Parque da Cidade Roberto Burle Marx. O que se mostra evidente é que os públicos, por mais que pareçam similares, possuem interesses e comportamentos diferentes quando observados a partir de distintas perspectivas. A coleta de dados constante poderá fazer com que a experiência do visitante seja cada vez mais personalizada.

3.3 PÚBLICO ALVO POTENCIAL

De acordo com o Plano Municipal de Turismo de São José dos Campos, de 2017, o município atrai e pode potencializar as visitas de público que chega à cidade em busca de atendimentos médicos e hospitalares, uma vez que a cidade concentra diferentes especialidades; do público acadêmico que busca as universidades do município para aulas regulares, palestras, simpósios, congressos e competições técnicas; do público que busca mercado de compra e encontra em São José dos Campos a maior concentração de lojas e shoppings centers da Metropolitana Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVale), além de outros serviços como agências bancárias e de alimentação; do público motivado por negócios e em busca do polo tecnológico; do público atraído por grandes eventos culturais,

participação em eventos esportivos regulares e, ainda, em busca de natureza e atividades de aventuras que se destina principalmente ao distrito de São Francisco Xavier. Toda essa gama faz parte do perfil de público alvo que a cidade deseja atrair.

São José dos Campos é considerada, também, de acordo com o Plano Municipal de Turismo, um centro de conexões para os turistas em deslocamento pela região. A posição geográfica privilegiada entre a cidade de São Paulo e os destinos turísticos de Campos do Jordão, Aparecida e litoral Norte, somada à oferta de equipamentos de hospedagem, fazem da cidade uma referência para os que pretendem permanecer, bem como, aqueles visitantes em trânsito.

O distrito de São Francisco Xavier é foco das iniciativas municipais de fomento ao turismo receptivo. Com características rurais e patrimônio natural formado por cachoeiras, serras, picos e matas, o povoado é acessado a partir do centro da cidade de São José dos Campos por via que passa em frente ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, o que propicia a integração de ambos em um corredor turístico caracterizado por atrativos naturais, históricos e culturais. O Parque da Cidade insere-se também nas iniciativas de fomento ao Turismo de Negócios e Eventos, uma vez que possui espaço físico e estruturas para realização de reuniões, conferências, congressos, convenções, feiras de negócios, exposições, entre outros eventos.

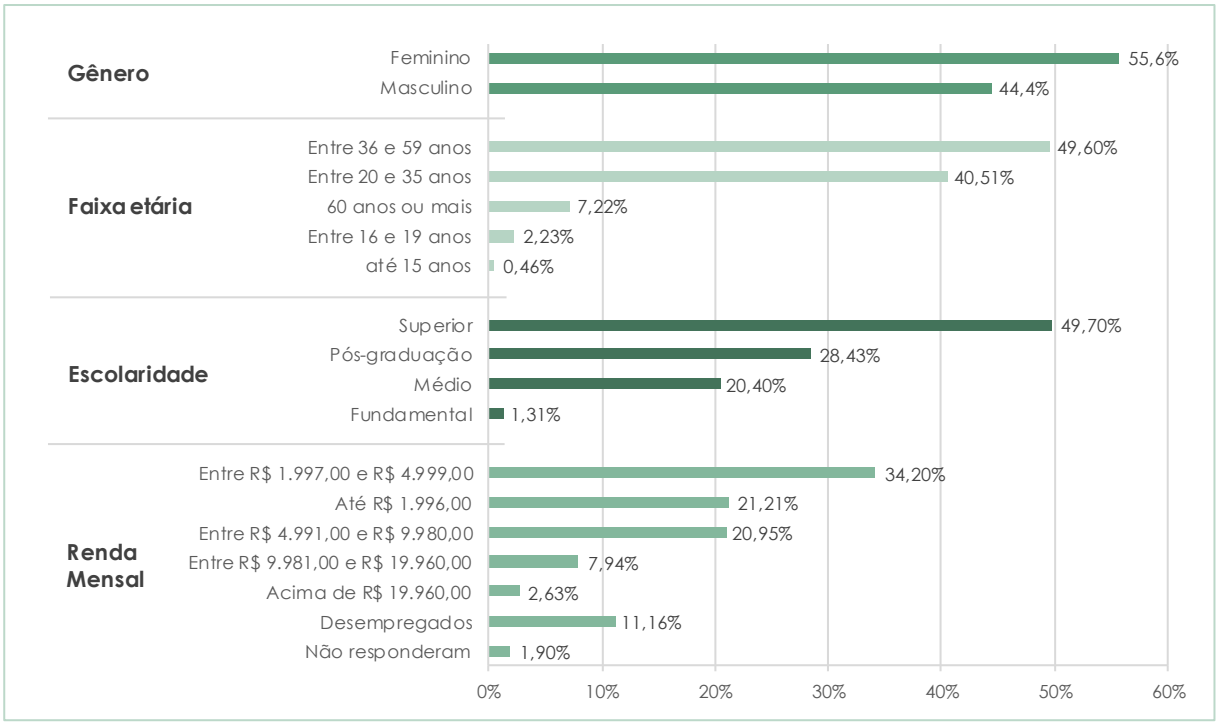
Pesquisa realizada com moradores de São José dos Campos, pela prefeitura municipal, em setembro de 2017, com 125 pessoas, apontou os parques urbanos (88,8% das respostas) como o local que mais frequentam na cidade. Quando perguntados sobre "o que considera um atrativo turístico na cidade", o Parque da Cidade apareceu em primeiro lugar com 22% das respostas, seguido pelo Parque Vicentina Aranha, com 17%. Quando perguntados sobre a avaliação dos atrativos turísticos da cidade, o Parque da Cidade também apareceu em 1º lugar com nota média 8,9 (em escala de 0 a 10), seguido pelo Parque Vicente Aranha (8,8), São Francisco Xavier (8,6) e Parque Santos Dumont (8,5).

De acordo com Pesquisa de Demanda realizada pela prefeitura de São José dos Campos, em 2019, na rede hoteleira da cidade, com 113 turistas, a média de permanência na cidade é pequena, ficando 18% até 1 dia, 19% até 2 dias e 21% dos entrevistados até 3 dias. Os turistas eram, em sua maioria da capital São Paulo e do interior do estado de São Paulo, com uma parcela pequena vinda de Minas Gerais e Paraná, principalmente. Os turistas entrevistados se caracterizaram pelo gênero masculino (67%), com idade entre 30 e 49 anos (54%), e com ensino superior (57%). A principal motivação para a viagem foram os negócios (51%), seguida por estudos (17,8%), visitas a parentes e amigos (12,5%) e descanso (10,7%). A maioria (59%) viajava sozinho. Entre os locais visitados na cidade, foram citados shoppings (57%), empresas (36,6%) e parques (34%).

Pesquisa *on-line* respondida por 1.523 pessoas, entre os dias 15 e 29 de janeiro de 2020, revela a opinião do morador de São José dos Campos em relação ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Pelas características atuais da demanda entende-se que o público alvo é o morador residente no entorno do parque e que leva até 60 minutos para alcançá-lo. Desse modo, os resultados da pesquisa *on-line* se configuram com uma amostra representativa da opinião do público que se almeja alcançar com o estudo de viabilidade. Responderam à pesquisa 847 (55,6%) pessoas do gênero feminino e 675 (44,4%) do gênero masculino (Figura 3.39). O público contemplado pela pesquisa *on-line* é adulto, sendo 49,6% com idade entre 36 e 59 anos, 40,51% com idade entre 20 e 35 anos, 7,22% com 60 anos ou mais, 2,23% com idade entre 16 e 19 anos, e 0,46% pertencente à faixa etária até 15 anos (Figura 3.39).

Entre aqueles que responderam à pesquisa, 49,7% possuem ensino superior, 28,43% pós-graduação, 20,4% ensino médio, 1,31% ensino fundamental e 0,13% não responderam (Figura 3.39). Quanto à renda mensal individual, 34,2% afirmaram ganhar entre R$ 1.997,00 e R$4.999,00; 21,21% até R$ 1.996,00; 20,95% entre R$ 4.991,00 e R$ 9.980,00; 7,94% entre R$ 9.981,00 e R$ 19.960,00; 2,63% acima de R$ 19.960,00; 11,16% se disseram desempregados; e 1,9% preferiram não responder (Figura 3.39). Nota-se um perfil de renda e escolaridade significativamente diferente em relação ao público entrevistado no Parque da Cidade.

Figura 3.39 Perfil dos moradores de São José dos Campos com alguma relação com o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



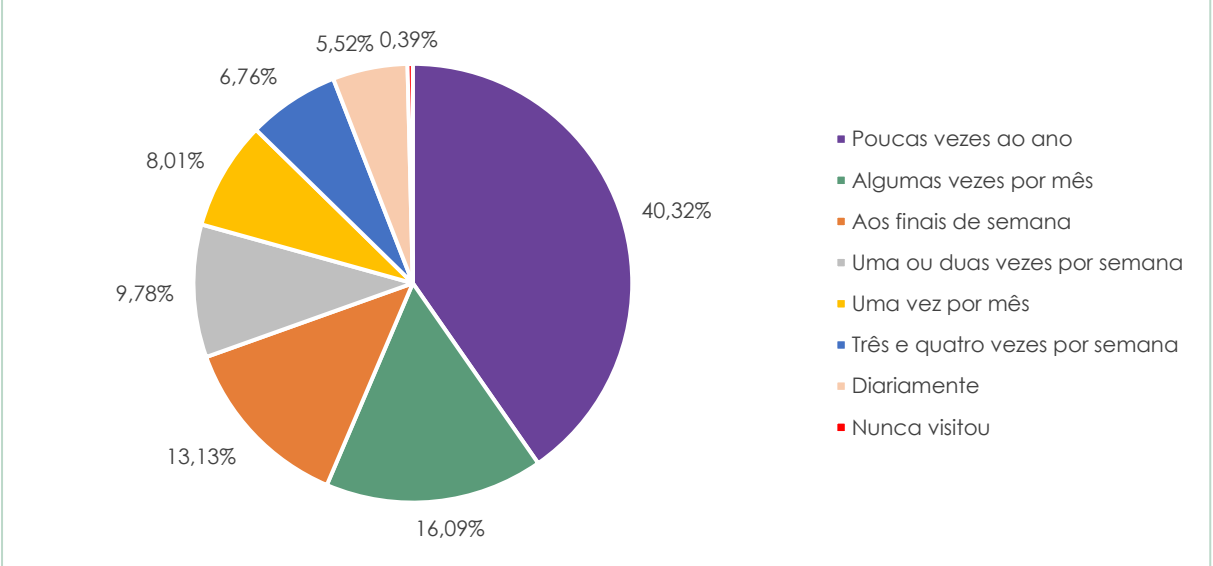
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.1 FREQUÊNCIA DE VISITAÇÃO

O público participante da pesquisa *on-line* conhece o Parque da Cidade e, diferentemente do público entrevistado *in loco*, visita o parque com menor frequência. A análise da pesquisa *in loco* aponta para um distanciamento entre frequência de uso e possibilidade de consumo, ou seja, quanto mais o visitante vai ao Parque da Cidade (diariamente, por exemplo), menores as chances de que ele permaneça mais tempo e consuma mais. Desse modo, a amostra da pesquisa *on-line* também se mostra representativa para identificação de hábitos de consumo do público alvo.

Entre aqueles que responderam ao questionário, 40,32% disseram ir poucas vezes ao ano ao Parque da Cidade; 16,09% disseram ir algumas vezes por mês; 13,13% disseram ir aos finais de semana; 9,78% afirmaram visitar o local uma ou duas vezes por semana; 8,01% disseram ir uma vez por mês; 6,76% disseram visitar entre três e quatro vezes por semana; e 5,52% disseram visitar diariamente o parque. O restante, 0,39%, nunca visitou o Parque da Cidade (Figura 3.40).

Figura 3.40 Frequência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

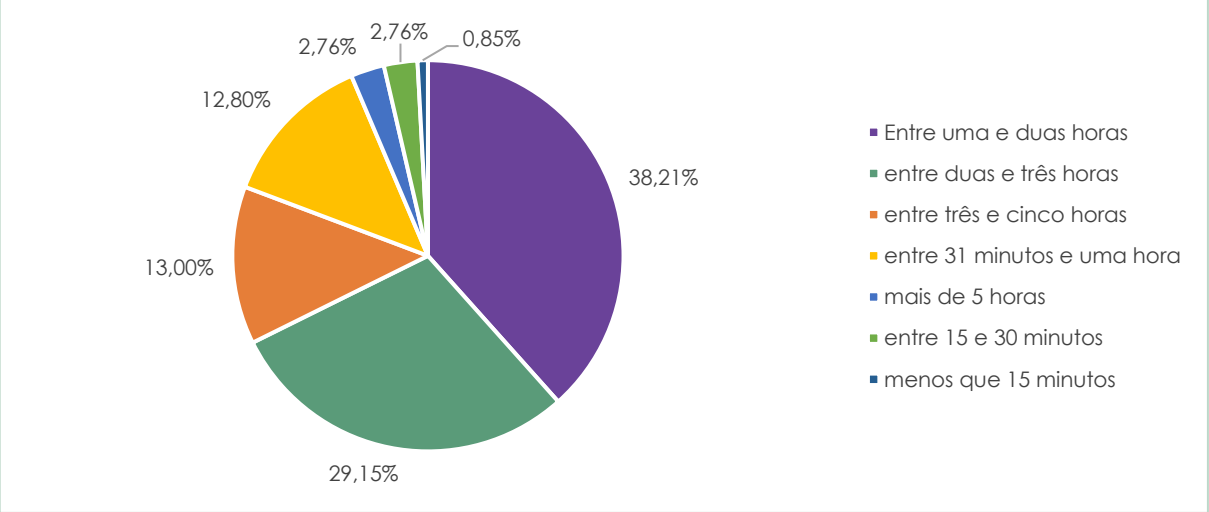


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.1.1 Tempo Médio de Permanência no Parque da Cidade

A pesquisa *in loco* revelou que o tempo de permanência do visitante no interior do Parque da Cidade é diretamente influenciada pela frequência com que visita o local e pela distância a ser percorrida até a unidade. A pesquisa *on-line* não foi diferente. Entre os participantes que responderam ao questionário, 38,21% disseram permanecer entre uma e duas horas no local; 29,15% entre duas e três horas; 13% entre três e cinco horas; 12,80% entre 31 minutos e uma hora; 2,76% mais de 5 horas; 2,76% entre 15 e 30 minutos; 0,85% menos que 15 minutos; e o restante, 0,46, disseram não conhecer o parque (Figura 3.41). Observa-se que o público alvo visita com menor frequência, entretanto permanece mais tempo, podendo-se definir como média de permanência o tempo de 2 horas.

Figura 3.41 Tempo médio de permanência no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

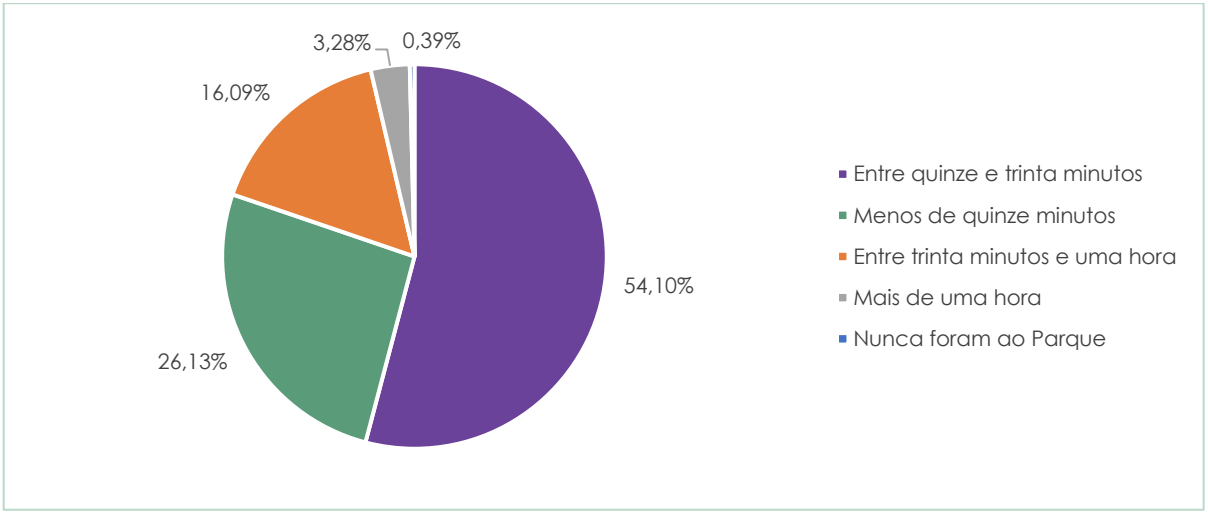


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.1.2 Tempo Médio Gasto em Deslocamento até o Parque da Cidade e Tipo de Transporte Utilizado

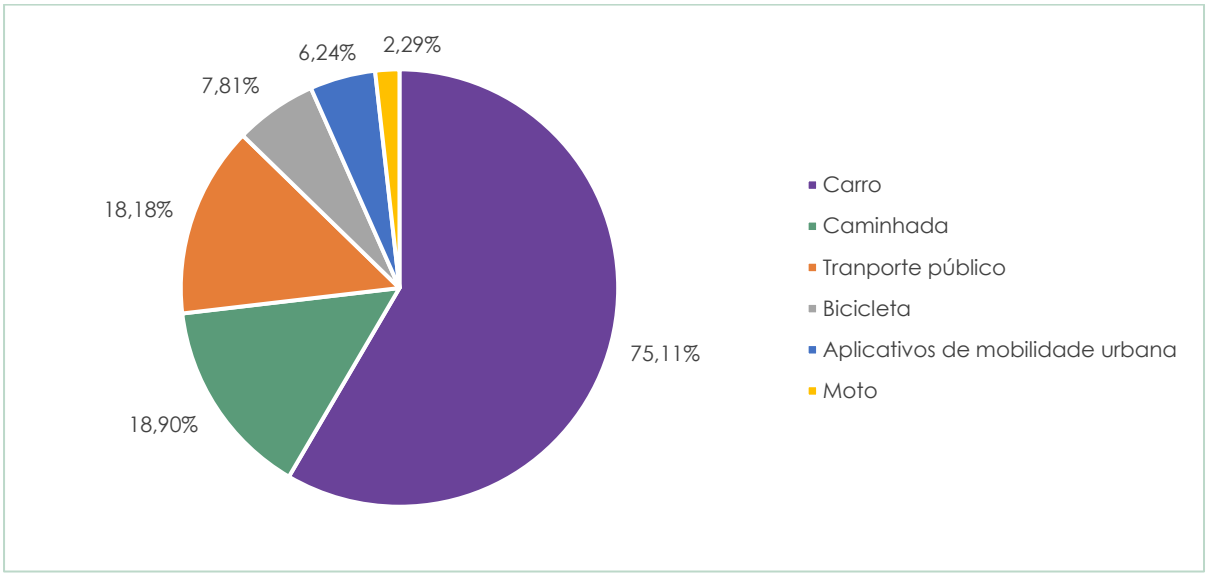
Entre aqueles que responderam o questionário, 54,1% disseram gastar entre 15 e 30 minutos para se deslocar de casa até o Parque da Cidade; 26,13% disseram levar menos de 15 minutos; 16,09% afirmaram gastar entre 31 minutos e uma hora; apenas 3,28% disseram gastar mais de 1 hora no deslocamento, e 0,39 afirmaram nunca terem ido ao Parque da Cidade (Figura 3.42). Esses percentuais corroboram a percepção de que o público alvo do Parque da Cidade é aquele que reside a até 1 hora da unidade. De acordo com o resultado da pesquisa *on-line*, 75,11% afirmaram utilizar o carro como meio de transporte para chegar até o Parque da Cidade; 18,9% afirmaram realizar o deslocamento caminhando; 18,18% disseram utilizar o ônibus ou outro transporte público; 7,81% disseram utilizar a bicicleta; 6,24% utilizam os aplicativos de mobilidade; 2,29% disseram utilizar a moto como veículo de transporte (Figura 3.43).

Figura 3.42 Tempo médio de deslocamento dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.43 Forma de deslocamentos dos visitantes até o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

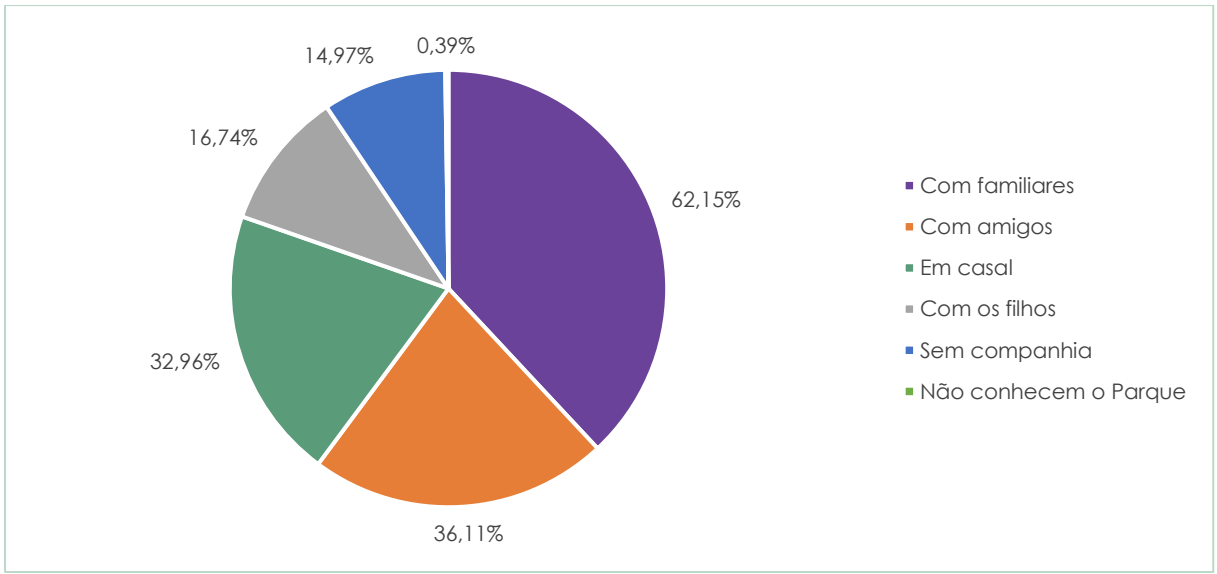


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.1.3 Acompanhantes dos Visitantes no Parque da Cidade

Diferentemente do público que vai ao parque com maior assiduidade, principalmente para realizar atividades físicas e permanecer menos tempo, e que em grande parte das vezes está desacompanhado, o público alvo prima pela companhia. De acordo com o resultado da pesquisa *on-line*, 62,15% dos visitantes vão ao Parque da Cidade em família; 36,11% acompanhados de amigos; 32,96% em casais; 16,74% acompanhados pelos filhos; 14,97% sem companhia e 0,39% não conhecem o local ainda. Pode-se inferir que existe relação direta entre frequência de visitação, tempo de permanência e perfil do público acompanhante (Figura 3.44).

Figura 3.44 Acompanhantes dos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



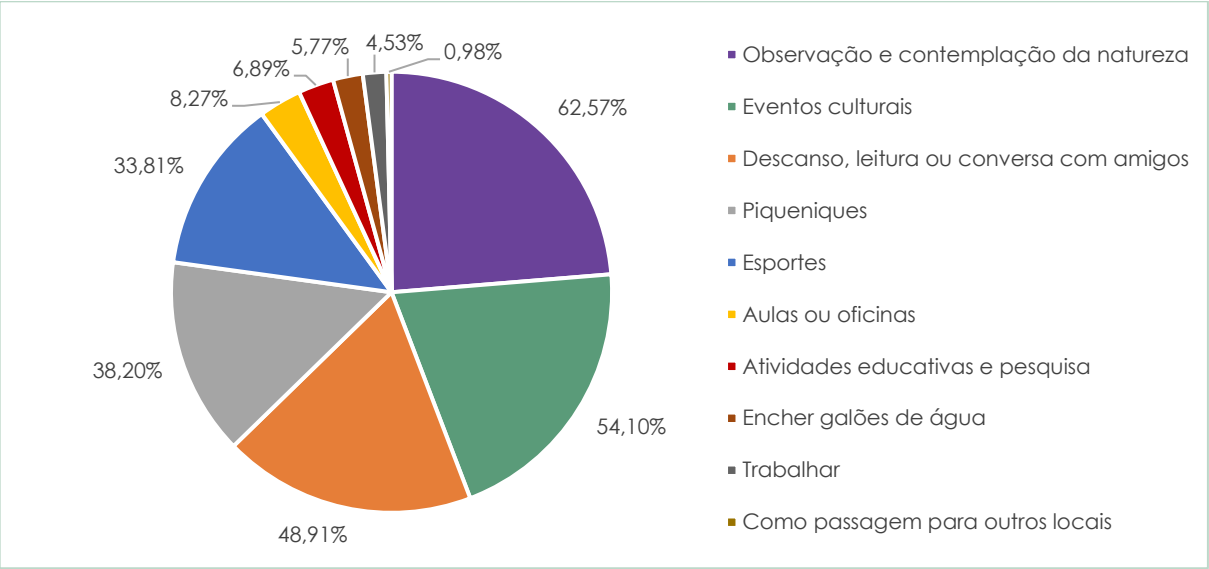
Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.1.4 Atividades Realizadas pelo Visitante no Parque da Cidade

Entre as atividades realizadas pelos participantes da pesquisa *on-line* no Parque da Cidade, nota-se uma predisposição para o lazer, a recreação e o entretenimento. Essa característica diferencia também o público alvo, do público atual, uma vez que o segundo busca principalmente as atividades físicas e esportivas, utilizando o Parque da Cidade como uma academia a céu aberto gratuita e perto de casa. A prática da contemplação e observação da natureza apareceu em 62,57% das respostas *on-line*; a participação em eventos culturais foi destaca por 54,10% daqueles que responderam ao questionário; atividades como descanso, leitura, encontro com amigos foram lembradas por 48,91% dos participantes; 38,2% destacaram a realização de piqueniques; 33,81% afirmaram praticar esportes; 8,27% disseram

participar de aulas e oficinas; 6,89% disseram participar de atividades educativas e de pesquisa; 5,77% disseram ir ao Parque da Cidade para encher galões de água; 4,53% afirmaram ir ao parque para trabalhar; além de 0,98% que disseram passar pelo parque apenas para chegar em outros lugares (Figura 3.45).

Figura 3.45 Atividades realizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

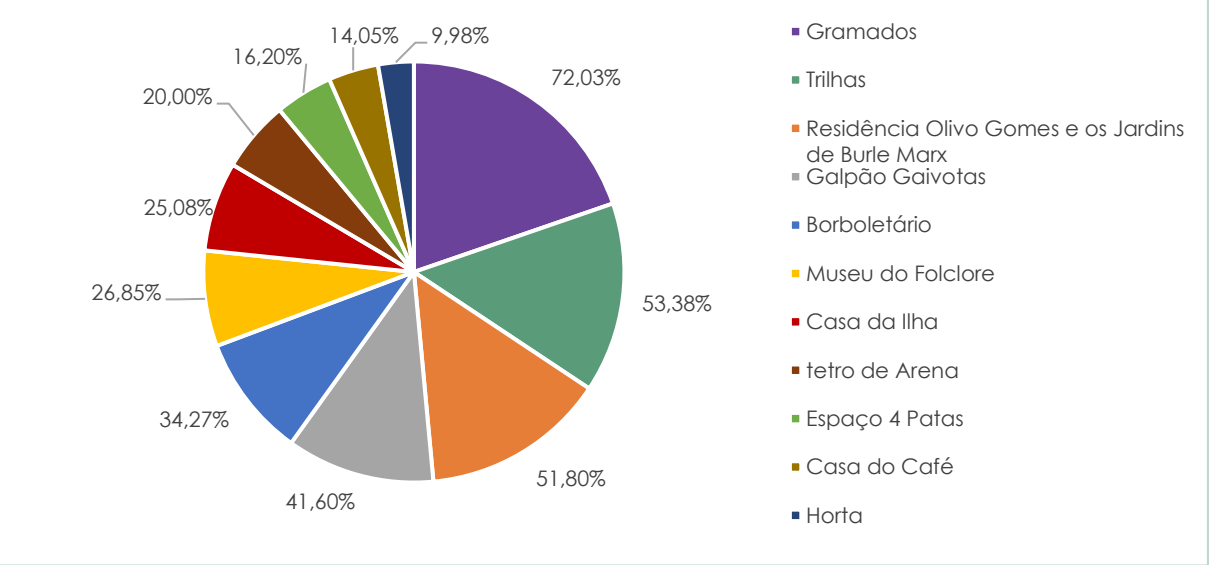


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.1.5 Locais que Frequenta no Parque da Cidade

Entre os locais mais frequentados pelo público alvo estão os gramados, citados em 72,03% das respostas; as trilhas, citadas em 53,38% das respostas; a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx, citados em 51,8% das respostas; o Galpão Gaivotas, que aparece em 41,6% das respostas; o Borboletário, presente em 34,27% das respostas; o Museu do Folclore, em 26,85% das respostas; a Casa da Ilha, citada por 25,08% dos entrevistados; o Teatro de Arena, citado por 20% das pessoas; o Espaço 4 Patas, presente em 16,2% das respostas; a Casa do Café, citada em 14,05% das respostas; e a Horta, citada em 9,98% das respostas. Nota-se que tanto o público atual, quanto o público alvo, utilizam principalmente os gramados e, em seguida, as trilhas. A principal diferença é em relação à Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx. Para o público atual essas estruturas são pouco significativas, enquanto para o público alvo estão entre as mais visitadas. Mais uma vez se expressa a diferença entre o usuário diário do parque e aquele que o visita a lazer, com frequência menor (Figura 3.46).

Figura 3.46 Locais frequentados pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

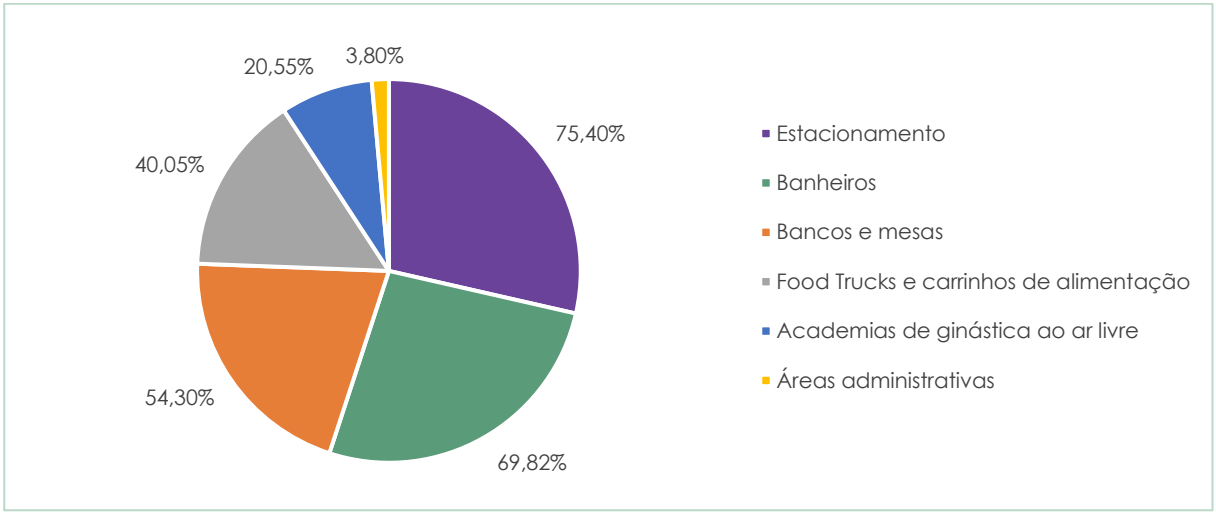


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.1.6 Infraestrutura de Apoio que o Visitante Utiliza no Parque da Cidade

Entre as infraestruturas utilizadas pelos visitantes no interior do Parque da Cidade e destacadas na pesquisa *on-line* estão primeiramente os estacionamentos, lembradas por 75,4% dos participantes. Essa é uma informação muito coerente, uma vez que o carro é o meio de transporte mais utilizado pelo público alvo. Em segundo lugar aparecem os banheiros, usados por 69,92% dos usuários, seguidos dos bancos e mesas, usados por 54,3% do público; depois os *food trucks* e carrinhos de alimentação com 40,05% das respostas; as academias de ginástica ao ar livre, com 20,55% das respostas; e as áreas administrativas, utilizadas por 3,8% daqueles que responderam ao questionário (Figura 3.47).

Figura 3.47 Infraestruturas de apoio utilizadas pelos visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

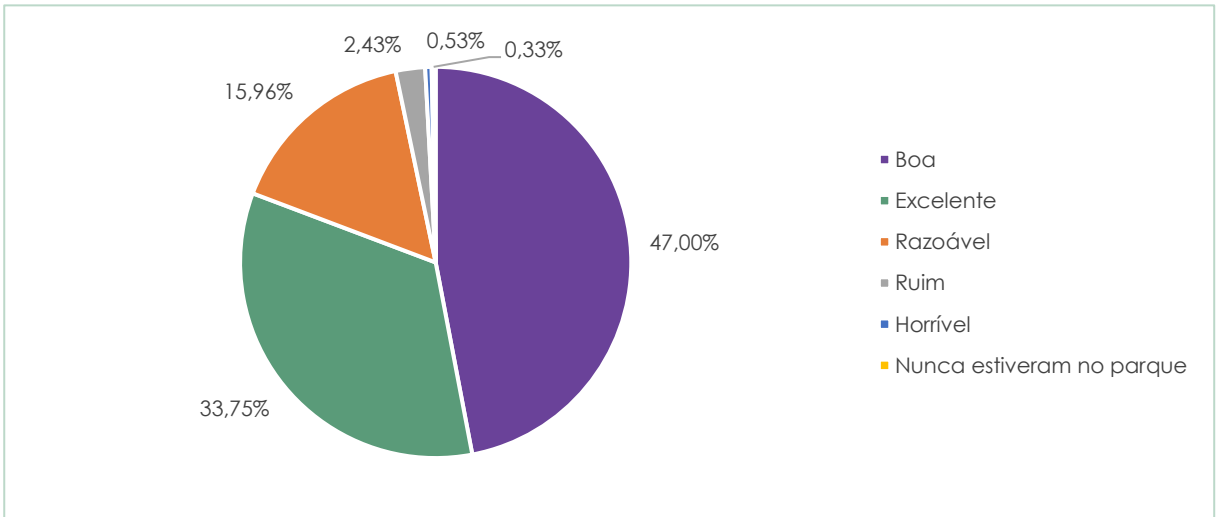


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.2 OPINIÃO SOBRE O PARQUE DA CIDADE

A avaliação realizada na pesquisa *on-line*, em relação ao Parque da Cidade, é tão positiva quanto a análise da pesquisa *in loco*. O público alvo também avalia sua experiência de visitação como boa, atribuindo nota 4,1 (em uma escala de 0 a 5). Cerca de 47% dos que preencheram a pesquisa *on-line* consideram "boa" a visita ao Parque da Cidade; 33,75% consideram "excelente"; 15,96% "razoável"; 2,43% "ruim"; 0,53% "horrível"; e 0,33% nunca estiveram no Parque da Cidade (Figura 3.48). É possível inferir que a diferença de avaliação entre o público atual e o público alvo esteja no tipo de experiência que cada público busca encontrar. O público atual permanece menos tempo, utiliza as estruturas para a prática de esportes e vai embora. O público alvo busca novidades, motivos para permanecer mais tempo e/ou retornar. Como contempla mais, também vê mais problemas. Ao permanecer mais tempo, utiliza mais a infraestrutura de apoio e, por isso, detecta também mais necessidades de ajustes.

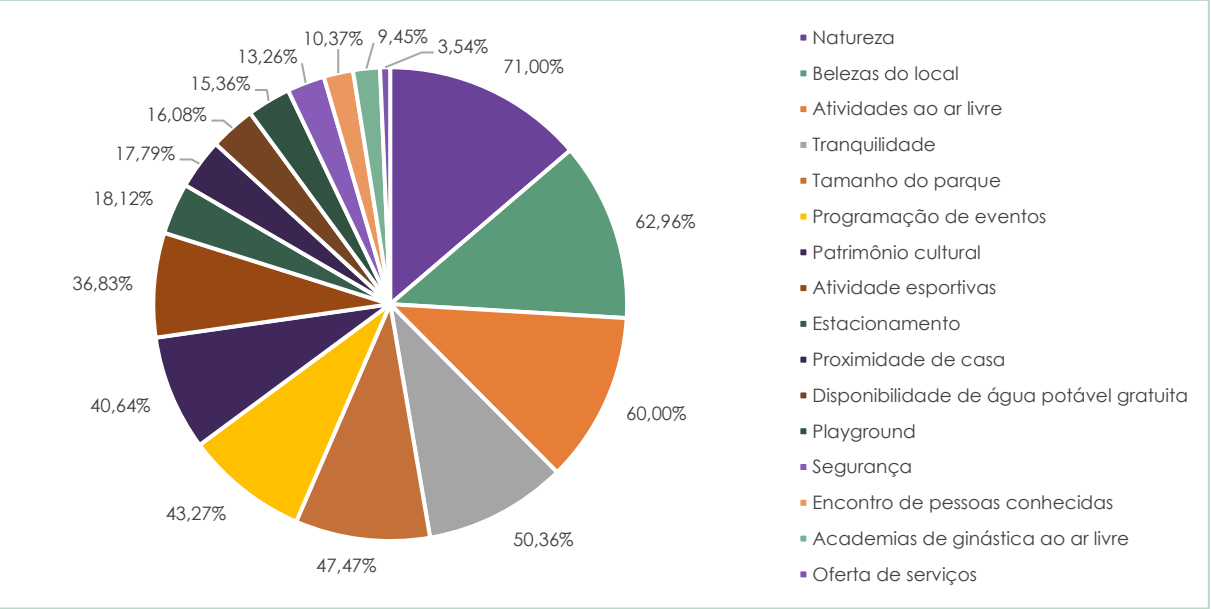
Figura 3.48 Avaliação da experiência de visitação no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A natureza é a principal motivação de ida ao Parque da Cidade, tanto para o público atual como para o público alvo. De acordo com a pesquisa *on-line*, a "natureza" aparece em 71% das respostas como principal motivo de visitação; em seguida aparece, com 62,96%, a categoria "belezas do local"; com 60% a vontade de realizar atividades ao ar livre; 50,36%, a "tranquilidade"; com 47,47% o "tamanho" do parque; com 43,27% a programação de eventos; com 40,64% o patrimônio cultural; com 36,83% as trilhas; com 26,32% a infraestrutura disponível; com 25,27% o espaço para a prática de atividades esportivas; com 18,12% o estacionamento; com 17,79% a proximidade de casa; com 16,08% a disponibilidade de água potável gratuita; com 15,36% o *playground*; com 13,26% a segurança; com 10,37% o fato de poder encontrar com pessoas conhecidas; com 9,45% as academias de ginástica ao ar livre; e, com apenas 3,54%, a oferta de serviços (Figura 3.49).

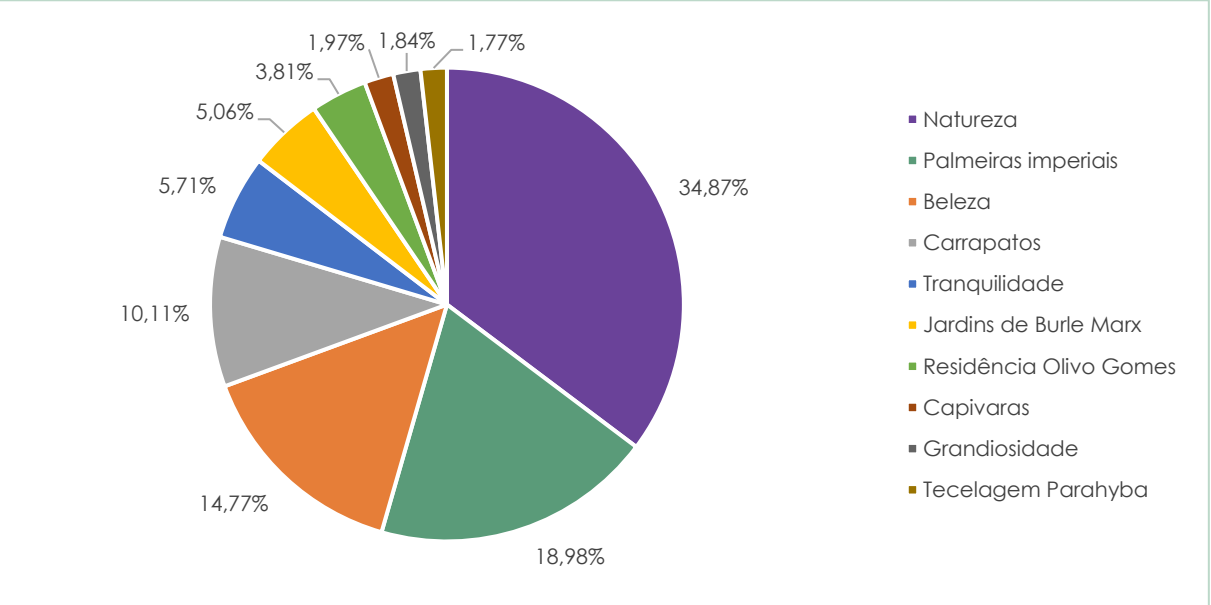
Figura 3.49 Motivação dos visitantes para ida ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Perguntados sobre a imagem que primeiro associavam ao Parque da Cidade, 34,87% dos participantes da pesquisa *on-line* responderam "natureza"; 18,98% fizeram referência às "palmeiras imperiais"; 14,77% chamaram a atenção para a "beleza"; 10,11% citaram os "carrapatos"; 5,71% destacaram a "tranquilidade"; 5,06% fizeram menção ao Jardim de Burle Marx; 3,81% se referiram à Residência Olivo Gomes; 1,97% lembraram das "capivaras"; 1,84% se referiram à "grandiosidade" do parque; e 1,77% fizeram associação à Tecelagem Parahyba (Figura 3.50).

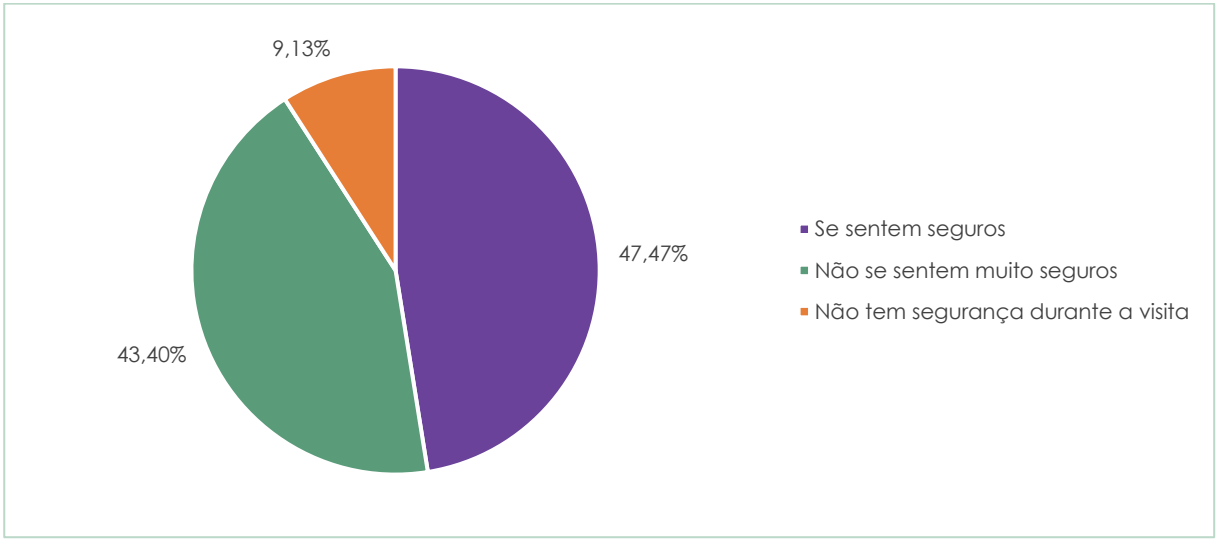
Figura 3.50 Associação dos visitantes quanto à imagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

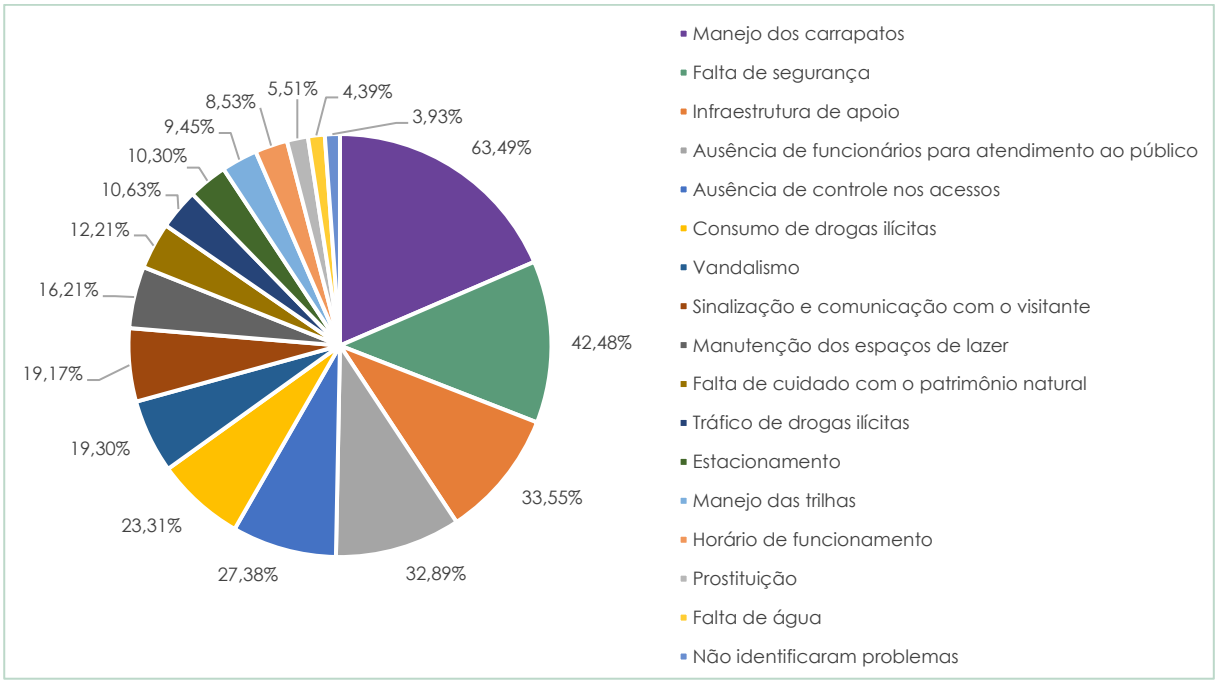
Perguntados sobre a percepção de segurança, 47,47% daqueles que responderam o questionário *on-line* destacaram possuir a sensação de que estão seguros no Parque da Cidade; 43,40% não se sentem muito seguros; e 9,13% disseram não ter segurança durante a visita (Figura 3.51). Entre os principais pontos de atenção a serem observados pelo Parque da Cidade em sua gestão, de acordo com a pesquisa *on-line*, estão o manejo dos carrapatos (63,49,6%); a falta de segurança (42,48%); a infraestrutura de apoio (33,55%); a ausência de funcionários para atendimento ao público (32,89%); a ausência de controle nos acessos (27,38%); o consumo de drogas ilícitas (23,31%); o vandalismo (19,3%); a sinalização e a comunicação com o visitante (19,17%); a manutenção dos espaços de lazer (16,21%); a falta de cuidado com o patrimônio natural (12,21%); o tráfico de drogas ilícitas (10,63%); o estacionamento (10,3%); o manejo das trilhas (9,45%); o horário de funcionamento (8,53%); a prostituição (5,51%); e a falta constante de água (4,39%). Entre aqueles que responderam o questionário *on-line*, 3,93% afirmaram não identificar problemas no Parque da Cidade. Vale ressaltar como o período de chuvas pode ter influenciado a pesquisa *in loco* com o público atual (Figura 3.52). O público alvo enxerga o manejo de trilhas como um dos "menores" problemas do parque, enquanto para o público atual é o principal.

Figura 3.51 Percepção dos visitantes quanto à segurança do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

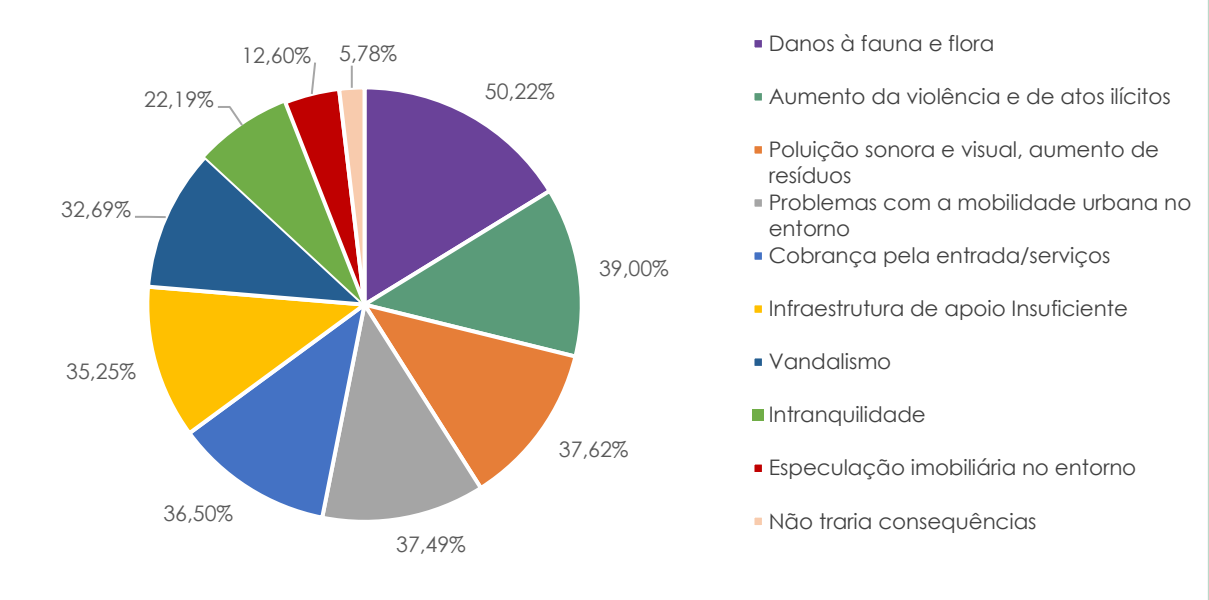
Figura 3.52 Pontos de atenção a serem observados pela gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx elencados pelos visitantes.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Questionados sobre possíveis consequências de um aumento na demanda de visitantes para o Parque da Cidade, a principal resposta dada no questionário *on-line*, com 50,22%, foi "dano à fauna e flora", assim como na pesquisa com o público atual. Em seguida aparecem "aumento da violência e de atos ilícitos" (39%); "poluição sonora e visual e aumento dos resíduos" (37,62%); "problemas de mobilidade urbana no entorno do parque" (37,49%), %); "cobrança pela entrada / serviços" (36,5%); "infraestrutura de apoio insuficiente" (35,25%); "vandalismo" (32,69%); "intranquilidade" (22,19%); e "especulação imobiliária no entorno do parque" (12,6%). Entre as respostas *on-line* está também a de 5,78% dos participantes que acreditam que nada ocorrerá (Figura 3.53).

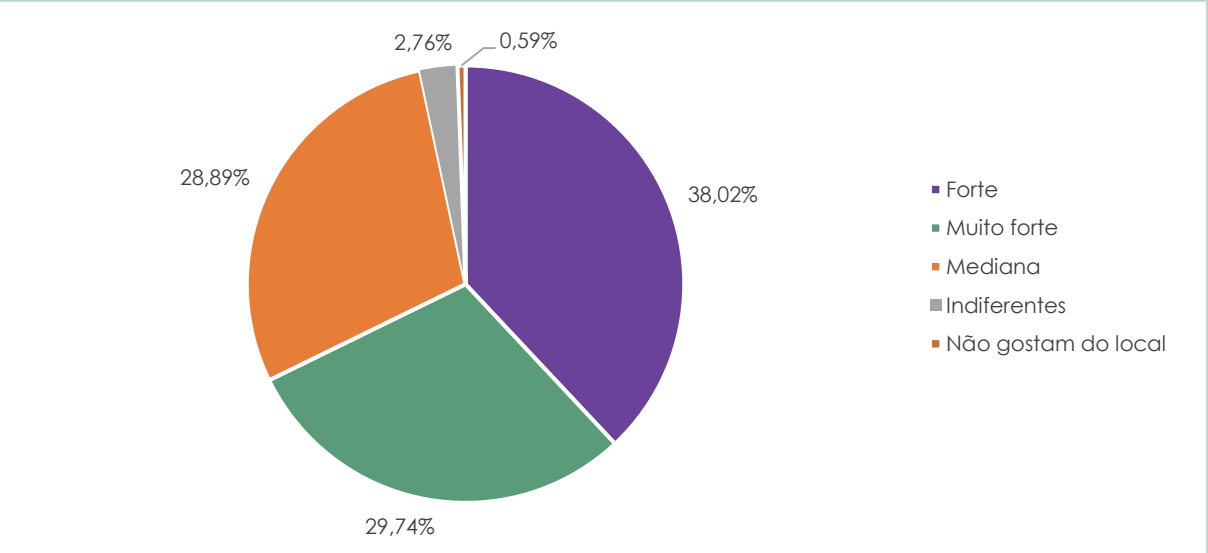
Figura 3.53 Consequências elencadas pelos visitantes quanto ao aumento da demanda de visitantes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Buscando identificar a força do vínculo estabelecido entre público alvo e Parque da Cidade, foi perguntado no questionário *on-line* sobre como o participante avaliaria sua afetividade em relação à unidade. A média ponderada da avaliação foi 3,6 (variando de 0 a 5). Entre os participantes da pesquisa *on-line*, 38,02% manifestaram possuir relação forte com o Parque da Cidade, sendo o local considerado importante para o participante; 29,74% manifestaram possuir relação muito forte, com boas recordações e interação cotidiana com o parque; 28,89% manifestaram possuir relação mediana, "extraindo" do Parque da Cidade aquilo que precisam; 2,76% disseram ser indiferentes ao Parque da Cidade; e 0,59% responderam não gostar do local (Figura 3.54).

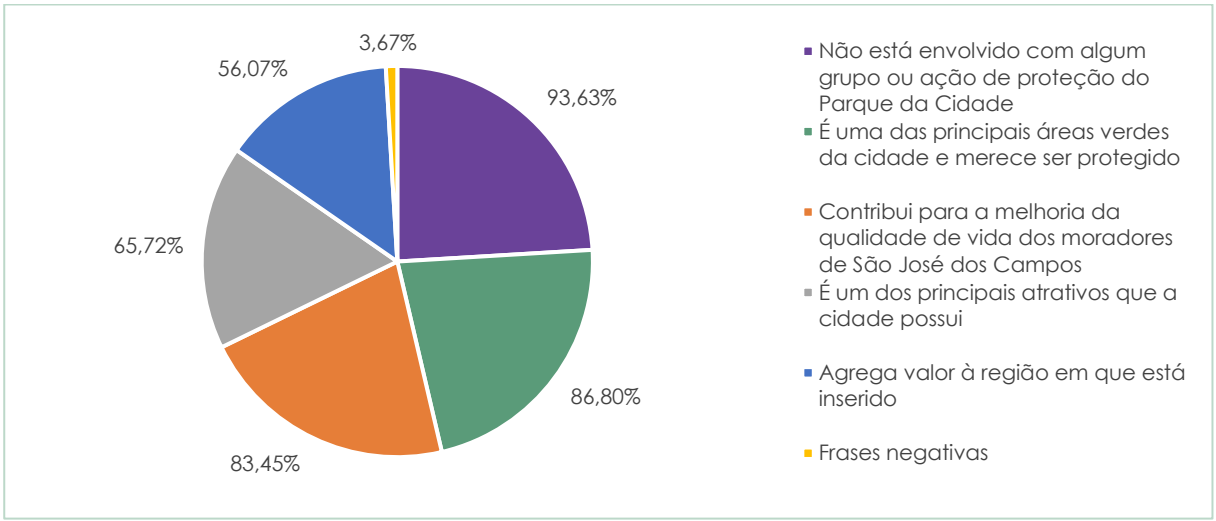
Figura 3.54 Relação de afetividade dos visitantes com o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Ainda com o mesmo objetivo o questionário *on-line* apresentou quatro afirmativas positivas e quatro afirmativas negativas sobre o Parque da Cidade, para que o participante se posicionasse. A frase "é uma das principais áreas verdes da cidade e merece ser protegido", foi destacada por 86,8% das pessoas. A frase "contribui para a melhoria da qualidade de vida dos moradores de São José dos Campos", foi destacada por 83,45% das pessoas. A frase "é um dos principais atrativos que a cidade possui", foi destacada por 65,72% das pessoas. A frase "agrega valor à região em que está inserido", foi destacada por 56,07% das pessoas. Apenas 3,67% das respostas ressaltaram as frases negativas. Entre os participantes da pesquisa *on-line*, 93,63% responderam não estar envolvidos com algum grupo ou ação de proteção do Parque da Cidade (Figura 3.55).

Figura 3.55 Afirmativas positivas e negativas sobre o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

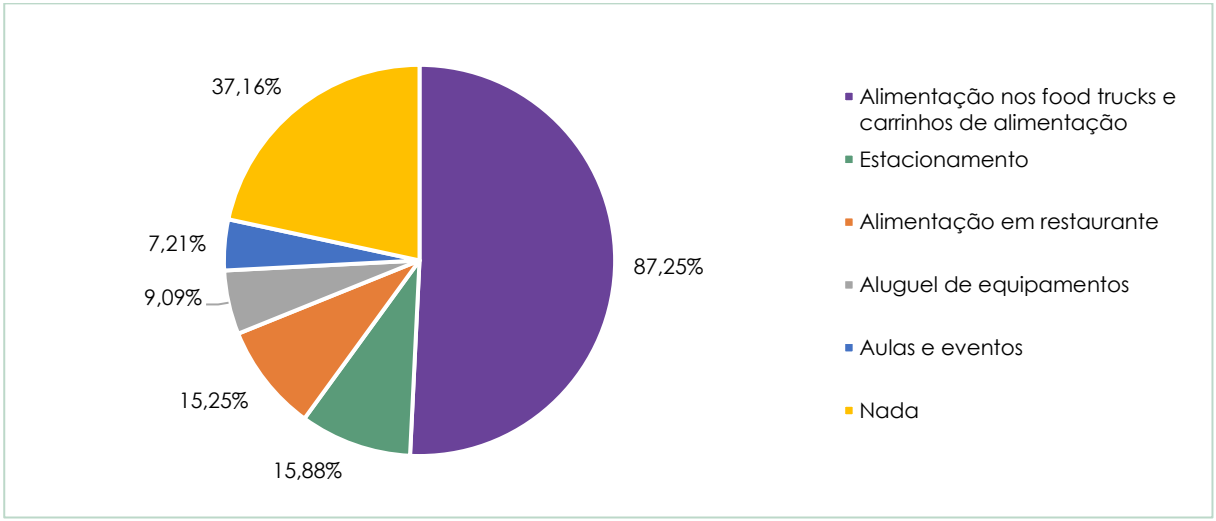


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.3.3 DISPOSIÇÃO PARA GASTAR RECURSO FINANCEIRO NO PARQUE DA CIDADE

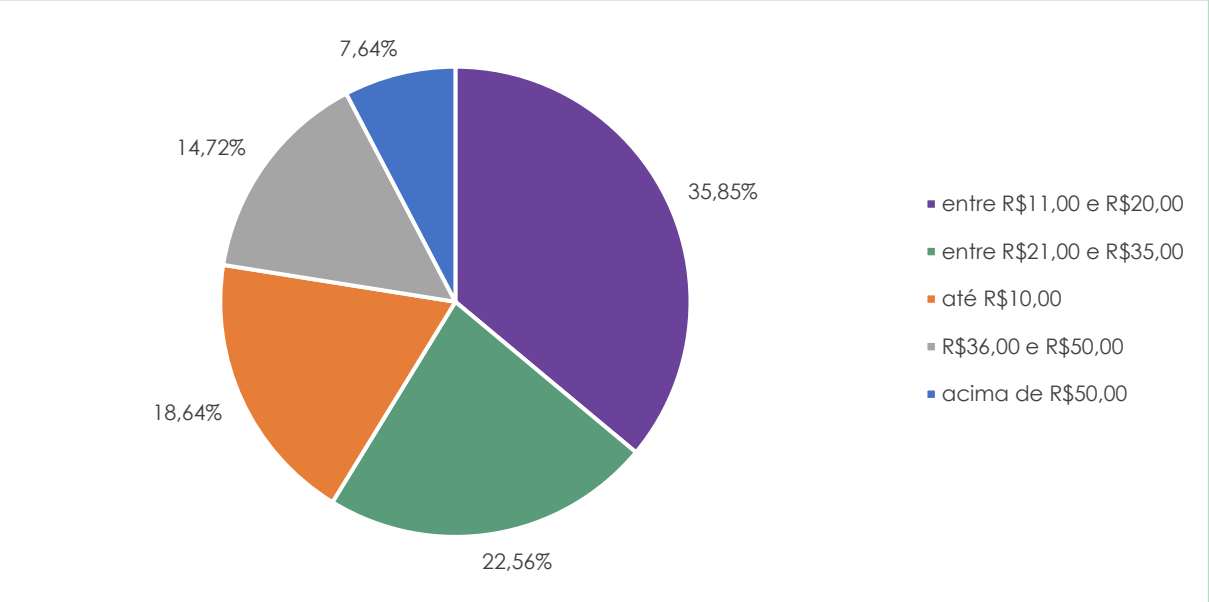
Os participantes da pesquisa *on-line* responderam sobre o quanto gastam durante uma visita ao Parque da Cidade. Entre os participantes, 37,16% disseram não gastar nada. Esse percentual é muito inferior ao do público atual, o que corrobora com a informação de que a frequência de visitas e o tempo de permanência influenciam diretamente no consumo. Entre os participantes que disseram gastar durante a visita, 87,25% afirmaram gastar com alimentação nos *food trucks* e carrinhos de alimentação; 15,88% disseram gastar com estacionamento; 15,25% disseram gastar com alimentação em restaurante; 9,09% disseram gastar com aluguel de equipamentos e 7,21% com aulas e eventos (Figura 3.56). Perguntados sobre o gasto médio, entre aqueles que gastam, 35,85% manifestaram gastar entre R$ 11,00 e R$ 20,00; 22,56% entre R$ 21,00 e R$ 35,00; 18,64% até R$ 10,00; 14,72% entre R$ 36,00 e R$ 50,00; e 7,64% acima de R$ 50,00 (Figura 3.57). O ticket médio entre aqueles que disseram ter gastos durante a visita ao Parque da Cidade foi de R$ 28,11.

Figura 3.56 Locais de gastos durante a visitação ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

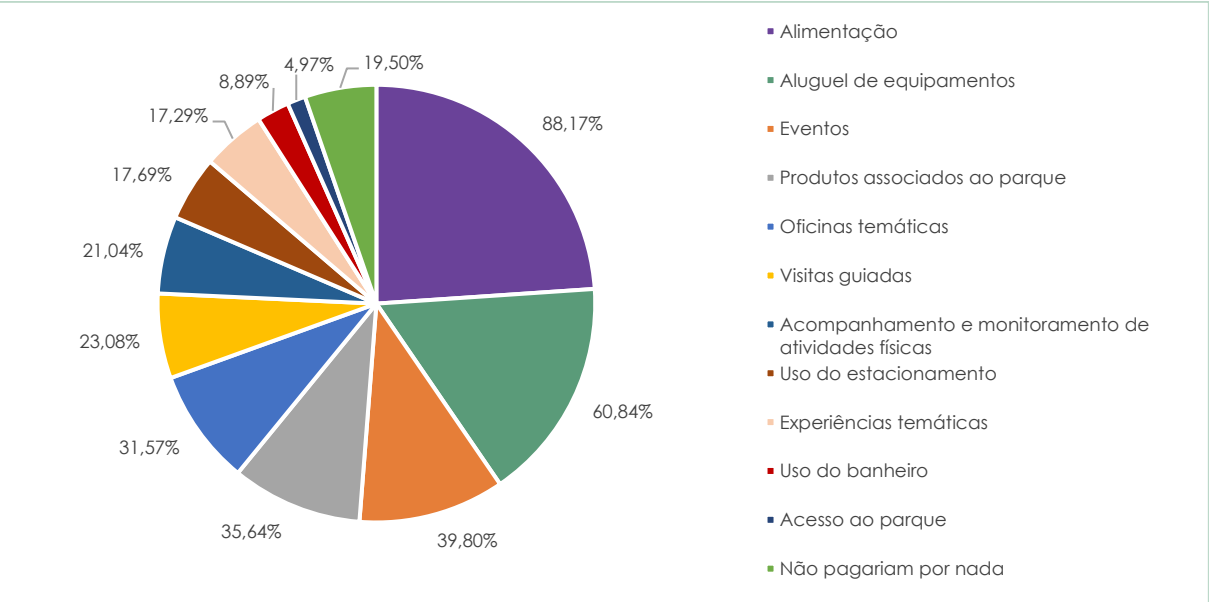
Figura 3.57 Gastos dos visitantes durante uma visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

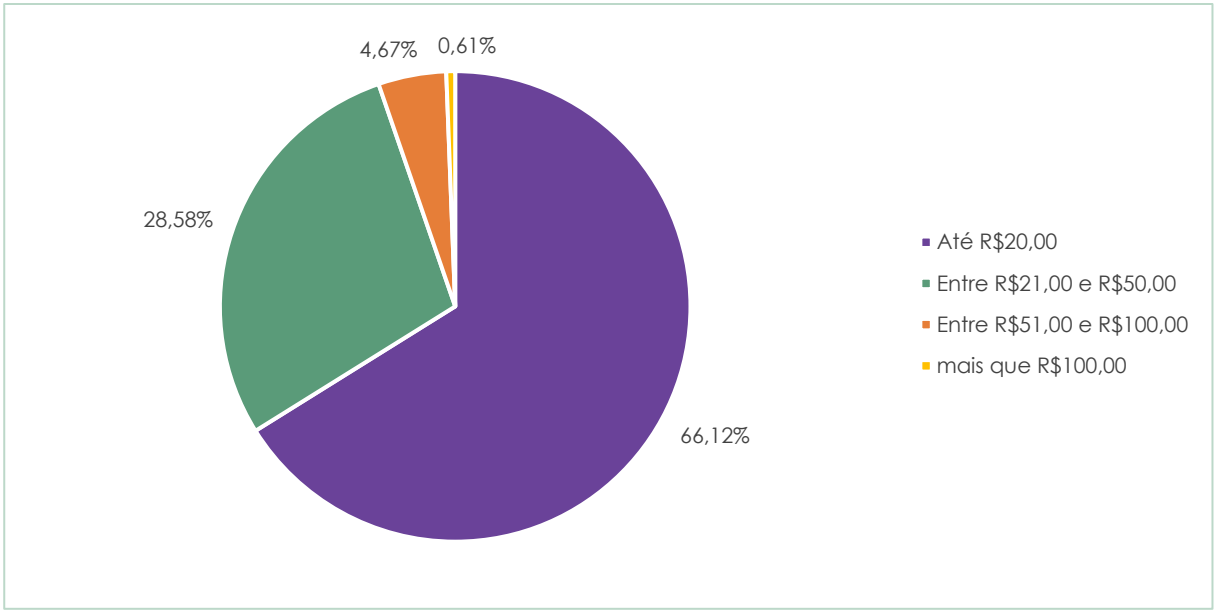
Perguntados sobre quais serviços e atividades estariam dispostos a pagar durante uma visita ao Parque da Cidade, 19,5% dos participantes da pesquisa *on-line* disseram que não pagariam por nada. Um percentual muito inferior ao do público atual. Entre os demais, 88,17% disseram estar dispostos a pagar por serviços de alimentação; 60,84% pagariam por serviços de aluguel de equipamentos; 39,8% disseram que pagariam por eventos; 35,64% do público entrevistado estaria disposto a pagar por produtos associados ao Parque da Cidade, como souvenires, por exemplo; 31,57% pagariam para participar de oficinas temáticas; 23,08% pagariam por visitas guiadas; 21,04% pagariam por serviços de acompanhamento e monitoramento de atividades físicas; 17,69% pagariam pelo uso do estacionamento; 17,29% pagariam para participar de experiências temáticas; 8,89% pagariam pelo uso do banheiro; e 4,97% pagariam pelo acesso ao parque (Figura 3.58). Entre aqueles visitantes que disseram pagar por serviços, atividades e produtos no interior do Parque da Cidade, 66,12% disseram pagar até R$ 20,00; 28,58% pagariam uma média de R$ 21,00 a R$50,00; 4,67% gastariam entre R$ 51,00 e R$ 100,00; e 0,61% pagariam mais que R$ 100,00 (Figura 3.59). Desse modo, o ticket médio a pagar seria de R$ 32,80.

Figura 3.58 Serviços e atividades que os visitantes estariam dispostos a pagar durante visita ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.59 Valor a ser pago pelos serviços, atividades e produtos ofertados no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.4 INFREAESTRURA TURÍSTICA E EQUIPAMENTOS

Estão aqui apresentados a infraestrutura turística e os equipamentos existentes no Parque da Cidade, considerando-se a infraestrutura básica, de apoio e complementar. Ainda, apresentam-se as edificações para atividades de lazer e contemplação do parque e seu entorno. Uma análise da infraestrutura e equipamentos do parque está apresentada, além da projeção de necessidades estruturais para atendimento ao uso público com relação à infraestrutura básica, de apoio e complementar.

3.4.1 ASPECTOS DA INFRAESTRUTURA TURÍSTICA DO PARQUE DA CIDADE

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx conta com infraestrutura básica, inerente às necessidades de operação e manutenção do espaço público voltado ao lazer e à conservação do patrimônio natural e cultural de São José dos Campos; uma infraestrutura de apoio, que oferece aos visitantes condições de conforto e segurança para a realização das visitas e atividades no interior do parque; e uma infraestrutura complementar, que atrai e faz permanecer no local os visitantes, constituindo-se, muitas vezes, nos principais atrativos do parque.

Constatou-se que o Parque da Cidade não conta com equipamentos de hospedagem ou outro tipo de acomodação. Não dispõe, também, de equipamentos de alimentação sob sua responsabilidade, apenas permite que prestadores de serviço estacionem *food trucks* e carrinhos de alimentação no seu interior, próximo à entrada principal. Possui espaço para eventos, especialmente o Galpão Gaivotas, e também os gramados são utilizados como espaço para shows e eventos diversos.

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx é, em si, um equipamento turístico de lazer e recreação, com instalações esportivas, espaços livres, áreas verdes e conjunto arquitetônico importante para a história industrial do município de São José dos Campos.

3.4.1.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA

A infraestrutura básica do Parque da Cidade Roberto Burle Marx é constituída pelas vias de acesso, as edificações ocupadas pela administração e de uso dos funcionários e os portões. As vias de acesso principais são a Alameda das Figueiras, a Alameda dos Umbus, a Alameda das Palmeiras, Alameda das Araucárias e Alameda da Noz Pecã. São vias largas, com mais 6 metros de piso, que dão acesso às principais áreas e estruturas do Parque da Cidade. Por esses acessos transitam pedestres, corredores, ciclistas, veículos do parque e viaturas da GCM. Exigem manutenção em trechos críticos, com alagamentos e atoleiros, causados principalmente pelo excesso de chuvas e o manejo incorreto.

3.4.1.1.1 Vias Internas

As vias são, por si só, um grande atrativo do parque, guardando, cada uma delas, sua característica e sua história (Figura 3.60). A Alameda das Palmeiras, por exemplo, se associa ao antigo caminho para a escola percorrido pelas crianças da fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, tendo sido plantadas para servir de guia, às crianças. A Alameda das Figueiras forma um túnel, tal o entrelaçamento de seus galhos. A Alameda dos Umbus impressiona logo na chegada, pela entrada principal do parque, com suas "árvores fotogênicas" (Figura 3.61).

Outras belas árvores também compõem o cenário do parque, além das frutíferas que podem ser observadas em diversos pontos como goiabeiras, mangueiras e jabuticabeiras.

Figura 3.60 Registros de vias arborizadas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Legenda: A- vista da Alameda das Figueiras; B - vista da Alameda dos Umbus; C - vista da Alameda das Nogueiras Pecãs; D - vista da Alameda das Palmeiras. Fonte: registros do Autor.

Figura 3.61 Árvores de grande porte no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Legenda: A - figueira, na Casa do Café; B - árvore da chuva, no CEFE; C - umbu, próximo à Alameda das Palmeiras. Fonte: registros do Autor.

3.4.1.1.2 Edificações Destinadas à Administração do Parque da Cidade e ao ICMBio

As estruturas utilizadas para a administração do Parque da Cidade, com dependências de escritório, secretaria, cozinha, banheiros e refeitório dos funcionários que também é usado pela GCM, estão

localizadas na extremidade oposta à entrada principal, próximas à Casa do Café. Na edificação ainda funciona um escritório do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (Figura 3.62).

Figura 3.62 Vistas da edificação que abriga dependências da administração do Parque da Cidade Roberto Burle Marx e do ICMBio.



Legenda: A - vista geral da edificação onde funcionam a administração do parque, no primeiro plano e, o ICMBio, ao fundo; B - vista das dependências ocupadas pelo ICMBio; C - vista da edificação na parte de traz, onde funciona o ICMBio. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.1.3 Portaria Principal e Outros Acessos

A portaria principal está localizada na Avenida Olivo Gomes, nº 100, no entanto, existem outros portões de acesso que, em anos anteriores, permaneciam trancados, sendo abertos e fechados por funcionários da unidade diariamente.

Atualmente todos os portões onde o acesso é permitido permanecem abertos, a saber: os portões próximos ao campo de futebol principal; próximo à entrada do Galpão Gaivotas; na antiga entrada da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo; nos fundos da Fundação Cultural Cassiano Ricardo; no acesso para as edificações que abrigam a administração do Parque da Cidade e Sede do ICMBio, após entrada para o restaurante na área da Tecelagem Parahyba; no acesso à Vila Teresinha (Figura 3.63). Existem ainda portões trancados que impedem a entrada de veículos não autorizados em acessos a noroeste e norte do parque, próximos ao lago da Casa da Ilha e da estrada vicinal que atravessa o parque. Esses portões não impedem o trânsito de pessoas, uma vez que a cerca ao lado deles está danificada.

Figura 3.63 Registros de alguns dos acessos ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Legenda: A - vista da portaria principal a partir do lado interno do parque; B - vista do portão de acesso pela via lateral do parque, próximo ao campo de futebol principal; C - vista do portão de acesso pela via Maceió, ao lado da Fundação Cassiano Ricardo; D - vista de passagem à Vila Terezinha, limite com o parque ao norte. Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 3.63 Registros de alguns dos acessos ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx (continuação).



Legenda: E e F - vista do portão de acesso pela estrada vicinal, à nordeste do parque. Fonte: registros do Autor, 2020.

A Figura 3.64 ilustra a localização dos portões de acesso ao Parque da Cidade.

Figura 3.64 Localização de portões de acesso ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.4.1.2 Infraestrutura de Apoio

A infraestrutura de apoio do Parque da Cidade Roberto Burle Marx é constituída por guarita, lixeiras, bancos, mesas, bebedouros, banheiros, estacionamentos, bicicletários e sinalização. A quantidade, condição de conservação e distribuição no interior do parque, dessas infraestruturas, não é equilibrada, sendo o principal alvo de reclamações dos visitantes, especialmente em relação aos banheiros (pequena quantidade, sem indicação de localização e frequentemente com problemas de manutenção) e bebedouros (falta de água, ausência em locais como trilhas e Espaço 4 Patas, exigências de manutenção).

3.4.1.2.1 Guarita

A única guarita identificada no Parque da Cidade está localizada na entrada principal (Figura 3.65A). O espaço é ocupado pela Guarda Civil Municipal (Figura 3.65B) que o utiliza como ponto de apoio com banheiro, bebedor, micro-ondas, mesa com 4 cadeiras, armário com 2 portas, ar-condicionado e lixeira. Os agentes de segurança pública permanecem no local enquanto não estão realizando rondas

motorizadas pelo interior do parque ou acompanhando o desdobramento de ocorrências na área externa da unidade. Foi identificada uma estrutura de guarita ao lado de portão próximo ao Lago da Casa da Ilha, mas o local encontra-se abandonado. Serviços de vigilância executados tanto na Casa da Ilha, quanto na Casa do Café, não utilizam guaritas.

Figura 3.65 Vistas da guarita localizada na entrada principal do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

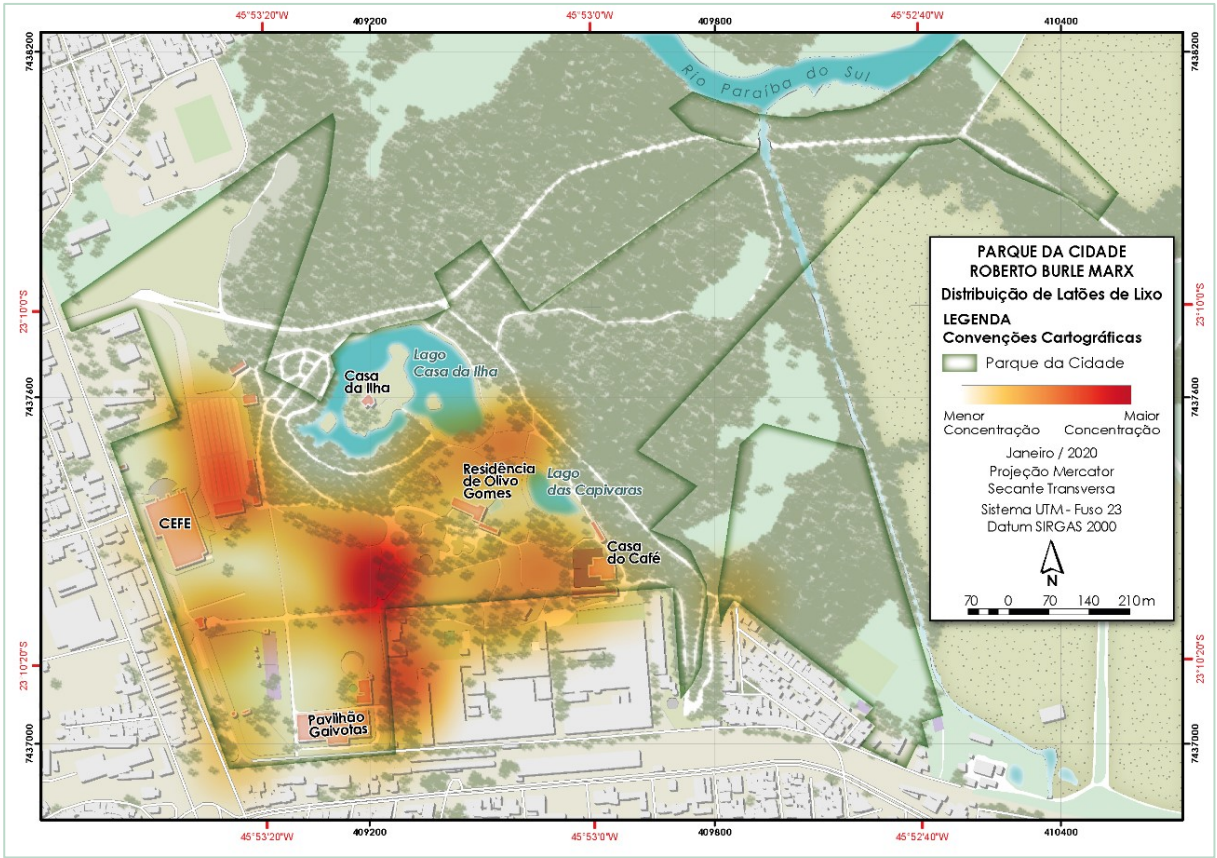


Legenda: A - vista externa da guarita; B - vista da guarita e veículo da GCM. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.2.2 Lixeiras

As lixeiras (Figura 3.67) podem ser observadas em toda a extensão do Parque da Cidade utilizada com maior frequência pelo público. Na Figura 3.66 pode ser observada uma maior concentração de lixeiras na área central e menor no entorno do lago da Casa da Ilha, da Residência Olivo Gomes e da Casa do Café. Estão presentes também nos estacionamentos, apresentando-se basicamente em dois modelos: um verde em plástico, com tamanho médio, fixado em uma estrutura de metal no chão ou em postes; e outro, maior, também em plástico, móvel, com separação por cores para resíduos diferenciados, podendo ser deslocada.

Figura 3.66 Distribuição de lixeiras no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

O estado de conservação das lixeiras é muito bom. Foram identificadas apenas 3 lixeiras danificadas em toda a área do parque, estando uma na academia ao ar livre próxima ao acesso à Vila Teresinha e outras duas no estacionamento do CEFE.

Figura 3.67 Registro das lixeiras localizadas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Legenda: vistas de lixeiras fixas, à esquerda e à direita; vista de lixeira móvel, ao centro. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.2.3 Bancos e Mesas

Os bancos e mesas encontrados no interior do Parque da Cidade apresentam basicamente as mesmas características. Os bancos são confeccionados em madeira, com base em cimento, na cor verde (Figura 3.68), articulados de forma que propiciam aos visitantes, sentarem em duas direções opostas. A base em cimento sofre algumas variações, ora com o bloco completo, ora com o bloco vazado. Esse modelo de banco é o mais observado, mas existem bancos apenas de cimento, como nas proximidades da Residência Olivo Gomes, bancos apenas de madeira, como em um gramado próximo ao Museu do Folclore, e bancos em madeira com os pés de ferro.

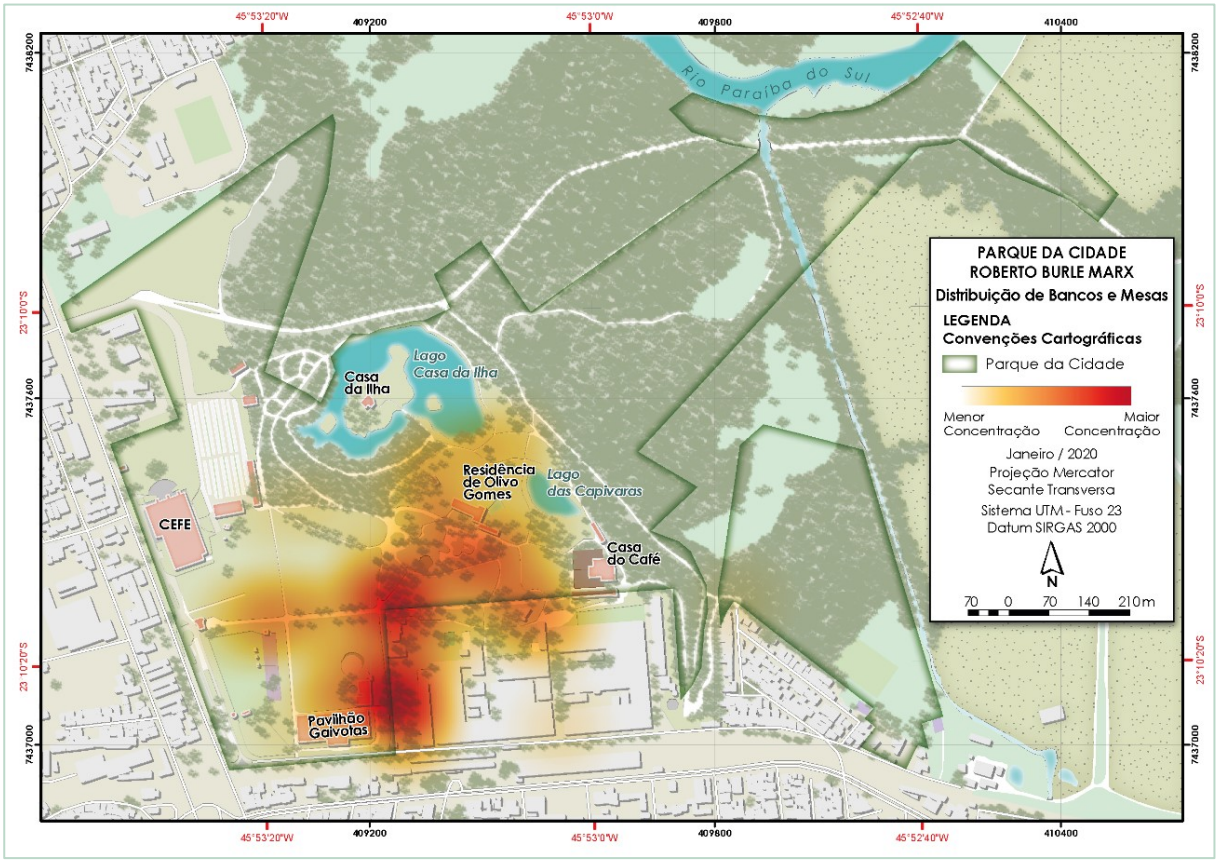
Figura 3.68 Vistas de bancos e mesas dispostos no Parque da Cidade.



Fonte: registros do Autor, 2020.

As mesas são em madeira, na cor verde, conectadas a bancos (Figura 3.68) e estão distribuídas pelo parque principalmente em áreas de gramado. Foi observado apenas um exemplar de mesa em madeira com bancos separados. Existe uma maior concentração dessa infraestrutura no encontro entre as alamedas Figueiras e Umbus, e próximo ao *playground*. O entorno do lago da Casa da Ilha e a região das ruínas não é servido desse tipo de estrutura de apoio, conforme mostra a Figura 3.69.

Figura 3.69 Distribuição de bancos e mesas no Parque da Cidade.



Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.4.1.2.4 Bebedouros

O modelo mais encontrado de bebedouro no Parque da Cidade é formado por um bloco cilíndrico de cimento, com aproximadamente 1 metro de altura, uma torneira na parte superior acoplada em uma das extremidades (Figura 3.70).

Os bebedouros estão também distribuídos principalmente na área central do parque, conforme ilustra a Figura 3.71. Tendem a apresentar mais problemas de funcionamento à medida em que se distanciam do eixo formado pela Alameda dos Umbus. São utilizados como bebedores, como lavatórios, como pontos para coleta de água em vasilhames e para a dessedentação de animais domésticos.

Figura 3.70 Modelos de bebedouros instalados no Parque da Cidade.



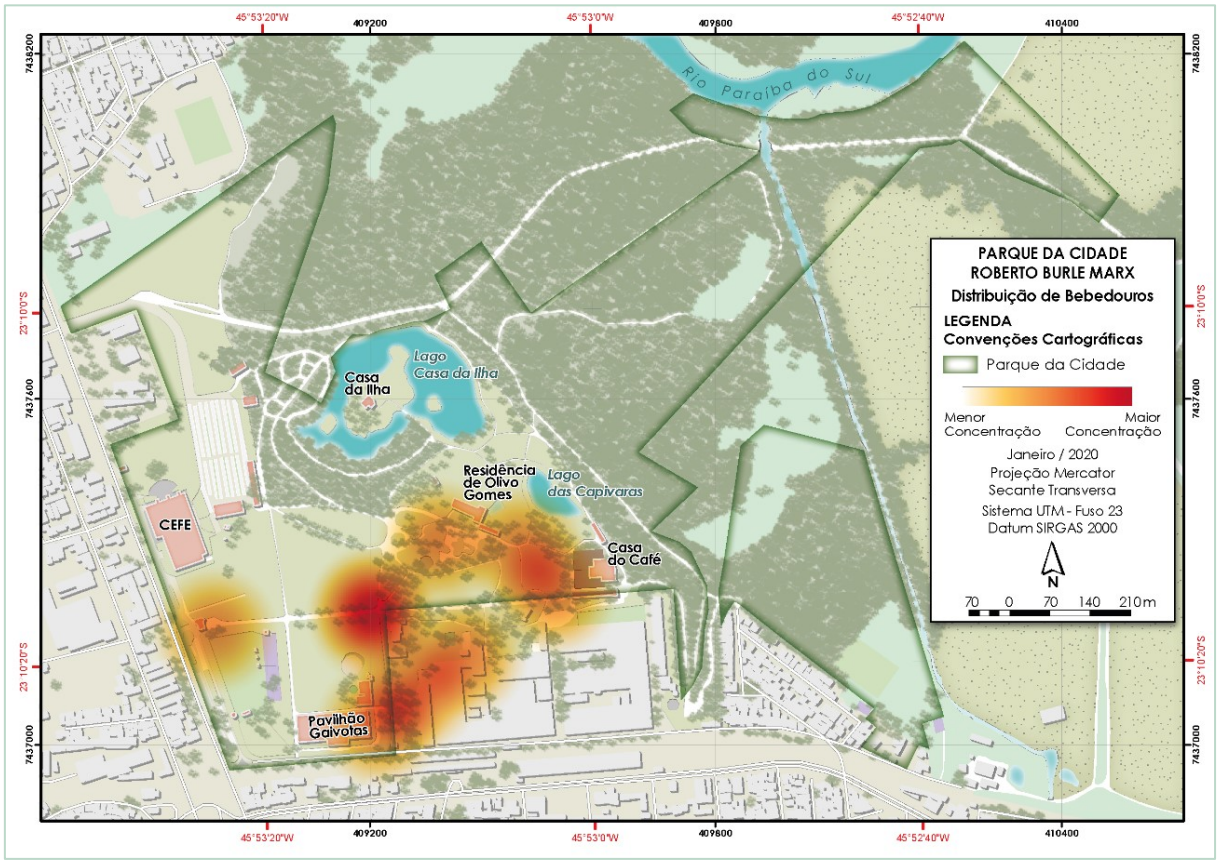
Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 3.70 Modelos de bebedouros instalados no Parque da Cidade (continuação).



Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 3.71 Distribuição de bebedouros no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.4.1.2.5 Banheiros

Os banheiros utilizados pelo público visitante, atualmente, estão disponibilizados no Galpão Gaivotas, na Residência Olivo Gomes e na Casa do Café. Além desses, encontram-se fechados os banheiros em container localizados próximos ao *playground* e ao estacionamento do CEFE. Não existem banheiros próximo às trilhas. (Figura 3.72).

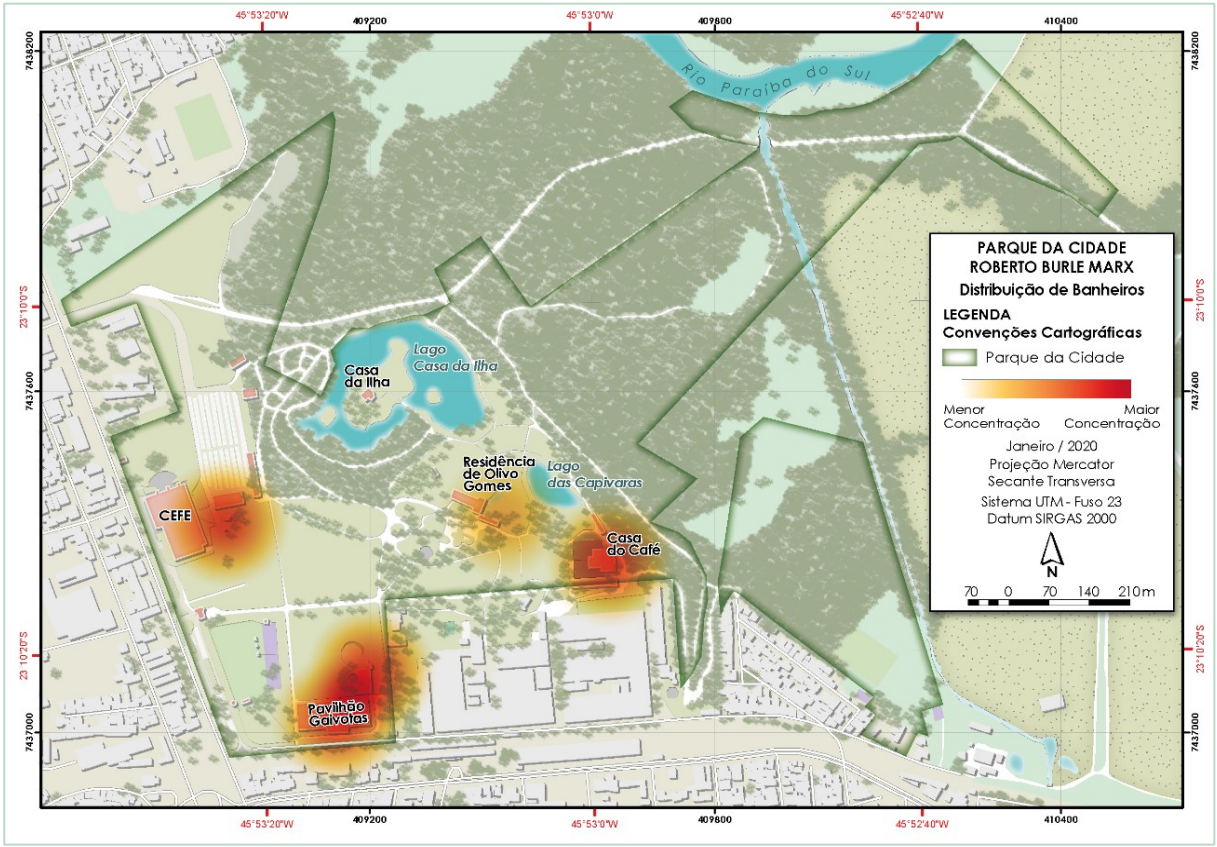
Os banheiros abertos apresentam bom estado de conservação, são acessíveis e mantem-se limpos ao longo do dia. Não existem facilidades como fraldários, sabonete, secadores de mão elétricos, por exemplo. Diferentemente das estruturas de bancos, mesas e bebedouros, os banheiros estão localizados nas extremidades da área de uso mais intensivo, conforme ilustrado na Figura 3.73, entretanto, sua localização não está sinalizada.

Figura 3.72 Registros de alguns dos banheiros existentes no Parque da Cidade.



Legenda: A - vista de banheiro em funcionamento; B e C vistas de banheiros em contêineres, desativados; D - vista de aviso informando que não haverá água no parque nos dias indicados. Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 3.73 Distribuição de banheiros no Parque da Cidade.



Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.4.1.2.6 Sinalização

Outra infraestrutura de apoio encontrada no Parque da Cidade é a sinalização. Não há identidade visual definida na sinalização indicativa, educativa, interpretativa e de advertência encontrada no parque, mas é possível observar a sinalização "oficial", em metal, composta por uma haste vertical de pouco mais de 2 metros de altura, onde na parte superior faces laminadas, similares às folhas de árvores, estão posicionadas na direção das estruturas indicadas. Em geral, estão em estado precário de conservação, com informações defasadas e encobertas (escondidas) pela vegetação. Outro modelo de sinalização é composto por banners, em lona fixada por ilhoses em uma estrutura de metal, usadas para interpretar o patrimônio e advertir sobre problemas como os causados pelos carrapatos. Esse modelo de placa também exige manutenção uma vez que o impacto do tempo (sol e chuva) danificam o material. Placas de advertência sobre os carrapatos estão em estado melhor de conservação (Figura 3.74).

Figura 3.74 Placas de sinalização diversas instaladas no Parque da Cidade.

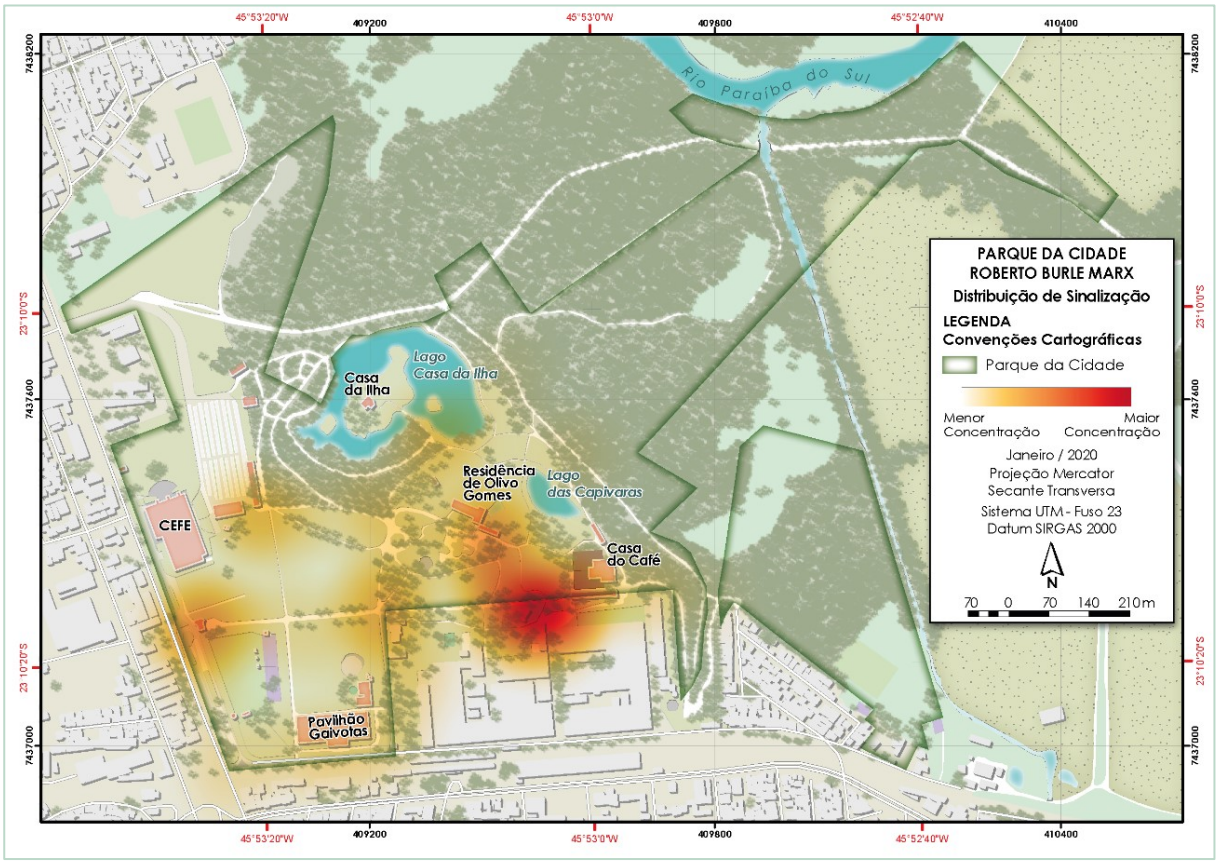


Fonte: registros do Autor, 2020.

Outro tipo de sinalização identificado é o posicionado junto ao chão para indicar nomes de árvores ou advertir para proibições como a circulação de animais domésticos ou a subida em árvores. A proibição

de acesso de animais domésticos é sinalizada também em estruturas verticais. Existem, ainda, placas utilizadas em atividades de educação ambiental, como as que relacionam árvores e borboletas. Outros modelos são o de indicação de chegada ao local, como na entrada do Parque da Cidade, na chegada ao Museu do Folclore e na Residência Olivo Gomes, placas comemorativas, placa de boas-vindas e as placas utilizadas pela Fundação Cassiano Ricardo. Há uma concentração de sinalização (de diferentes modelos e com diversos objetivos) nas proximidades do Borboletário, onde ações de educação ambiental são executadas pela Divisão de Educação Ambiental vinculada à SEURBS (Figura 3.74). Observa-se também um número maior nas proximidades da entrada principal do Parque da Cidade, conforme ilustra a Figura 3.75.

Figura 3.75 Distribuição de placas de sinalização no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.4.1.2.7 Estacionamentos

Os estacionamentos estão localizados na entrada principal, próximo ao nº 100 da Avenida Olivo Gomes, na área do CEFE, na entrada para a edificação que abriga a administração do Parque da Cidade e o ICMBio ao lado da Casa do Café, na via lateral ao parque próximo à Fundação Cultural Cassiano Ricardo (Figura 3.76 e Figura 3.78) no gramado próximo ao Galpão Gaivotas e ao lado do campo de futebol principal. Existe, ainda, um espaço marcado como estacionamento próximo à piscina e vestiários, mas que não é utilizado para tal. O estacionamento próximo à entrada principal possui 103 vagas, sendo 6 delas para idosos e 4 para deficientes, enquanto o estacionamento do CEFE reúne 551 vagas divididas em blocos, com mais 27 para idosos e 5 para deficientes. Existem 40 vagas para motos. Próximo ao CEFE um conjunto de vagas exclusivas possui área coberta, utilizada também para abrigar aparelhos de ginástica de uma das academias ao ar livre. Essas áreas de estacionamento estão bem conservadas e sinalizadas. Recebem ainda outros usos, como feiras e treinamento para formação de condutores.

As vagas de estacionamento localizadas próximas à horta e ICMBio estão divididas em dois grupos, um primeiro com 28 vagas que estão próximas do portão que faz divisa com a área da tecelagem (Figura 3.76C). O local está malconservado, com a vegetação ocupando o lugar destinado às vagas. Outro grupo de veículos estaciona ao redor da edificação administrativa e compõe-se de veículos oficiais, viaturas policiais e veículos particulares de funcionários da prefeitura que trabalham no local.

Figura 3.76 Estacionamentos instalados no Parque da Cidade e regiões adjacentes.



Legenda: A - vista parcial do estacionamento na entrada principal do parque; B - vista parcial do estacionamento do CEFE; C - vista parcial do estacionamento próximo ao portão de entrada para a área administrativa do parque; D - vista parcial da via que dá acesso às edificações da antiga fábrica Tecelagem Parahyba, com vagas de estacionamento à esquerda da imagem, no entorno imediato do parque. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.2.8 Bicicletários

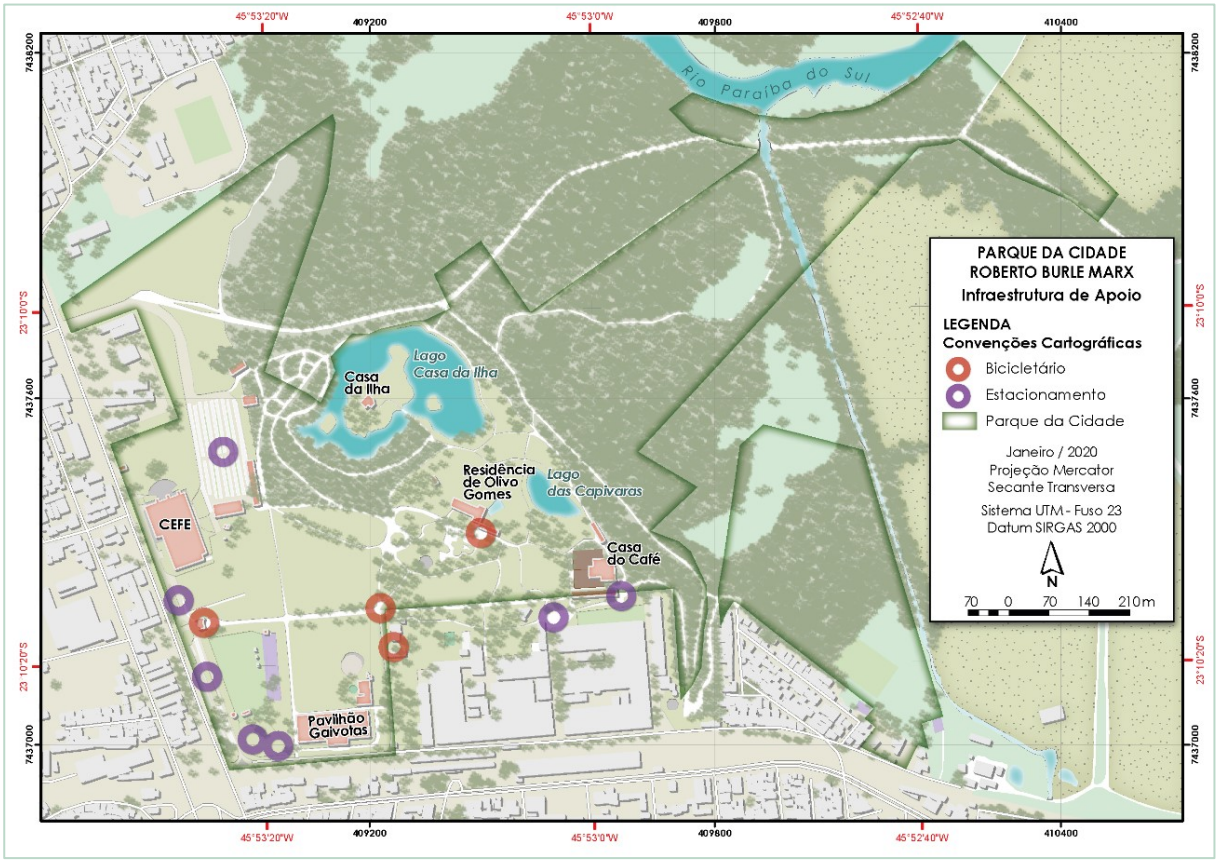
Foram identificados 4 bicicletários distribuídos pelo interior do Parque da Cidade (Figura 3.77 e Figura 3.78). Sem sinalização indicativa para o usuário do parque e carentes de manutenção, os bicicletários são, em alguns locais, quase imperceptíveis. De modo geral não estão danificados, apenas envelhecidos pela ação do tempo. Foram observados na entrada principal, ao lado do Museu do Folclore, na Residência Olivo Gomes, e no cruzamento das alamedas Umbus e Figueiras, próximo aos bebedouros.

Figura 3.77 Bicicletários instalados no Parque da Cidade.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 3.78 Distribuição da infraestrutura complementar pelo Parque da Cidade.



Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.4.1.3 INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR

A infraestrutura complementar do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, ou seja, aquela que atrai e faz o visitante permanecer no local, é composta por trilhas, edificações, jardins, academias ao ar livre, campos de futebol e o Espaço 4 Patas, cuja distribuição espacial pode ser observada na Figura 3.64.

A seguir constam as descrições de cada elemento componente da Infraestrutura Complementar.

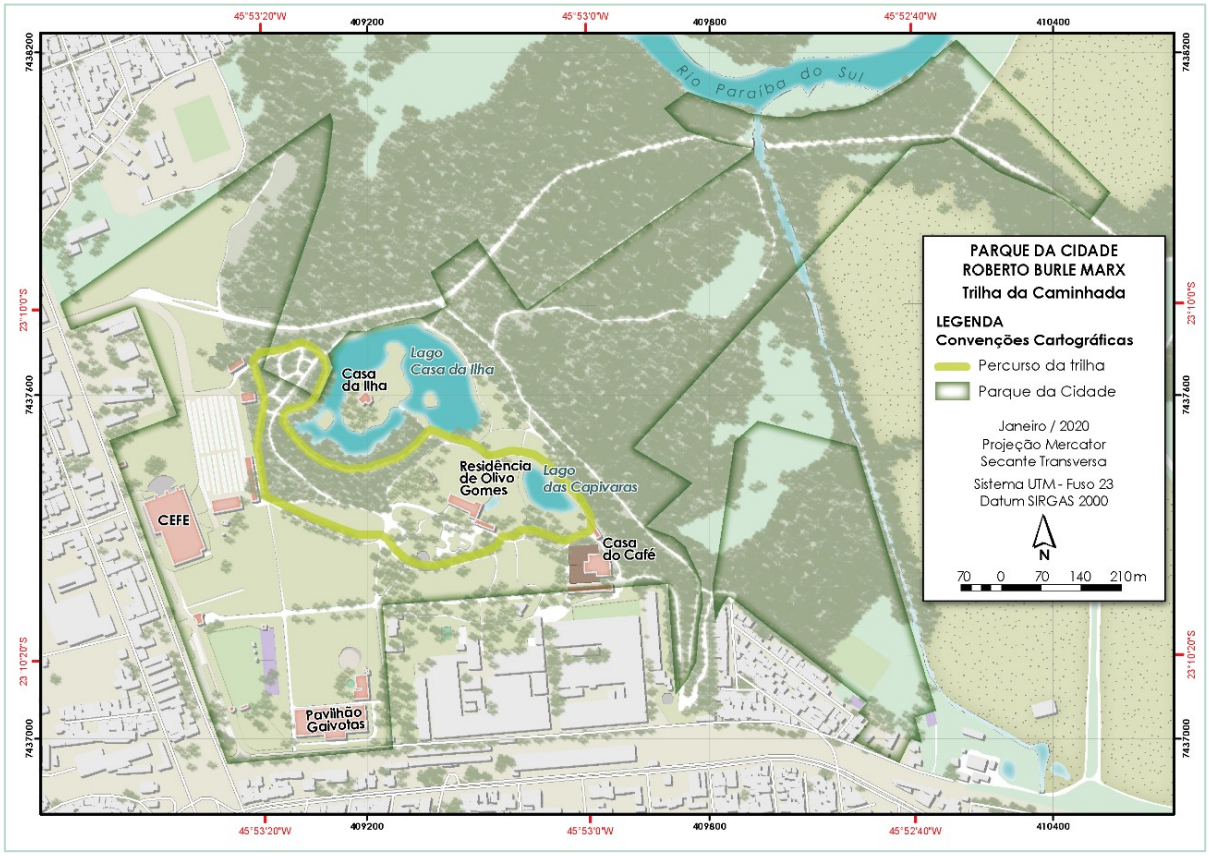
3.4.1.3.1 Trilhas

As trilhas foram classificadas pelo Plano Diretor do Parque da Cidade como "Trilha da Caminhada" (1.854 m), "Trilhas dos Lagos" (1.981 m), "Trilha da Corrida" (2.533 m), "Trilha Ambiental" (1.210 m) e "Trilha Cultural" (2.385 m). Tais temas, alinhados aos principais usos identificados no local, não são de fato percebidos pelos visitantes. Não há identificação que diferencie um percurso do outro e, em muitos casos, um mesmo trecho é comum a diferentes temáticas. É possível observar a presença de algumas placas indicando "Ciclista", o que sugeriria um circuito específico para essa modalidade, mas que se configura como um sexto circuito "informal".

A Trilha da Caminhada, conforme destacada na Figura 3.79, configura um circuito iniciado principalmente pelo estacionamento do CEFE, seguindo em direção ao anfiteatro ou ao lago da Casa da Ilha. Passa pelos gramados abaixo da Residência Olivo Gomes e ao lado do lago das Capivaras, onde é compartilhado com outros percursos.

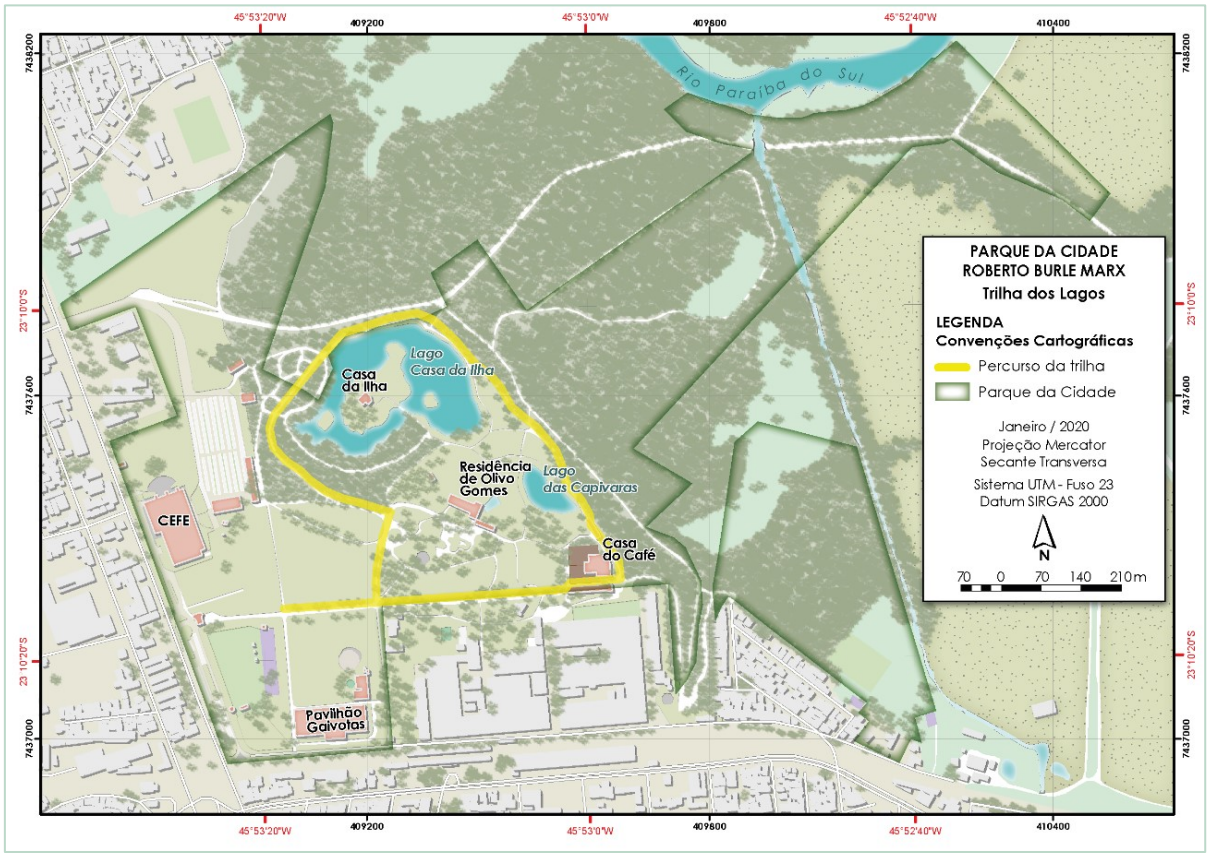
A Trilha dos Lagos, conforme destacada na Figura 3.80 e o próprio nome indica, leva o visitante a um trajeto que margeia os lagos da Casa da Ilha e das Codornas, passando também por quase toda a extensão da Alameda dos Umbus e pela Alameda da Noz Pecã. Possui grande parte do itinerário comum à Trilha da Corrida.

Figura 3.79 Circuito da Trilha da Caminhada no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

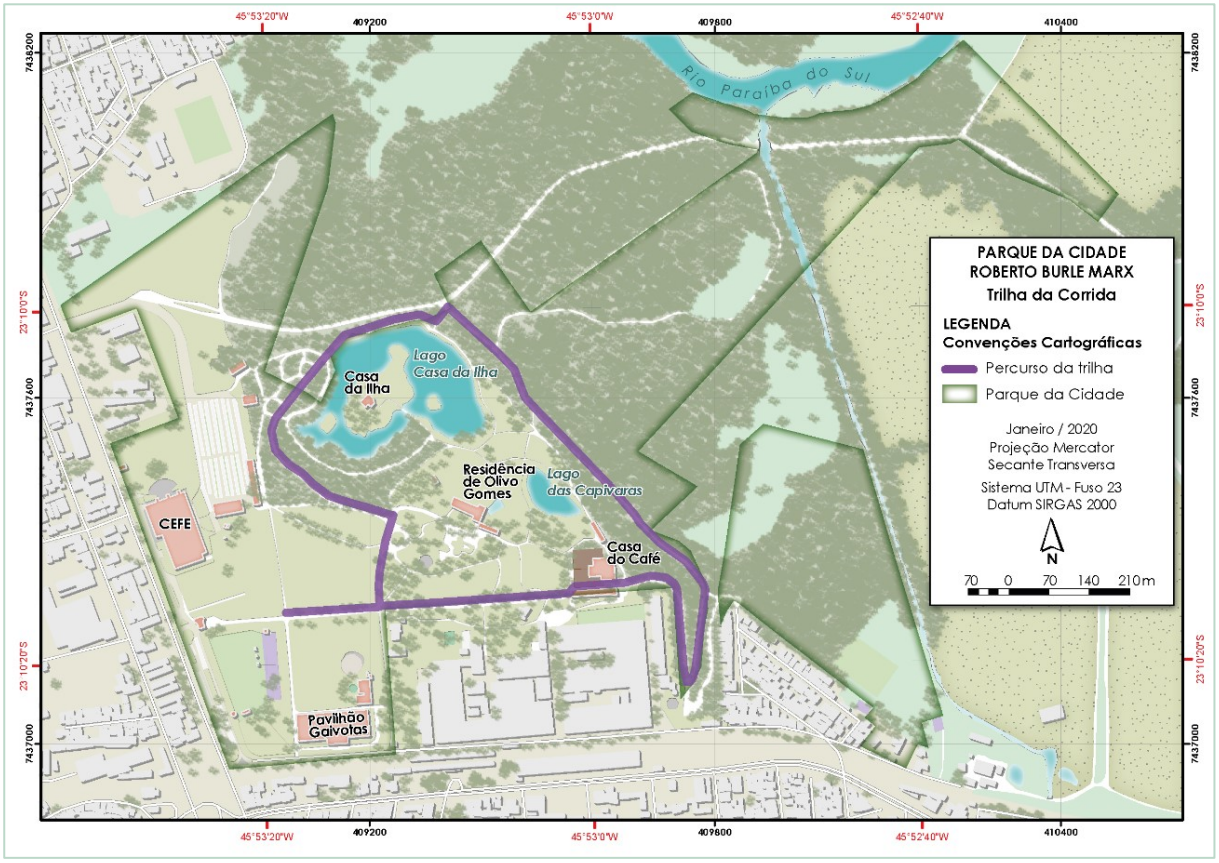
Figura 3.80 Circuito da Trilha dos Lagos no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A Trilha da Corrida, conforme destacada na Figura 3.81, é o maior circuito entre os cinco. Acompanha a Alameda dos Umbus até as proximidades da Casa do Café, segue à esquerda até fazer uma curva fechada à direita, continuando por uma reta tão extensa quanto a Alameda dos Umbus, até passar pelas margens do Lago da Casa da Ilha e bosque para retornar ao ponto de origem.

Figura 3.81 Circuito da Trilha da Corrida no Parque da Cidade.

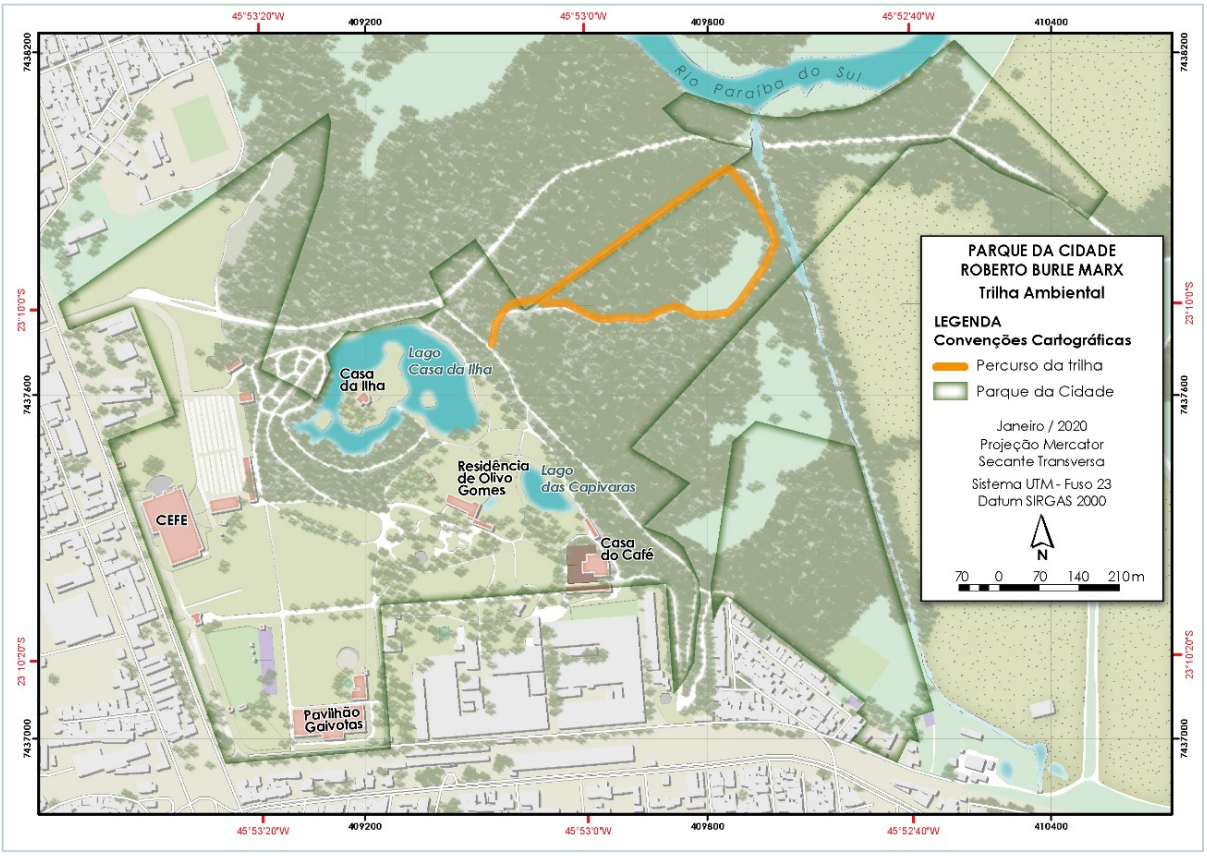


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A Trilha Ambiental, conforme destacada na Figura 3.82, não coincide com as demais, tendo início em local distante da área de uso intensivo do Parque da Cidade. Para sua utilização recomenda-se o acompanhamento de funcionários do parque. É realizada todo o tempo sob a mata, chegando às proximidades do córrego Lavapés, que desagua no rio Paraíba do Sul, no limite nordeste do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

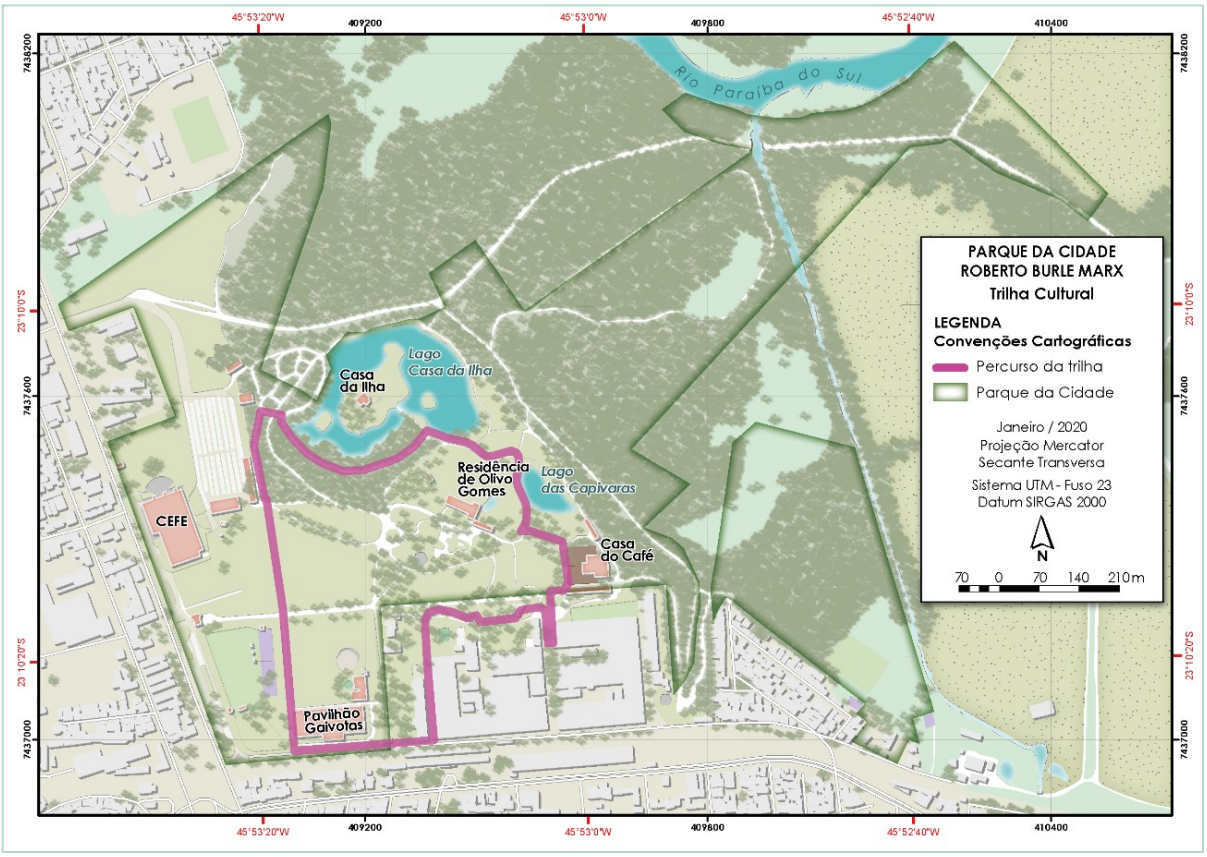
A Trilha Cultural, conforme destacada na Figura 3.83 tem parte do trajeto localizado fora do Parque da Cidade, incluindo a entrada por acesso lateral, altura da Fundação Cultural Cassiano Ricardo. Passa por atrações como o Museu do Folclore, o Borboletário, a Casa do Café, os jardins de Burle Marx, até se aproximar do lago da Casa da Ilha e retornar em direção ao Pavilhão Gaivotas, pela Alameda das Palmeiras.

Figura 3.82 Circuito da Trilha Ambiental no Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Figura 3.83 Circuito da Trilha Cultural no Parque da Cidade e seu entorno imediato.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.4.1.3.2 Infraestrutura Complementar nas Trilhas

Apenas alguns poucos marcos de concreto com marcações de distância foram identificados próximo à região de acesso à Vila Teresinha. No geral, não há sinalização específica para as trilhas de qualquer natureza: informativa (distância, características do percurso, declividade, cuidados com segurança), educativas e interpretativas (aspectos de educação patrimonial e ambiental), entre outras. As vias utilizadas como trilhas possuem largura média de 3 metros e estão em boas condições de acesso, ainda que tenham sido identificadas pelos visitantes como infraestrutura prioritária para manutenção e recuperação (Figura 3.84). A característica do solo propicia uma rápida infiltração da água da chuva, fazendo com que os pontos de alagamento e barro sejam reduzidos. O manejo das trilhas é relativamente simples de ser realizado, exigindo cuidado com a inclinação do piso para que a água possa seguir seu trajeto natural. A abertura de atalhos para conexões entre trilhas e o trânsito de veículos são os principais responsáveis pelos danos causados à elas. Nota-se, por exemplo, que o estado de conservação das alamedas é pior que o das trilhas em alguns lugares, devido à superfície plana e ao trânsito de máquinas, veículos oficiais, viaturas e *food trucks*.

Figura 3.84 Vistas parciais de trechos das trilhas instaladas no Parque da Cidade.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apesar das trilhas estarem entre as estruturas mais utilizadas no Parque da Cidade, existem "áreas de sombra", ou seja, áreas em que o visitante se encontra sozinho, distante das áreas de uso intensivo, em locais utilizados para a prática de atividades ilícitas e cercado por capivaras. O controle de acesso às trilhas, assim como a todo o parque atualmente, é impraticável, fazendo com que locais mais distantes ou com acessibilidade restrita para veículos da GCM estejam mais vulneráveis. O público que visita o local diariamente e conhece sua dinâmica parece não deixar que essas condições atrapalhem sua atividade física e lazer. Porém, para o visitante esporádico ou turista, a percepção de insegurança pode comprometer sua experiência.

3.4.1.4 EDIFICAÇÕES PARA ATIVIDADES DE LAZER E CONTEMPLAÇÃO INSTALADAS NO PARQUE DA CIDADE

Entre as edificações encontradas no interior do Parque da Cidade, o Galpão Gaivotas está entre os mais utilizados. O antigo Galpão de Máquinas e Equipamentos, de 1957, oficialmente denominado Pavilhão Francisco Moreno Ariza, transforma-se diariamente em área de lazer, descanso e prática de atividades físicas. A presença de banheiros também faz com que o local seja um ponto de referência dentro do Parque da Cidade. A estrutura recebe visitantes de todas as idades para realizarem atividades como: treinamentos (ginástica, artes marciais como capoeira e taekwondo), festas familiares e de amigos, ciclismo e patinação, piqueniques, jogos de bola, práticas musicais (ouvir música), comemorações, entre outras. O Galpão Gaivotas é também referência como local coberto no interior do Parque da Cidade, algo indispensável nos dias de chuva (Figura 3.85). Na lateral próxima à rua, é possível observar um painel criado pelo paisagista Burle Marx, em 1966 (Figura 3.85) agregando à estrutura características importantes da história e cultura do município. O Galpão Gaivotas é utilizado

também para a realização de eventos organizados pela prefeitura de São José dos Campos, como a Festa do Mineiro, e eventos particulares.

Figura 3.85 Vistas do Galpão Gaivotas no Parque da Cidade.



Legenda: A - vista parcial interna; B - vista de painel criado por Roberto Burle Marx. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.4.1 Residência Olivo Gomes

A Residência Olivo Gomes, em conjunto com o jardim planejado e executado por Roberto Burle Marx, são patrimônios culturais municipais tombados, localizados no interior do Parque da Cidade, conforme apontado no Subitem 2.5.1.3.1. De acordo com o Plano Diretor do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a Residência Olivo Gomes (Figura 3.86) foi construída em 1951, com projeto de Rino Levi. No local são observados 3 painéis de Roberto Burle Marx (Figura 3.87).

Figura 3.86 Vistas externas da Residência Olivo Gomes e Jardins de Roberto Burle Marx.



Fonte: registros do Autor, 2020.

A residência encontra-se fechada, sendo possível ao visitante observar seu interior a partir das portas e janelas. Alguns espaços externos podem ser percorridos e são comumente utilizados como referência para fotos e vídeos, inclusive de noivos e gestantes. O visitante encontra uma breve informação sobre a história da edificação, seus construtores e sua relação com a antiga fazenda que se transformou em Parque da Cidade, em uma placa localizada próxima ao acesso aos banheiros. A interação com a casa é feita a partir das fotos e vídeos, uma vez que o conjunto é visualmente muito harmonioso. A presença de banheiros públicos no local também atrai o visitante.

Figura 3.87 Painéis de Burle Marx instalados na área externa da Residência Olivo Gomes.



Fonte: registros do Autor, 2020.

O conjunto formado pela Residência Olivo Gomes e Jardim de Roberto Burle Marx, além da importância como bens arquitetônico, paisagístico e cultural protegidos, ocupam localização central no interior do

Parque da Cidade, o que pode ser melhor aproveitado, em uma reorganização da dinâmica de uso. Nota-se, pelos resultados da pesquisa de demanda realizada com visitantes do parque, que as duas estruturas recebem pouca importância por parte dos visitantes. O que pode ser justificado pela ausência de uso dado ao local, bem como a restrição de acesso ao ambiente interno e a pouca informação com destaque ao patrimônio.

Dentro do polígono de proteção do patrimônio, representado pela Residência Olivo Gomes e o Jardim de Burle Marx, encontra-se o Viveiro de Mudas e o Teatro de Arena (Figura 3.88). O viveiro, construído na década de 1950, em concreto, é cercado por tela e possui uma parte da cobertura aberta, tendo no interior um pequeno lago. O local funciona como orquidário, mas encontra-se fechado sem informações sobre sua função para os visitantes. O Teatro de Arena (ou anfiteatro) construído em 1966, possuí bom estado de conservação e mantém-se utilizado com a realização de eventos regulares, principalmente nos finais de semana.

Figura 3.88 Viveiro de Mudas e Teatro de Arena no polígono da Residência Olivo Gomes.



Legenda: A - Viveiro de Mudas; B - Teatro de Arena. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.4.2 Casa da Ilha

A Casa da Ilha, como o próprio nome indica, está localizada em uma ilha artificial construída em um lago (Figura 3.89A) poucos metros abaixo da Residência Olivo Gomes. O local se manteve em uso com a instalação do Centro de Referência Ambiental (CRA) e as atividades realizadas pela antiga Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMEA), atraindo visitantes e alunos que ali encontravam uma referência para a Educação Ambiental. Conforme as informações dos servidores da SEURBS, o espaço foi gradativamente abandonado após registros de furtos e atos de vandalismo na casa, além da incidência de carrapatos transmissores da doença denominada febre maculosa, na vegetação da área.

Figura 3.89 Vistas da Casa da Ilha e seu entorno no Parque da Cidade.



Legenda: A - vista externa do lago e casa no centro da imagem; B - vista da fachada externa frontal da casa; C - capivaras descansando no quintal da casa; D - deck na lateral da casa. Fonte: registros do Autor, 2020.

No entorno da Casa da Ilha, em especial, existe uma alta concentração de capivaras (Figura 3.89C) o que, segundo informações dos servidores da SEURBS, propicia a concentração e disseminação dos carrapatos, uma vez que capivara é hospedeiro do carrapato. O local é cenicamente atraente, compondo uma paisagem elegante e bucólica para o conjunto formado pelas antigas estruturas da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, ponte de acesso, lagos, mata e pelos gramados. De acordo com o Plano Diretor do Parque da Cidade, a edificação original do lugar pode ter sido construída nos anos de 1930. Casa da Ilha e Residência Olivo Gomes são duas estruturas independentes em suas funções, mas que podem ser trabalhadas em conjunto em um novo conceito de visitação a ser proposta para o Parque da Cidade.

3.4.1.4.3 Casa do Café

A Casa do Café é a edificação em melhores condições de uso e conservação no interior do Parque da Cidade, apontado pelo Plano Diretor do parque como um dos primeiros prédios construídos no projeto agroindustrial de Olivo Gomes, na década de 1930. O local tinha como função beneficiar o arroz e o café produzidos na Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo. Atualmente, abriga a Divisão de Educação Ambiental da SEURBS e o Departamento de Programas Estratégicos da SIDE com o Programa *Startups* São José. A edificação está separada em ambientes para cada destinação possuindo, ainda, auditório, espaço para c*oworker* e a área com maquinário antigo usado no beneficiamento do café (Figura 3.90).

Figura 3.90 Vistas da Casa do Café no Parque da Cidade.



Legenda: A - vista da fachada frontal externa; B - vista da fachada lateral externa; C - vista da área interna destinada ao Programa Startup São José; D, E, F - maquinário antigo usado para pretérito beneficiamento de café, com separador de grãos, torrefador e moedor, respectivamente. Fonte: registros do Autor, 2020.

Externamente, a edificação possui dois pátios, provavelmente utilizados no passado para secagem do café, que não são utilizados e possuem grande potencial de aproveitamento, tanto em conjunto com a edificação, como isolado. O local é mais facilmente acessado pela via que levam ao interior da Tecelagem Parahyba, contornando os limites do parque até a entrada próxima ao restaurante.

3.4.1.4.4 Ruínas

As ruínas, localizadas junto ao estacionamento do CEFE, não recebem um uso específico definido pela gestão do Parque da Cidade. Trata-se de antigas edificações destinadas a estábulo, separadas em blocos e instaladas entre o estacionamento, a trilha e a mata (Figura 3.91) servindo atualmente como ponto de encontro e permanência para atividades não condizentes com a proposta de uso do parque. Apesar do abandono é uma área nobre do parque, com fácil acesso, próximo ao estacionamento e com potencial para ser reintegrada às estruturas utilizadas para visitação.

Figura 3.91 Ruínas de antigas edificações da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo.



Legenda: A - vista da faxina frontal e entrada principal da ruína; B - vista do segundo bloco interno; C - vista da entrada para o último bloco. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.4.5 Academias de Ginástica ao Ar Livre

As academias de ginástica ao ar livre são estruturas muito utilizadas pelos visitantes diários. Estão dispostas em dois locais, a saber: próximo ao estacionamento do CEFE, em local coberto; no acesso para a Vila Teresinha (Figura 3.92); e a terceira está instalada próxima à caixa de areia, alguns metros da Alameda das Figueiras, entretanto, está fora do limite do Parque da Cidade. As academias estão em bom estado de conservação, possuindo também bancos e sinalização informativa sobre alongamentos e a maneira indicada de utilizar cada aparelho.

Figura 3.92 Academias de Ginástica ao Ar Livre em dois locais no Parque da Cidade.



Legenda: A - área do CEFE; B - acesso à Vila Terezinha. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.4.6 Campo de Futebol

O Campo de Futebol (Figura 3.93) localizado próximo à entrada principal do Parque da Cidade é gramado, possui vestiários e estruturas para o abrigo de jogadores reservas e juízes. O uso do campo de futebol principal possui uma dinâmica própria que começa pela entrada por baixo das grades que cercam o Parque da Cidade e o acesso por portão, ao local, dentro do parque, onde os veículos dos participantes da partida são estacionados. Existe um segundo campo, com traves, no gramado da área do CEFE, com dimensões menores que o primeiro.

Figura 3.93 Campos de Futebol no Parque da Cidade.



Legenda: A - campo próximo à entrada principal do parque; B - campo na área do CEFE. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.4.7 Espaço 4 Patas

O Espaço 4 Patas (Figura 3.94) é um diferencial do Parque da Cidade. Possui grande adesão dos frequentadores, podendo-se observar durante todo o dia a reunião de cães e tutores no local. A estrutura é composta por uma entrada abrigada, onde existe mesa para o controle de acesso dos animais, e um campo gramado, cercado por tela com 13 obstáculos utilizados no treinamento dos cães. Existem, ainda, 12 bancos em cimento e madeira, 7 lixeiras, bebedor e comedor para animais e local para as necessidades fisiológicas dos animais.

Figura 3.94 Espaço 4 Patas no Parque da Cidade.



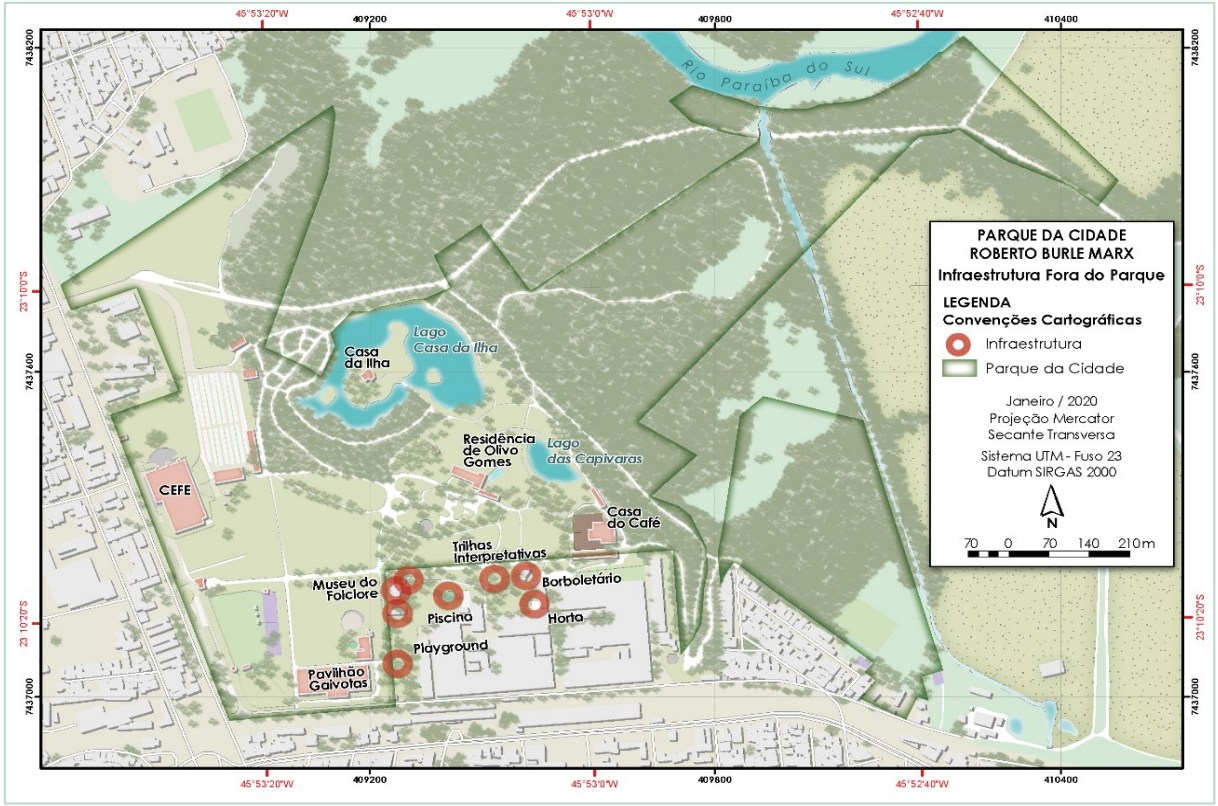
Fonte: registros do Autor, 2020.

Para os usuários do 4 Patas seria desejável uma segunda entrada, oposta à primeira, para atender visitantes que chegam ao local pelo portão próximo ao Galpão Gaivotas.

3.4.1.5 EDIFICAÇÕES PARA ATIVIDADES DE LAZER E CONTEMPLAÇÃO INSTALADAS NO ENTORNO IMEDIATO AO PARQUE DA CIDADE

Curiosamente, a infraestrutura complementar mais utilizada (após as trilhas) pelos visitantes está fora do parque. Como não existe uma separação física tangível (muro, cerca, portaria) e estão muito próximas da área do parque, são "anexadas" e geridas como se fossem parte da sua oferta de atrativos. Entre essas estruturas estão o Museu do Folclore, o *playground*, o borboletário, a horta, a trilha interpretativa, além da antiga piscina e do vestiário da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo (Figura 3.95).

Figura 3.95 Distribuição da Infraestrutura Complementar no entorno do Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.4.1.5.1 Museu do Folclore

O Museu do Folclore (Figura 3.96) utiliza a edificação que serviu como gerência da antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, construída por volta da década de 1920. Nela, Olivo Gomes residiu com a família logo que assumiu suas funções na fazenda. Está localizada no encontro das alamedas dos Umbus e Figueiras. O Museu do Folclore é composto por um conjunto de três edificações, sendo uma, o local onde o acervo é exposto, outra, utilizada com fins administrativos, além de abrigar recepção, sala do artista popular, lojinha e uma biblioteca, e a terceira, bem menor que as demais, é onde está montado um presépio.

Figura 3.96 Museu do Folclore próximo ao Parque da Cidade.



Legenda: A - dependências da administração do museu; B - espaço de exposição do acervo. Fonte: registros do Autor, 2020.

O Museu funciona de terça-feira à sexta-feira das 9 h às 17 h, e sábado e domingo das 14 h às 17 h. A edificação de exposição conta com rampa para acessibilidade e proposta museológica que conta com monitores para atenderem o público, participa de eventos e promove atividades culturais com regularidade.

3.4.1.5.2 Borboletário

O Borboletário "Asas de Vidro" (Figura 3.97) é uma infraestrutura planejada e construída para auxiliar as atividades de educação ambiental realizadas no Parque da Cidade pela Divisão de Educação Ambiental da SEURBS. Foi inaugurado em 2012 com o objetivo de criar apenas espécies de borboletas nativas do Parque da Cidade. Atualmente encontra-se desativado, em situação precária de conservação. A sua utilização demanda a troca das telas, a capacitação de monitores e a manutenção das demais edificações anexas.

Figura 3.97 Borboletário Asas de Vidro inativo e instalado próximo ao Parque da Cidade.



Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.5.3 Horta de Plantas Alimentícias Não Convencionais

A Horta de Plantas Alimentícias Não Convencionais (PANCs), encontrada nas proximidades do Parque da Cidade, foi produzida e é administrada pelos técnicos da Divisão de Educação Ambiental da SEURBS. Envolvida também em um projeto de educação ambiental que possuía vínculo com a Casa da Ilha, está atualmente em atividade restrita aos projetos de pesquisa e às demandas que são levadas à prefeitura por escolas, alunos e professores. O local onde a Horta de PANCs está instalada não se encontra em bom estado de conservação, dificultando a entrada e permanência de pessoas no local (Figura 3.98).

Figura 3.98 Horta de PANCs situada próxima ao Parque da Cidade.



Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.5.4 Trilha Interpretativa

Outra iniciativa envolvendo a Divisão de Educação Ambiental, e os projetos de educação ambiental, é uma trilha interpretativa localizada em um bosque próximo ao borboletário (Figura 3.99A). É um circuito pequeno em extensão, mas oferece diferentes insumos para a interação do visitante com o ambiente que o cerca. Existem placas informativas especificando o nome de árvores, bem como o desenho e as informações sobre as borboletas que utilizam aquelas árvores para sua polinização (Figura 3.99B). O local, plano e com sombra, possui trilha de aproximadamente 1,30 metros de largura de piso. O corredor é estreito, mas sem obstáculos, o que permite ao visitante se sentir "caminhando na mata".

Figura 3.99 Trilha interpretativa em bosque próximo ao Borboletário Asas de Vidro.



Legenda: A - vista de trecho da trilha; B - vista de placa informativa. Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.5.5 Playground

O *playground* é outra estrutura muito procurada no Parque da Cidade, principalmente por grupos com crianças, localizado na Alameda das Figueiras (Figura 3.100) entre o portão de acesso à antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo e o Museu do Folclore. São diversos brinquedos em tamanhos variados, entre eles, escorregadores, pequeno muro de escalada, balanços, gangorras, entre outros.

Todo o *playground* fica na sombra das figueiras e entre os brinquedos existem mesas, bancos e bebedouros. Existe ainda uma estrutura em tijolos, similar a um gazebo, sem cobertura, em estado precário de conservação, onde estão localizados bancos e um bebedor. Existem banheiros próximos, em contêiner, que estão fechados, e um pouco mais distantes, no interior do Galpão Gaivotas.

Figura 3.100 *Playground* situado nas proximidades do Parque da Cidade.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 3.100 *Playground* situado nas proximidades do Parque da Cidade (continuação).



Fonte: registros do Autor, 2020.

3.4.1.5.6 Antiga Piscina e Vestiário

A Antiga Piscina e o Vestiário são ainda conhecidos pelas funções do passado, mas em nada lembram o provável uso que receberam. A piscina está soterrada e o vestiário permanece trancado (Figura 3.101). O local onde a piscina está inserida é rodeado por grandes árvores que oferecem sombra e um convite à tranquilidade.

Figura 3.101 Antiga Piscina e Vestiário da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo.



Legenda: A - vista da Piscina soterrada; B - vista da fachada frontal do Vestiário. Fonte: registros do Autor, 2020,

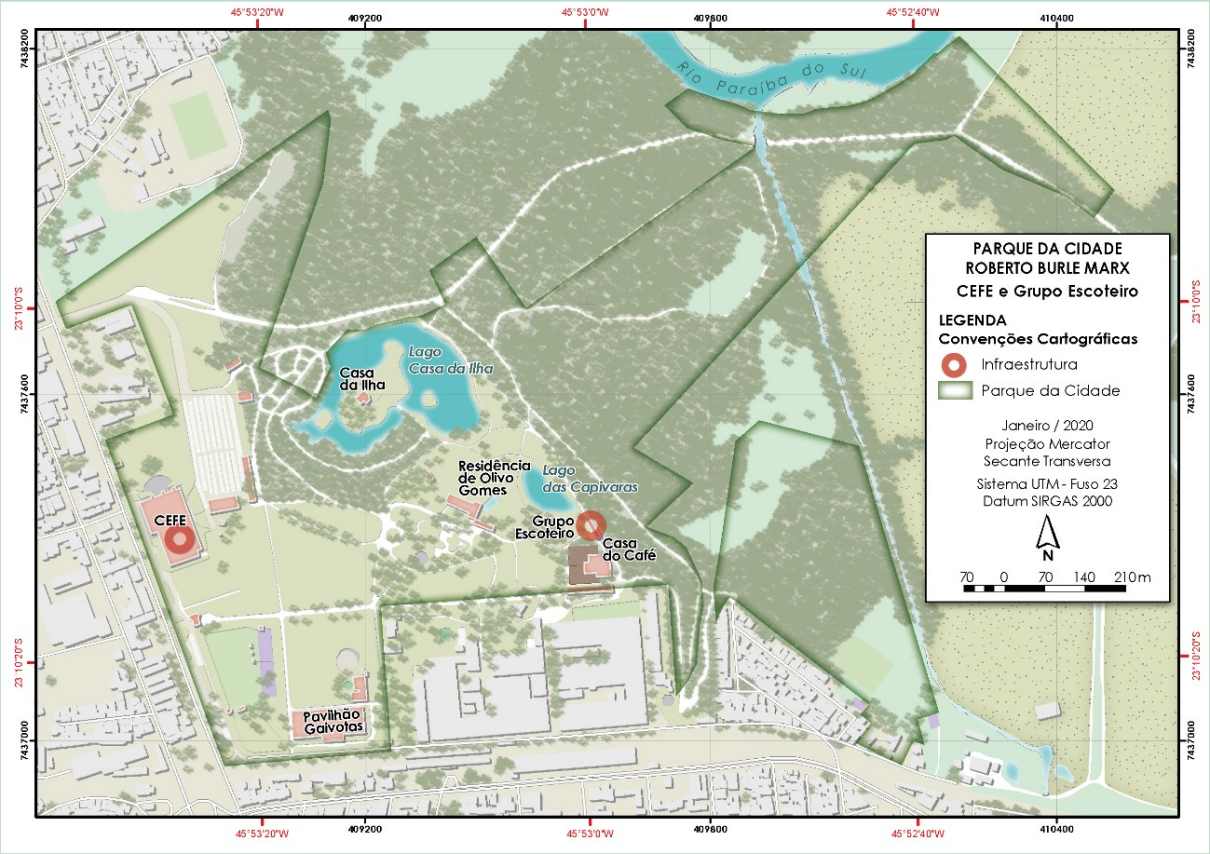
Dentro dos limites do Parque da Cidade outras duas estruturas são utilizadas sem que possuam vínculo com o local (Figura 3.103). A primeira é um antigo curral da fazenda, usada atualmente pelo Grupo Escoteiro Mantiqueira (Figura 3.102B) localizada próxima à Casa do Café. A segunda é o Centro de Formação de Educadores (CEFE), cujo prédio está nos limites do Parque da Cidade, mas a dinâmica de uso é independente. Tanto que o estacionamento, também localizado no interior do Parque da Cidade, é conhecido como "estacionamento do CEFE", assim como toda a área do entono da edificação, inclusive a imponente "árvore da chuva" (Figura 3.102C) que é usada como símbolo do CEFE e não do parque.

Figura 3.102 Grupo Escoteiro Mantiqueira e Centro de Formação de Educadores.



Legenda: A - placa indicativa na sede do Grupo Escoteiro Mantiqueira; B - vista do antigo curral usado como sede pelo Grupo Escoteiro Mantiqueira; C - vista da fachada do CEFE. Fonte: registros do Autor, 2020.

Figura 3.103 Localização de estruturas sem vínculo institucional com o Parque da Cidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

3.4.2 ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS EXISTENTES

A partir da análise da infraestrutura atual, entende-se que o equipamento "Museu do Folclore" é aquele com melhores condições de receber o visitante, embora situado fora dos limites do parque, mas muito próximo a ele e como parte do complexo antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo e Tecelagem Parahyba. Possui horário de funcionamento, monitores para receber o público interessado e passar informações, acervo e proposta de interpretação, além de uma proposta de experiência definida. Outro equipamento em pleno uso e em boas condições é o "Espaço 4 Patas". O local reúne informações para quem o utiliza, está em bom estado de conservação, oferece uma oferta diferenciada e é utilizado diariamente.

Outra estrutura em condições de receber o visitante é a Casa do Café. Seu estado de conservação é muito bom e possui valor histórico que pode ser trabalhado sendo facilmente percebido pelas pessoas, afinal, o café faz parte do dia a dia dos brasileiros. Além disso, conta com uso atual alinhado com a proposta do município de se diferenciar como *Smart City*.

As trilhas estão abertas ao uso e sendo utilizadas diariamente. O estado de conservação é bom ainda que alguns pontos exijam manutenção. Possuem distâncias e percursos variados, o que dá aos usuários infinitas possibilidades de variação de trajetos. Os percursos são relativamente planos, o que amplia a acessibilidade. Os jardins de Burle Marx são utilizados diariamente para contemplação, fotos e vídeos amadores, e para produções profissionais envolvendo principalmente casais e grávidas. É possível perceber a proposta do paisagista e a integração com o projeto arquitetônico e os atributos naturais do entorno.

As edificações Residência Olivo Gomes e Casa da Ilha, em estágios diferentes de conservação, são destaques na oferta de atrações do Parque da Cidade. A visita a esses locais com o acompanhamento de um condutor que saiba contextualizar o período histórico em que foi construída, as personagens envolvidas e as curiosidades envolvendo a família, a Tecelagem Parahyba e a Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo, agregaria valor às edificações e à experiência do visitante.

O Galpão Gaivotas está apto a receber eventos com maior regularidade. Apesar das necessidades de manutenção, encontra-se em condições de abrigar eventos de portes variados. O mesmo vale para o Teatro de Arena, que se encontra em boas condições de uso, podendo receber eventos de pequeno porte com regularidade, inclusive em dias úteis.

Estruturas como Ruínas e Borboletário possuem grande potencial, mas exigem investimento em sua revitalização. As ruínas podem abrigar uma gama variada de serviços, em localização privilegiada (ao lado do estacionamento). O Borboletário é um produto pronto e diferenciado, com poder de atrair visitantes para o Parque da Cidade, mas precisa ter sua estrutura recuperada.

Academias ao ar livre e *Playground* são estruturas já utilizadas e que cumprem sua função. Ambas têm força de atração de visitantes para o parque. As academias e *playground* podem ter serviços agregados como, acompanhamento de monitores e/ou recreadores, aluguel de equipamentos para monitoramento cardíaco, de mochilas e de *toole/trailler* para o transporte de crianças.

O Parque da Cidade possui, como principal atração, a natureza. As pesquisas demonstram que os visitantes vão ao local para desfrutar da natureza, seja em uma trilha, ou em um piquenique na grama. As estruturas devem criar condições para que o visitante desfrute do patrimônio natural. Desfrutar do patrimônio pressupõe que ele receba informações, entenda por que os locais e estruturas existem, perceba que há um conceito de visitação e que as medidas adotadas visam proteger o patrimônio natural e valorizar o patrimônio cultural. O Parque da Cidade não exige novidades, exige que a oferta existente seja mais valorizada e melhor trabalhada.

3.4.3 PROJEÇÃO DE NECESSIDADES ESTRUTURAIS

As necessidades estruturais relacionadas ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx podem ser evidenciadas nas pesquisas realizadas com o público atual e potencial. O item infraestrutura está entre aqueles com pior avaliação, bem como, aparece entre as prioridades para investimento, segundo os visitantes. Entre as principais demandas por parte dos usuários do Parque da Cidade estão: a implantação de novos banheiros e bebedouros; a construção de uma segunda entrada no Espaço 4 Patas; o manejo das trilhas; a implantação de um projeto de comunicação que inclua nova sinalização; o controle do acesso; a manutenção de áreas utilizadas para o lazer e recreação.

Com base nos levantamentos realizados e observadas as opiniões dos usuários do parque, entende-se que investimentos para melhorias nas três esferas de infraestrutura – básica, apoio e complementar – precisarão ser realizados. A seguir são apresentadas e descritas as principais necessidades de intervenção.

3.4.3.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA

- Cercamento – uma das ações prioritárias ligadas à infraestrutura no Parque da Cidade refere-se ao total cercamento de sua área. O projeto deverá considerar que o Parque possui três partes "isoladas" e sua área possui dois perímetros separados. Na área maior, onde estão as principais estruturas, existe uma estrada vicinal que atravessa o parque, não iniciando, nem terminando na unidade, apenas atravessando. Essa estrada promove a divisão da terceira parte. Sugere-se que a parte ao norte da estrada seja destinada à recuperação de áreas degradadas e recomposição da mata nativa existente.
- Controle de Acesso – um dos principais entraves para a gestão do fluxo de visitantes está na impossibilidade de controlar a entrada e a saída do público. O Parque da Cidade apresenta, historicamente, diferentes usos por parte da comunidade, oferecendo inclusive serventia de passagem para pessoas que precisam se deslocar entre bairros na região norte de São José dos Campos. O fechamento de acessos incorrerá, fatalmente, em problemas com a vizinhança. Desse modo, sugere-se que sejam instalados controles eletrônicos nos principais acessos. Não seriam instaladas portarias, mas sim, dispositivos como catracas ou cancelas, em que o visitante, após se identificar, teria acesso ao interior do Parque da Cidade. Entende-se, para a proposta de uso que será apresentada, que esse processo de identificação possa ser automatizado com o uso de um aplicativo para smartphones ou cartões eletrônicos. Para o controle de fluxo de veículos deverão ser implantadas duas estruturas de cancelas, uma no estacionamento do CEFE e outra próxima ao estacionamento do borboletário.
- Vias de Acesso – as vias de acesso do Parque da Cidade encontram-se em razoável estado de conservação. Entre as medidas estruturais a serem implantadas está o fechamento de atalhos e recuperação das áreas degradadas. A largura das alamedas propicia que seja estudada a viabilidade de implantação de uma faixa pavimentada, destinada ao público com mobilidade reduzida.
- Sede Administrativa – entende-se, inicialmente, que a edificação onde hoje estão o escritório do parque, refeitório de funcionários, Guarda Civil Municipal e ICMBio seja toda destinada à administração do Parque da Cidade. Como administração, entende-se gestão do patrimônio, uso público e visitação, manutenção, operação de atividades, comunicação, gestão de eventos, recursos humanos, almoxarifado, entre outras atribuições.

3.4.3.2 INFRAESTRUTURA DE APOIO

- Portaria – área nobre do parque, local por onde passa a maior parte do fluxo de visitantes possui, atualmente, estrutura em bom estado de conservação, apesar da necessidade de manutenção do forro da cobertura. A estrutura continuará sendo utilizada, o que deve mudar é a forma de utilização. Como local de boas-vindas e de recepção, onde o visitante encontrará pessoas para atendê-lo e ajudá-lo a programar a visita.
- Informação – o visitante atual do Parque da Cidade não encontra informações sobre o que fazer durante sua visita, contando somente com uma placa na entrada principal com um desenho estilizado mostrando a localização das principais estruturas. Diante da manutenção dos diversos acessos ao interior do parque, sugere-se a instalação de quiosques de informação próximos às principais vias de circulação. Nesse quiosque, o visitante encontrará informações, poderá agendar passeios e atividades, alugar equipamentos, comprar produtos como mapas, pranchas para observação da natureza, postais, entre outros, e alimentos como água, doces e balas, por exemplo.
- Banheiros – novos e exclusivos banheiros para visitantes devem ser construídos no parque e, não, edificações com banheiros que são "cedidos" para os visitantes do parque. Desse modo tanto Galpão Gaivotas, quanto Residência Olivo Gomes, devem oferecer banheiros para quem os utiliza e, não, para o público geral. Os novos banheiros devem contar com fraldários.
- Bancos e Mesas – são estruturas que exigem manutenção. Estão concentrados na área central do parque. Áreas periféricas, como as trilhas devem receber essas estruturas.
- Bebedouros – os bebedouros também se concentram na área central do parque e na área adjacente, onde localiza-se o Museu do Folclore e Playground. Áreas como trilhas e entorno do lago da Casa da Ilha não contam com tal estrutura.
- Sinalização – o Parque da Cidade requer um projeto de sinalização interna. O projeto deve estar alinhado à proposta de visitação que se deseja oferecer. Sugere-se que, dentro do conceito de uso público a ser proposto, que a sinalização seja sutil e restrita à informação estritamente necessária. O volume maior de informações estará disponível para acesso pelos dispositivos móveis dos visitantes.
- Internet - de acordo com a proposta de uso que se imagina para o Parque da Cidade, será fundamental que todo seu ambiente esteja conectado à internet, podendo ser utilizada também pelos visitantes.
- Bicicletários - prevê-se que novos bicicletários sejam instalados no interior do Parque da Cidade.

3.4.3.3 INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR

- Trilhas – as trilhas requerem a instalação de banheiros, bebedouros, bancos e mesas, e sinalização. Fechamento de atalhos e recuperação de áreas onde a vegetação foi suprimida. Manutenção de pontos em que o piso esteja danificado. Soluções para problemas de drenagem que causam alagamento das vias.
- Galpão Gaivotas – exige manutenção, principalmente da cobertura. Deve-se pensar em isolamento para o som e a modulação em espaços menores para atendimento a diferentes demandas. O acesso a partir da rua deve ser restrito, incluindo o fechamento do portão nos dias em que não ocorram eventos.
- Residência Olivo Gomes – este espaço deverá passar por reforma e receber novo uso. Pensa-se, inicialmente, na utilização da estrutura como restaurante. O transporte de pessoas com restrições de mobilidade, a partir do estacionamento, deverá ser realizado por veículo elétrico especificamente destinado à essa função.
- Casa da Ilha – o espaço deverá passar por reforma e receber novo uso. Pensa-se na utilização como local de exposições fixas (com temática a ser definida) e itinerantes, além de auditório. Pensa-se em associar a visita ao local a algum tipo de interação com o lago. Possibilidade de construção de deck.
- Viveiro de Mudas – precisará passar por manutenção. O local poderá abrigar espaço para comercialização de produtos relacionados com jardinagem e paisagismo.
- Casa do Café – utilização do espaço onde estão as máquinas para abrigar estrutura de alimentação. O lado externo, que foi utilizado originalmente para secagem do café, deverá

receber uso associado à alimentação e/ou à tecnologia. Um espaço em que o visitante possa ter contato com soluções de gameficação, realidade virtual, inteligência artificial, entre outras.

- Ruínas – o local deverá passar por reforma. As novas edificações receberão novo uso, com atividades voltadas para o público da "melhor" idade, oficinas, lojas, academia e outras atividades indoor.
- Academias de Ginástica ao Ar Livre – é possível que a nova proposta de uso sugira a relocação das academias do acesso para a Vila Teresinha e estacionamento do CEFE.
- Espaço 4 Patas – deve receber uma edificação que abrigue loja para comercialização de produtos PET. O espaço deve comercializar produtos para cães, assim como oferecer serviços de banho, poda e adestramento.
- Museu do Folclore – para ser integrado à proposta de visitação do Parque da Cidade, requer investimento em ferramentas de interpretação do acervo, principalmente com o emprego de tecnologias que permitam a utilização de diferentes sentidos.
- Borboletário – a estrutura do borboletário deve ser totalmente recuperada para que possa voltar a funcionar conforme proposta original de seu estabelecimento.
- Horta – o espaço em que a horta está localizada precisa ser revitalizado, tornar-se mais atrativo e confortável para quem o visita. No local deve-se pensar na instalação de bancadas e de prateleiras para armazenamento de produtos a serem comercializados. O espaço exigirá a construção de banheiros.
- *Playground* – a área ocupada pelo playground deve receber estrutura coberta para abrigar atividades lúdicas, jogos e outras brincadeiras, assim como abrigar crianças e acompanhantes em dias de chuva. A estrutura deve contar com banheiro e fraldário. Bancos e mesas devem passar por manutenção. Novos brinquedos podem ser instalados.

4.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx situa-se no município de São José dos Campos considerado polo industrial, científico e tecnológico brasileiro o que, somado à sua privilegiada localização geográfica, lhe confere importância geográfica estratégica. As ligações de acesso rodoviário próximas permitem ligações para deslocamentos logísticos muito facilitado para as principais capitais do país (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba), bem como ao litoral Norte de São Paulo, à Campos do Jordão (cidade turística) e à Serra da Mantiqueira. Tal fato favorece iniciativas voltadas ao turismo, tanto no munícipio como especificamente no Parque da Cidade.

O Parque da Cidade caracteriza-se por ter amplo espaço de natureza preservada, muito admirada e apreciada pela população local. As condições físicas o caracterizam como de baixa amplitude altimétrica em relevo predominantemente plano com suaves ondulações. Situa-se próximo ao rio Paraíba do Sul e tem como recurso hídrico, em seu interior, uma nascente e o córrego Lava-pés. Apresenta importante fragmento florestal de Mata Atlântica com significativa fauna associada, importante para ações de conservação, de pesquisa e educação ambiental, bem como para desenvolvimento de práticas recreativas e de lazer ao ar livre, tais como observação de aves, observação da flora e fauna, educação ambiental, descanso e lazer, prática de esportes, entre outras

O parque enquadra-se em séries de diretrizes políticas e estratégias de desenvolvimento urbano. A Lei Complementar 612, de 30 de novembro de 2018, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado define, entre outros, a Macrozona de Consolidação, a Área de Desenvolvimento Estratégico Potencial Santana / Parque da Cidade e o elemento estruturador "Áreas Urbanas de Interesse Ambiental". Para fins de "coleta e análise de dados socioeconômicos e para monitoramento e avaliação das normatizações e ações do poder público", o Parque da Cidade insere-se no Setor Socioeconômico Santana, composto por 20 bairros. A população estimada do Setor Socioeconômico, em 2010, era de 17.389 habitantes, o que equivalia a 29% da população da Região Geográfica Norte (estimada em 59.800 habitantes). Tais dados demonstram que a população residente no entorno imediato do Parque da Cidade é superior à população total de municípios vizinhos, como por exemplo, Jambeiro e Paraibuna.

Dados do censo 2010 do IBGE, apontam para uma renda mensal média dos responsáveis pelos domicílios no Setor Socioeconômico Santana, inferior à média do município de São José dos Campos. O Índice de Desenvolvimento Humano do Setor do município é considerado muito alto (0,807), o que pode ser observado também no Setor Socioeconômico que possuía, em 2010, o mesmo valor.

A pesquisa realizada com 391 visitantes do Parque da Cidade, caracterizou os moradores do entorno do parque como sendo o público mais frequente. Ao mesmo tempo, tem-se que a alta frequência é inversamente proporcional ao tempo de permanência e a predisposição para gastos no interior do parque. A caracterização socioeconômica do entorno aponta para uma região de classe média, em que os moradores utilizam o Parque da Cidade, principalmente, como local para a prática de esportes diários. O lazer e a recreação são praticados por esses moradores, mas, em especial, pelo público que reside fora da zona considerada como de entorno.

Esse cenário é melhor caracterizado pela área de influência do Parque da Cidade, medida pelo alcance ou a extensão da força de atração exercida pelo local em relação aos seus visitantes. Entende-se que a área de influência atual equivale a uma área de 829,78 km² que corresponde à toda a Zona Urbana do município de São José dos Campos, parcelas importantes dos municípios de Caçapava e Jacareí e, em menor parte, os municípios de Taubaté, Jambeiro e Paraibuna. Nessa área vivem aproximadamente 1.400.000 habitantes.

Consideradas as características de acesso, centralidade em relação a outras cidades, localização geográfica estratégica, estratégias de atração de visitantes para o município e participação em políticas públicas de fomento ao turismo, tem-se que a área de influência potencial do Parque da Cidade pode ser representada por um polígono cujas extremidades leste e oeste acompanhem o eixo da rodovia federal Presidente Dutra, entre as cidades de Aparecida / SP e a região metropolitana da capital São Paulo. E que se prolonga também à região norte do município, chegando ao distrito de São Francisco Xavier, foco das estratégias de fomento do turismo de natureza e cultura, em São José dos Campos. Envolve 28 municípios e uma população de aproximadamente 4.111.000 habitantes, distribuídos em 3.405,76 km² de área.

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx é um dos principais atrativos da cidade de São José dos Campos. Próximo a ele podem ser encontrados atrativos como o rio Paraíba do Sul, o Parque Natural Municipal do Banhado, o Parque Alberto de Souza Simões, o Parque Santos Dumont e o Parque Vicentina Aranha. O patrimônio histórico e arquitetônico se faz presente nas edificações da tecelagem

Parahyba, nos prédios do final do século XIX até meados do século XX e nas igrejas. Algumas das antigas edificações receberam novos usos, abrigando museus e centros culturais.

O Parque da Cidade é um equipamento turístico de lazer e recreação, com instalações esportivas, espaços livres, áreas verdes e conjunto arquitetônico importante para a história industrial do município de São José dos Campos. Sua infraestrutura básica é composta por vias de acesso, edificações ocupadas pela administração e portões. As vias são, por si só, grandes atrativos do local. O controle de acesso inexistente dificulta a gestão do uso público e favorece a prática de atividades ilícitas ou indesejadas para o local. A infraestrutura de apoio, que dá suporte para a visitação, é composta de guarita no acesso principal, lixeiras, mesas, bancos, bebedouros, sinalização, estacionamento e banheiros. Os banheiros estão entre as estruturas mais lembradas pelos visitantes como prioritárias em um plano de ação que vise a melhoria das condições de recepção do Parque da Cidade. Outros problemas destacados são a presença de carrapatos transmissores de doença e a percepção de insegurança.

Entre as estruturas que compõem o quadro de atrações do Parque da Cidade estão as trilhas, os gramados, o Galpão Gaivotas, as edificações que compõem o patrimônio cultural tombado pelo município (Residência Olivo Gomes, os jardins de Burle Marx, anfiteatro e viveiro de plantas), a Casa da Ilha, a Casa do Café, as ruínas localizadas próximas ao estacionamento do CEFE, as academias de ginástica ao ar livre, o Espaço 4 Patas e o Campo de Futebol. Envolvidas na dinâmica de visitação do Parque da Cidade, mas fora dele, estão o Museu do Folclore, *o playground*, o Borboletário, a horta, as trilhas interpretativas, a antiga piscina e o vestiário. Dentro do Parque da Cidade, mas não inseridos na dinâmica de visitação, estão o Centro de Formação de Educadores (CEFE) e o Grupo Escoteiro Mantiqueira. Compõem ainda o quadro de atrações os lagos, as áreas de bosque e matas, e as árvores plantadas na antiga fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo.

Não foram identificados produtos oferecidos pelo Parque da Cidade. O que mais se assemelha a essa característica seria o Borboletário "Asas de Vidro", mas ele encontra-se desativado. Do mesmo modo não foram identificados serviços oferecidos pelo Parque da Cidade e, sim, permissões dadas a alguns prestadores de serviço de alimentação. O parque é palco de grandes eventos durante o ano. Ente as atividades espontâneas, praticadas e/ou organizadas por visitantes e grupos organizados estão: ensaios fotográficos; comemorações de aniversário; atividades esportivas como caminhada, corrida, mountain *bike*, *parkour*, *skate*, patinação, lutas marciais, ginástica, futebol, *slackline*; piquenique; passeio com cães; ensaios de dança e música; uso do *playground*; abastecimento de água; uso do estacionamento para treinamento de autoescola, entre outros.

Avaliada a atratividade do Parque da Cidade a partir de oito parâmetros: recepção, serviços, infraestrutura, acesso, comunicação, segurança, manejo de visitantes e, a própria atratividade, nas condições atuais, chegou-se ao resultado 0,5 (na escala de 0 a 1), o que indica uma atratividade mediana. Entende-se que o tamanho, a possibilidade de contato com a natureza, os espaços e estruturas para a prática de atividades esportivas, de lazer e recreação, a acessibilidade interna, são elementos que atraem os visitantes. Por outro lado, as deficiências de infraestrutura, serviços e atendimento ao público, fazem com que o visitante não identifique valor agregado às atrações e tenha a qualidade de sua visitação reduzida. Entre as atrações com maior atratividade estão o Museu do Folclore, o Espaço 4 Patas, a Casa do Café, a Casa da Ilha, a Residência Olivo Gomes e os jardins de Burle Marx.

Não foram identificadas questões conflitantes no cenário atual de visitação que se destacassem significantemente. De maneira geral os visitantes entendem que as trilhas precisam passar por manutenção, que bebedouros e banheiros precisam existir em maior número, que o Espaço 4 Patas exige melhorias, que a percepção de segurança precisa ser maior. Presença de carrapatos, necessidade de manutenção de estruturas e ausência de controle de acesso de pessoas no interior do parque, foram também pontos de alerta identificados pelos visitantes. Entre os problemas futuros identificados estão a gestão de usos conflitantes, as mudanças em cenários já consolidados que envolvem acessos, ocupação de espaços e estruturas e a dinâmica de uso de espaços públicos como se fossem particulares.

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx não possui um controle de visitação sistematizado, com série histórica de dados em que se possa quantificar e qualificar seus visitantes. De acordo com informações da prefeitura de São José dos Campos, contabilizado apenas o público participante de eventos, piqueniques e visitas monitoradas às trilhas, horta, borboletário e compostagem, o Parque da Cidade recebeu em 2016, 568.026 visitantes; em 2017, 146.261 visitantes; e em 2018, até julho, 115.210 visitantes. De acordo com o Plano Diretor do Parque da Cidade, elaborado em 2016, estima-se que 2.000 pessoas visitem o parque diariamente e aproximadamente 5.000, somente nos finais de semana. A partir dessa estimativa tem-se um público de 780.000 visitantes / ano. Tal número é corroborado pela contagem de visitantes realizada entre os dias 10 e 12 de janeiro de 2020. No dia 10 (sexta-feira), 1.267 pessoas

passaram pelas principais portarias do parque entre 6 e 18 horas, nos dias 11 e 12 (sábado e domingo), passaram 5.040 visitantes.

Entre as necessidades estruturais previstas estão o cercamento do Parque da Cidade, a adoção de medidas para controle do acesso de visitantes, a implantação de um Plano de Comunicação e Interpretação que incluísse a sinalização interna, a instalação de estrutura de recepção e postos de informação, a ampliação do número de banheiros, o novo uso para instalações ociosas ou ocupadas por instituições sem vínculo direto com o Parque da Cidade, a realocação de estruturas existentes e a implementação de novos atrativos.

Como conclusão principal pode-se defender, com as análises realizadas, que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx representa um patrimônio ambiental e urbano importante com atrativos naturais relevantes e com um potencial significativo para a implementação de processos de parcerias baseadas em concessões. Os requisitos principais para a viabilização de concessões correspondem à melhor estruturação de atrativos, melhorias de gestão dos espaços e do funcionamento, ampliação das possibilidades de usos públicos através da definição e implantação de um maior espectro de produtos. Estas abordagens serão objeto de trabalho das análises de mercado e viabilidade econômico e financeira, estabelecidos na fase subsequente e que resultarão em documento suplementar ao presente, como base para a tomada de decisões sobre concessões.

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

ENCARTE II

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



Foto: Detzel

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

1.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Dentre estratégias e mecanismos de uso público, gestão e conservação de áreas de parques, a Prefeitura de São José dos Campos, por intermédio da Secretaria de Governança e Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, publicou a Tomada de Preços Nº 007/SGAF/2019, a fim de dotar ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx, estudos técnicos e econômico-financeiros para a estruturação de projetos de concessão ou instrumentos análogos.

Na primeira etapa do trabalho foram desenvolvidas as caracterizações e análises com o sentido de identificar e qualificar as limitações e potenciais do Parque da Cidade como subsídios às modelagens de negócios passíveis de ancorar concessões ou parcerias análogas. O produto 01 contemplou o diagnóstico dos meios físico, biológico e antrópico, tendo foco principal os usos públicos atuais e potenciais, bem como avaliações das infraestruturas e equipamentos de apoio aos usuários e dos elementos e processos de gestão aplicados. Os principais *stakeholders* institucionais e atores sociais envolvidos com o parque também foram identificados e caracterizados.

Nesta etapa de trabalho estão apresentadas as evoluções das análises sobre os potenciais, organizados em cenários passíveis de apresentar viabilidade econômica e financeira para processos de parcerias com organizações da sociedade civil ou com a iniciativa privada. A partir das modelagens e avaliações apresentadas no presente documento, caberá ao poder público municipal estabelecer as prioridades e deliberar sobre o lançamento de consulta pública e edital público visando a concessão de produtos e serviços vinculados ao Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

1.1 OBJETIVOS

Constitui-se objetivo principal deste documento (Produto 02), apresentar análises econômicas e financeiras sobre as modelagens de negócios e modelagens operacionais elaboradas a partir dos potenciais identificados no Parque da Cidade, tendo como alvo a determinação das viabilidades de implantação de concessões.

O presente estudo tem, ainda, os seguintes objetivos específicos:

- apresentar os estudos de engenharia e arquitetura que correspondem as análises da infraestrutura atual e estabelecimento de proposições de melhorias para fins de concessão;
- propor um plano de gestão ambiental suplementar ao Plano Diretor do Parque da Cidade, restrito a apresentação das diretrizes e ações destinadas a dar suporte ao processo de concessão;
- propor modelo econômico e financeiro para a estruturação da concessão de produtos e serviços;
- apresentar o estudo de viabilidade econômica e financeira para os modelos propostos.
- estabelecer contribuições à composição de instrumentos jurídicos que embasarão os processos de concessões, mais especificamente relativos à matriz de risco, ao caderno de encargos e ao sistema de mensuração de desempenho das concessões propostas.

DETZEL
GESTÃOAMBIENTAL

2.

MODELO OPERACIONAL

2 MODELO OPERACIONAL

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx é percebido pelo público visitante e moradores da cidade de São José dos Campos como um dos principais atrativos do município. Entre as principais motivações para a visita estão o contato com a natureza, as estruturas para a prática de esportes, o amplo espaço para lazer, contemplação e realização de eventos. Tais características, somadas ao patrimônio cultural, atraem aproximadamente 780 mil visitantes / ano ao local. Situado em uma das principais cidades do estado de São Paulo, localizada estrategicamente entre a capital do estado, o litoral norte e cidades com atividade turística consolidada, o parque apresenta potencial para crescimento da demanda, aumento do tempo de permanência do público, diversificação da oferta e atração de investidores.

Levando-se em consideração que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx atrai público com características e motivações diversificadas; que o público é majoritariamente de moradores da cidade e de residentes a até 1 hora de distância do local; que mesmo com o alto índice de satisfação dos visitantes possui aspectos vulneráveis relativos à oferta de infraestrutura, bem como serviços e atividades que podem ser melhorados; e que é um espaço público criado para conciliar conservação do meio ambiente e uso público responsável; propõem-se um conceito e uma dinâmica de visitação que possam torná-lo atrativo tanto para visitantes, quanto para investidores que queiram participar de projetos de concessão ou outros instrumentos análogos.

Apenas relaxe, volte no tempo se quiser, pratique seu esporte preferido, tenha liberdade para escolher o que quer fazer, encontre muito espaço para se divertir, desfrute de um dia em família, se entusiasme pelas atividades realizadas ao ar livre, assista ao show de sua banda preferida, reúna os amigos, experimente um lugar preparado para todas as estações, exercite todos os sentidos, descubra sabores, conheça a história, aprenda com a natureza. É esse conceito que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx oferecerá a seus visitantes, materializado em uma variada oferta de atividades e serviços, uma rede de caminhos adaptados, quilômetros de trilhas para caminhadas e corrida, *playground* e espaço de recreação para crianças, eventos regulares nos gramados, espaços temáticos com interação virtual, uma infinidade de artigos para alugar e aproveitar ao máximo os momentos ao ar livre.

O conceito proposto baseia-se em quatro pilares, destacados a seguir.

i) Conservação da natureza baseada em interação de mínimo impacto: O Parque da Cidade Roberto Burle Marx, em quase toda a sua extensão, é sobreposto por "Áreas Urbanas de Interesse Ambiental"21, definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município de São José dos Campos. Considerando-se que na década de 1960 praticamente inexistia vegetação nativa no local e que atualmente é considerada uma das áreas mais importantes do município para manutenção do equilíbrio hídrico e da biodiversidade, entende-se que as ações de uso público devem contribuir para que as áreas recuperadas aumentem dia a dia, bem como o público tenha acesso aos ambientes conservados primando pelo mínimo impacto. Diante disso, o Parque da Cidade possuirá áreas destinadas integralmente à recuperação e à conservação, áreas de uso extensivo, onde o contato com o patrimônio natural se dará de maneira controlada e indireta, e áreas de uso intensivo, em que o visitante manterá contato direto com o ambiente natural.

ii) Valorização do patrimônio cultural a partir do novo uso das edificações: A pesquisa de demanda realizada in loco com visitantes e disponibilizada on-line para a população de São José dos Campos, apontou que o patrimônio cultural (representado por edificações, jardins e eventos históricos ligados à Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo) é pouco percebido e valorizado pelo público que visita o Parque da Cidade. A relevância da arquitetura moderna de Rino Levi, a singularidade do trabalho do paisagista Roberto Burle Marx, a importância da Tecelagem Parahyba para a industrialização do Vale do Paraíba, são

[21] Parte do perímetro do Parque da Cidade (10 hectares) está inserido na Área de Proteção Ambiental Municipal (APA) Martins Guimarães que, por sua vez, enquadra-se no elemento estruturador com a classificação "Planícies Aluvionares do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari". Parte do perímetro (37,04 hectares) está inserido também no elemento estruturador com a classificação "Remanescentes de Vegetação Nativa". Outra parcela do Parque da Cidade (31,6 hectares) insere-se na classificação "Área de Controle de Impermeabilização", cuja principal característica é possuir "restrições urbano-ambientais visando a recarga dos aquíferos e a permeabilidade das cabeceiras, de forma a garantir a qualidade das águas e a prevenção de enchentes e inundações na malha urbana consolidada". Cf. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. (2018) **Lei complementar 612 de 30 de novembro de 2018**: institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Município de São José dos Campos e dá outras providências. São José dos campos: Prefeitura de São José dos Campos, p. 25.

elementos notáveis da paisagem que pouco acrescentam à experiência de visitação. A falta de uso desses espaços faz com que se mantenham distantes da população e do visitante, sofram com a ação do tempo, deixem de ser valorizados como deveriam. Propostas de revitalização e novo uso das edificações, associadas à interpretação guiada e autoguiada, pretendem manter viva a memória desses lugares. O uso atribui função e a função aproxima o cidadão do seu patrimônio.

iii) Oferta de serviços e eventos como base para a melhoria da experiência do visitante e a sustentabilidade econômica-financeira do Parque da Cidade: O Parque da Cidade é caracterizado pelo uso espontâneo de suas estruturas e ambientes, ou seja, ainda que exista um regulamento prevendo coisas que se pode ou não fazer, não existe um direcionamento do público para uma proposta de visitação que se deseja oferecer. Não há, claramente, uma resposta para a pergunta: que tipo de experiência gostaríamos que o visitante experimentasse dentro do Parque da Cidade? Apesar dos índices de satisfação serem altos (quando analisados de maneira generalizada), nota-se que o visitante a lazer ou que visita o parque com menor frequência, mas em contrapartida permanece mais tempo e utiliza mais as estruturas complementares (de atração do público), é mais exigente e espera mais serviços, mais atrativos e mais infraestrutura. Diante disso entende-se que o aumento da qualidade da experiência do visitante passa pela oferta de mais serviços e eventos. O aumento da qualidade da experiência faz o visitante permanecer mais tempo, retornar ao parque e atrai novos visitantes, o ciclo virtuoso gerará a receita que manterá a sustentabilidade econômica e financeira do Parque da Cidade. Pretende-se manter algumas atividades, serviços e eventos existentes, potencializar outros e criar novos.

iv) Tecnologia empregada para personificar, interpretar e gerir: São José dos Campos tem a tecnologia em sua identidade. É referência nacional e internacional em desenvolvimento de tecnologias para diversos setores da economia e caminha rapidamente para se tornar uma "Smart City". Diante disso, propõe-se que a visitação e a gestão do Parque da Cidade estejam conectadas por uma ferramenta tecnológica que personalize a experiência do visitante e forneça informações para que o gestor administre com maior eficiência o uso público no parque. Sugere-se a utilização de um aplicativo para dispositivos móveis que disponibilize ao visitante todas as informações necessárias para a visita ao Parque da Cidade e, ao mesmo tempo, ao coletar dados do usuário, personalize sua experiência com a oferta de atividades de interesse, com o atendimento antecipado de demandas, com a facilitação de pagamentos, por exemplo. O gestor poderá utilizar tais informações para organizar escalas de trabalho, reposicionar atendentes e profissionais da vigilância, organizar estoques, direcionar investimentos, entre outras demandas. O aplicativo será utilizado pelo visitante para agendar atividades, navegar em conteúdos usados em passeios autoguiados, interagir com o patrimônio natural e cultural, realizar compras e pagamentos, entre outras funcionalidades.

2.1 MODELO DE NEGÓCIOS

A proposição de atividades e serviços considerou os resultados da análise das pesquisas de demanda; os requisitos legais vigentes aplicáveis ao Parque da Cidade; as recomendações do corpo técnico da Prefeitura de São José dos Campos envolvida no projeto; o resultado da avaliação quantitativa e qualitativa das atrações do Parque da Cidade; as boas práticas consagradas para visitas em ambientes naturais e para a valorização do patrimônio cultural; e as tendências de mercado.

A partir desses parâmetros foram estabelecidos 31 (trinta e uma) unidades de negócios com possibilidade de delegação para implementação e operação por meio de concessão ou instrumentos análogos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a saber:

i) Aluguel de espaço para fotos e vídeos comerciais;

ii) Aluguel de espaços para prestadores de serviço;

iii) Aplicativo Mobile "Parque da Cidade Roberto Burle Marx";

iv) Aulas e oficinas terapêuticas;

v) Centro de Formação de Educadores (CEFE);

vi) Churrasqueiras;

vii) Espaço de Alimentação 1 – Café Tech;

viii) Espaço de Alimentação 2 – Restaurante Jardim;

ix) Espaço de Alimentação 3 – Restaurante e Lanchonete CEFE;

x) Espaço Multiuso Ruínas;

xi) Espaço Natureza;

xii) Espaço *Teen*;

xiii) Eventos Esportivos;

xiv) Galpão Gaivotas;

xv) Golf Experimental;

xvi) Gramado;

xvii) Loja PET;

xviii) Passeio de Charrete / Carruagem;

xix) Ponto de Venda Casa da Ilha;

xx) Ponto de Venda CEFE;

xxi) Ponto de Venda Espaço Natureza;

xxii) Ponto de Venda Restaurante Jardim;

xxiii) Ponto de Venda Ruínas;

xxiv) Praça de Esportes;

xxv) Publicidade;

xxvi) Quiosques;

xxvii) Serviços de Fotografia Profissional;

xxviii) Serviço de Personal Trainer;

xxix) Serviço de Suporte a Treinamentos;

xxx) Visita Guiada ao Centro de Visitantes Casa da Ilha;

xxxi) Visitas Guiadas.

A concepção das possibilidades de unidades de negócios para as propostas de atividades e serviços com capacidade de geração de receitas, foi realizada através da aplicação da ferramenta de planejamento estratégico *Business Model Canvas*[22] adaptada ao contexto dos Estudos Técnicos-Financeiros para a Estruturação de Projetos de Concessão ou Instrumentos Análogos para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Para cada proposta de atividade e serviço são apresentados os seguintes componentes:

- Atividade-chave - atividade a ser desenvolvida e diretrizes para sua operação;
- Proposta de valor - características da atividade ou serviço que serão percebidas pelo segmento de mercado a ser atendido;
- Referência conceitual - complementação visual à proposta de valor a partir de referência de mercado (benchmark);
- Segmento de mercado - grupos de pessoas que o negócio busca criar valor, identificados por suas características;
- Canais de distribuição - canais de distribuição e vendas que possibilitarão atingir o segmento de mercado almejado;

[22] O Business Model Canvas é uma ferramenta proposta em 2004 por Ostervalder em sua obra The business model ontology: a proposition in a design science approach e amplamente utilizada no mundo para a composição conceitual de modelos de negócios. Trata-se de um instrumento visual em formato de um quadro (ou canva) que apresenta de forma sistêmica elementos essenciais para o planejamento estratégico de um negócio (OSTERWALDER & PIGNEUR, 2010; SEBRAE, 2013).

- Investimento e estrutura de custos - identificação dos principais investimentos, custos fixos (OPEX Fixo) e custos variáveis (OPEX Variável);
- Fontes de receita - formas de obtenção de receitas financeiras;
- Área considerada - Localização das áreas em que as atividades e serviços serão oferecidas no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

As cores utilizadas no *Canvas* facilitam a leitura dos componentes que caracterizam o modelo de negócio e oferecem insumos para a continuidade do planejamento. O modelo de quadro e o esquema de cores utilizado é apresentado no Quadro 2.1.

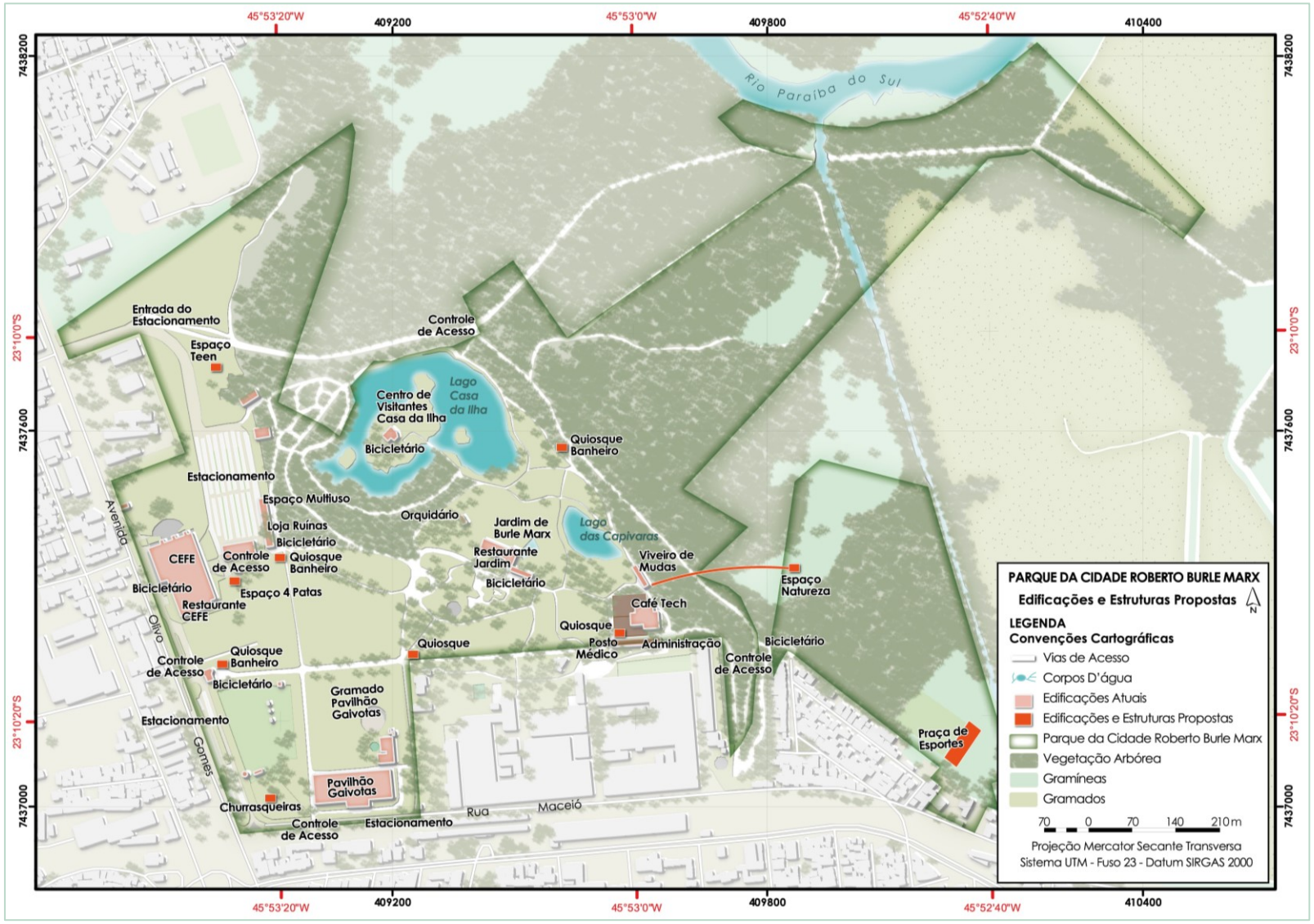
Quadro 2.1 Representação do quadro das unidades de negócios com suas respectivas cores e atribuições.

TEMA		
Atividade-chave • O que é o negócio e como é realizado?	**Proposta de valor** • Diferencial e o valor criado	**Referência conceitual** • Diferencial e o valor criado
	Segmento de mercado • Alvos de mercado	
	Canais de distribuição • Alvos de mercado	
Investimento e estrutura de custos • Elementos de custo e receita	**Fontes de receita** • Elementos de custo e receita	**Área com maior potencial de exploração** 

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Com base nesse esquema de cores, portanto, apresentam-se as propostas de modelos de negócios, na sequência, bem como, uma representação da nova alocação das edificações e estruturas propostas, conforme observado na Figura 2.1. Cabe ressaltar que os nomes de estruturas, serviços e atividades tentam traduzir o conceito envolvido na proposta e são meramente sugestivos.

Figura 2.1 Edificações e Estruturas Propostas no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

ALUGUEL DE ESPAÇO PARA FOTOS E VÍDEOS COMERCIAIS

Atividade-chave

Locação de áreas e edificações no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx para que terceiros (pessoa física e jurídica) realizem ensaios fotográficos, gravação de vídeos comerciais, e outros trabalhos envolvendo fotografia e filmagem.

Objeto e operação

- Mapeamento dos locais destinados ao serviço de fotografia e filmagem comerciais e definição de tarifário;
- Identificação das empresas prestadoras de serviço em São José dos Campos e região alvo;
- Contato direto com as empresas e atendimento sob demanda;
- Agendamento de acordo com disponibilidade;
- Locação por hora de utilização.

Local

- Gramados, Jardim de Burle Marx e edificações.

Proposta de valor

- Personalização: local com características exclusivas.
- Conveniência: diferentes ambientes em um mesmo local.
- Acessibilidade: facilidade de acesso para diferentes públicos.
- Redução de Custos: tarifário especial para quem loca com maior frequência.

Segmento de mercado

- Grávidas.
- Casais.
- Crianças.
- Empresas prestadoras desse tipo de serviço.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: revitalização dos espaços e publicidade.

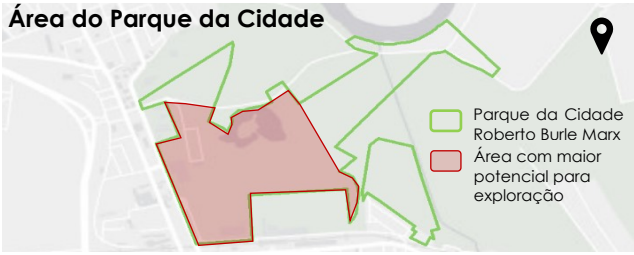
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção dos espaços locados.

OPEX Variável: materiais de consumo, comissão, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de Espaço.

Área do Parque da Cidade



ALUGUEL DE ESPAÇOS PARA PRESTADORES DE SERVIÇO

Atividade-chave

Locação de salas no bloco "íntimo" da Residência Olivo Gomes para serviços compatíveis com a proposta de uso dado ao local, como por exemplo: sala de reuniões, ateliês, escritório de arquitetura e paisagismo, estúdio fotográfico, entre outros.

Objeto e operação

- Revitalização do ambiente para que possa ser locado;
- Mapeamento de possíveis locatários e divulgação da oferta de salas;
- Os quartos, transformados em espaços de trabalho, serão adaptados ao tipo de serviço oferecido no local, sem que alterações na estrutura do imóvel sejam realizadas;
- A dinâmica de operação do Restaurante Jardim não poderá ser alterada;
- Locação dos espaços.

Local

- Residência Olivo Gomes.

Proposta de valor

- Personalização: localização diferenciada.
- Conveniência: o Parque atrairá possíveis clientes para os prestadores de serviços.
- Acessibilidade: estacionamento próximo, deslocamento curto até o local.
- Status: edificação tombada.
- Redução de Custos: custos fixos serão divididos.

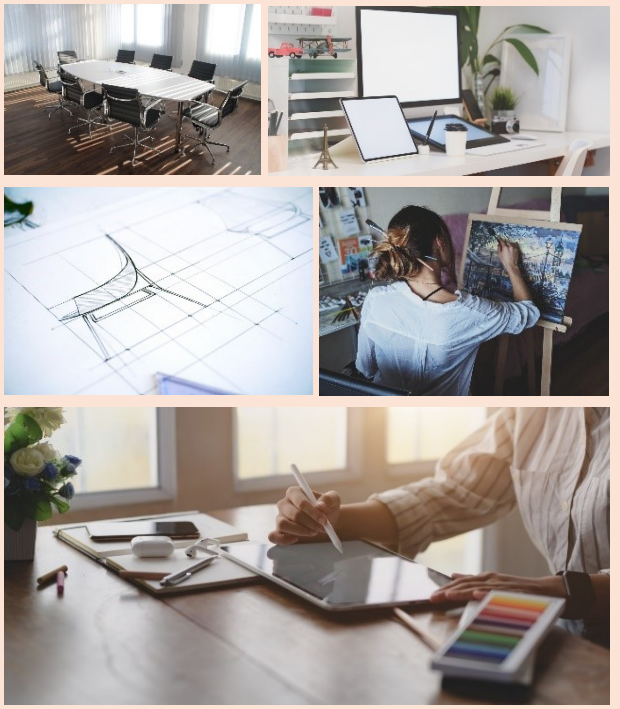
Segmento de mercado

- Empresas.
- Prestadores de serviço.
- Fotógrafos.
- Designers.
- Arquitetos.
- Artistas e artesãos.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: revitalização do espaço e publicidade.

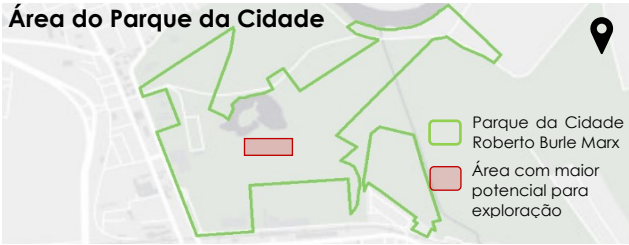
OPEX fixo: pessoal e materiais de expediente.

OPEX Variável: materiais de consumo, comissão, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de Espaço.

Área do Parque da Cidade



APLICATIVO MOBILE "PARQUE DA CIDADE ROBERTO BURLE MARX"

Atividade-chave

Aplicativo Mobile com funcionalidades que tornem a experiência de visitação, no Parque da Cidade, mais atraente e diferenciada, bem como auxiliem a tomada de decisão dos gestores.

Objeto e operação

- Desenvolvimento da aplicação;
- Oferta do aplicativo nas principais lojas virtuais (*Play Store*, *Apple Store*, *Microsoft Store*);
- *Download* gratuito do aplicativo. O visitante encontrará funções básicas como mapas de localização, programação de atividades e eventos do parque, funções de reserva de passeios e compra de tickets. Encontrará funções pagas como conteúdo para experiência de Realidade Virtual, Realidade Aumentada e *Game Tours*.

Local

- Em todo o Parque da Cidade.

Proposta de valor

- Novidade: *App* que possibilita interação com a oferta de atrativos e serviços do Parque.
- Performance: O *app* amplificará a qualidade da experiência do visitante.
- Personalização: O *app* ajudará o visitante a personalizar sua experiência a partir de dados fornecidos e armazenados.
- Conveniência: Com o *app* o visitante terá diversos serviços na palma das mãos.
- Acessibilidade: *App* com design intuitivo e fácil de ser usado.

Segmento de mercado

- Visitantes do Parque.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: desenvolvimento da ferramenta e publicidade.

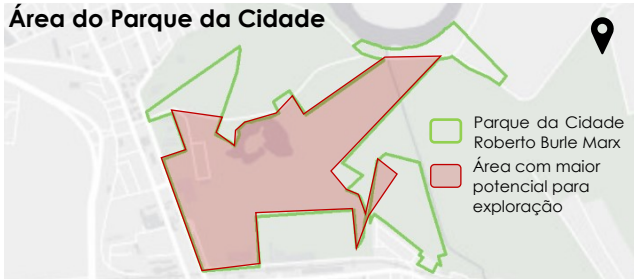
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, hospedagem do aplicativo nas lojas virtuais.

OPEX Variável: desenvolvimento de novas funcionalidades, assistência técnica, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: aplicativo gratuito com algumas funções e serviços pagos; ou aplicativo gratuito com outras estratégias de monetização, como percentual sobre vendas, por exemplo.

Área do Parque da Cidade



AULAS E OFICINAS TERAPÊUTICAS

Atividade-chave

Oferta de aulas de ginástica funcional, ioga, *tai chi chuan*, além de oficinas terapêuticas alternativas.

Objeto e operação

- Desenvolvimento do conteúdo das aulas e oficinas;
- Elaboração de calendário de aulas e oficinas;
- Divulgação e cadastro de alunos;
- Realização de aulas e oficinas de acordo com programação previamente estabelecida ou sob demanda.

Local

- Gramados.

Proposta de valor

- Personalização: Os alunos poderão optar pela oferta de horários, tamanho das turmas, e local de realização.
- Conveniência: A atividade pode ser conjugada com outras realizadas no mesmo local.
- Acessibilidade: Estacionamento próximo, vias de acesso planas, sem escadas.

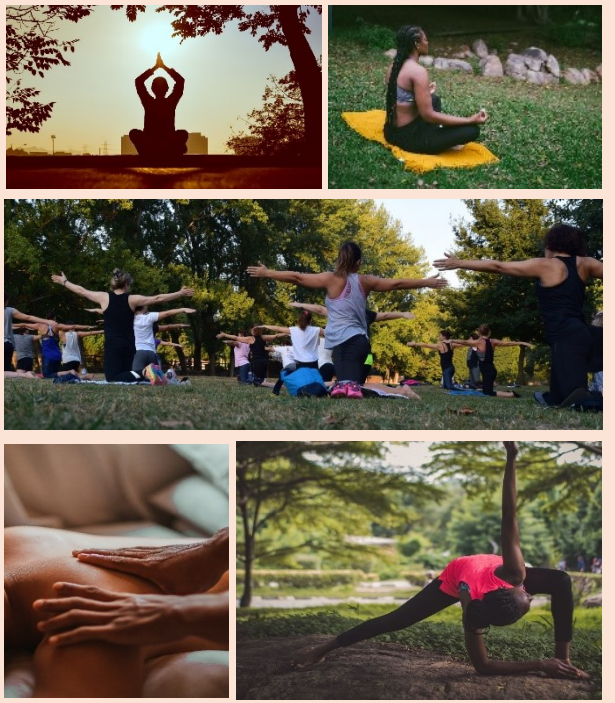
Segmento de mercado

- Adultos com interesse pelo tema.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos e publicidade.

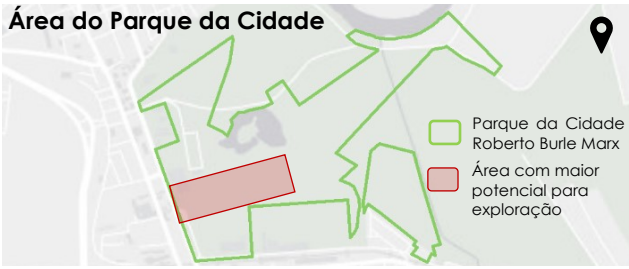
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente.

OPEX Variável: impostos.

Fontes de receita

- Serviços: valor pago por hora / aula ou mensalidades.

Área do Parque da Cidade



CENTRO DE FORMAÇÃO DE EDUCADORES (CEFE)

Atividade-chave

Locação de salas, auditório e outros espaços do Centro de Formação de Educadores para aulas, apresentações culturais e eventos de pequeno e médio porte.

Objeto e operação

- Identificação dos espaços a serem ofertados;
- Mapeamento de possíveis locatários, divulgação da oferta dos espaços para locação;
- Criação de mapa de reservas;
- Elaboração de "pacote de facilidades" para o locatário, como divulgação em mídias sociais do Parque da Cidade e do CEFE;
- Locação dos espaços.

Local

- Centro de Formação de Educadores (CEFE).

Proposta de valor

- Personalização: Possibilidade de adequação ou modulação dos ambientes de acordo com a demanda.
- Conveniência: Possibilidade de utilização de áreas externas.
- Acessibilidade: Oferta de estacionamento e acesso rápido a partir de diferentes pontos da cidade.

Segmento de mercado

- Atores e produtores.
- Músicos.
- Outros artistas.
- Professores de artesanato, dança e fotografia.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: publicidade.

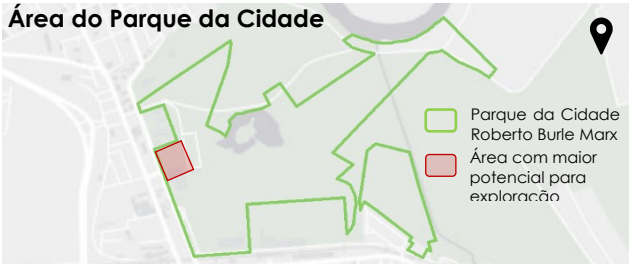
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: materiais de consumo, comissão e impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de Espaço.

Área do Parque da Cidade



CHURRASQUEIRAS

Atividade-chave

Locação de quiosques equipados com estrutura para realização de churrasco e pequenas confraternizações.

Objeto e operação

- Construção dos quiosques;
- Identificação de parceiros para fornecimento de carvão e serviço de churrasqueiro;
- Criação de mapa de reservas;
- Divulgação da oferta do serviço;
- Locação das estruturas.

Local

- Área próxima ao campo de futebol, em gramado utilizado como estacionamento em eventos no Galpão Gaivotas.

Proposta de valor

- Conveniência: Oferta de outras estruturas de lazer próximas; ao final do churrasco não é preciso limpar o local; possibilidade de contratar churrasqueiro e outras facilidades.
- Acessibilidade: Estacionamento próximo, acesso plano.

Segmento de mercado

- Famílias.
- Amigos.
- Grupos de empresas.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; Detzel.

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção da infraestrutura e publicidade.

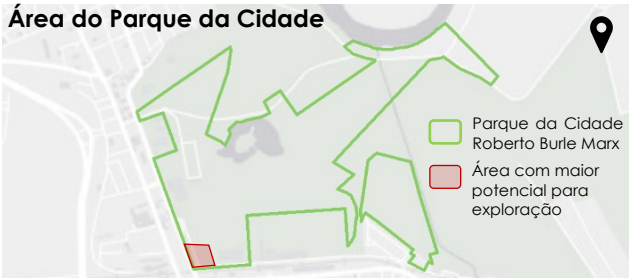
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de Equipamentos.
- Aluguel do Espaço.
- Comércio: venda do carvão.
- Serviços: churrasqueiro.

Área do Parque da Cidade



ESPAÇO DE ALIMENTAÇÃO 1 – CAFÉ TECH

Atividade-chave

Serviço de alimentação, no modelo cafeteria, com venda de produtos alimentícios, derivados do café, espaço temático relacionado à produção de café no Vale do Paraíba e espaço *gamer* para os amantes dos jogos eletrônicos.

Objeto e operação

- Adequação da estrutura "Casa do Café" como cafeteria, com design e decoração modernas, aliando bom gosto do cardápio e facilidades oferecidas pela tecnologia;
- Valorização do café (história e derivados), utilização da tecnologia para interpretação no espaço temático, elaboração de cardápios virtuais e oferta de jogos eletrônicos. Importante que a delimitação dos espaços seja bem definida para que uma atividade não comprometa a outra;
- Utilização da área externa da Casa do Café, com mesas e sombrinhas, para atendimento e realização de pequenos eventos.

Local

- Casa do Café.

Proposta de valor

- Novidade: uso de cardápios virtuais.
- Personalização: ambiente singular, com associação de serviços que não é encontrada em outro local.
- Conveniência: vários serviços em um mesmo local; o visitante poderá fazer o pedido e pagar pelo *app* do parque.
-

Segmento de mercado

- Jovens.
- Casais.
- Amigos.
- Visitantes do Parque desacompanhados.
- Funcionários do Parque.
- *Gamers*.
- Empreendedores das *Startups*.

Canais de distribuição

- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos, construção de estruturas, treinamento de pessoal, publicidade.

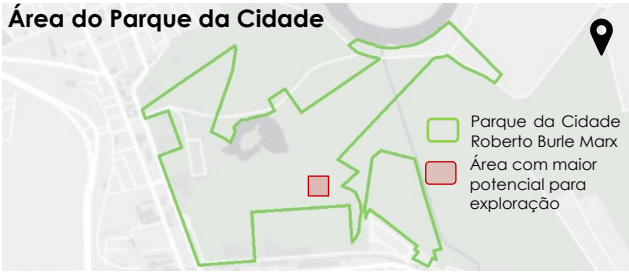
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de Espaço para eventos.
- Comércio: venda de alimentos, venda de produtos.
- Ingresso: ticket para acesso ao Espaço *Gamer*.

Área do Parque da Cidade



ESPAÇO DE ALIMENTAÇÃO 2 – RESTAURANTE JARDIM

Atividade-chave

Serviço de alimentação, no modelo restaurante, com cardápio sofisticado e serviço de *buffet* e à *la carte*.

Objeto e operação

- Adequação das áreas "social" e de "serviço" da Residência Olivo Gomes como restaurante. Importante que a decoração acompanhe a proposta modernista da arquitetura. Sugere-se que alguns ambientes façam lembrar a residência quando ocupada por moradores, como se o anfitrião aguardasse seus convidados para uma confraternização;
- Definição de cardápio;
- Treinamento da equipe;
- Divulgação;
- Captação de eventos.

Local

- Residência Olivo Gomes.

Proposta de valor

- Personalização: localizado na Residência Olivo Gomes.
- Conveniência: proximidade de estacionamento, de salas comerciais e de estruturas de lazer.
- Acessibilidade: serviço de transporte, a partir do estacionamento, para clientes com mobilidade reduzida
- Status: cardápio e serviço sofisticado, edificação tombada e vista para os jardins de Burle Marx.

Segmento de mercado

- Executivos.
- Funcionários do parque.
- Pessoas que trabalham no entorno do Parque da Cidade.
- Turistas.

Canais de distribuição

- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: revitalização do espaço, compra de equipamentos, construção de estruturas, treinamento, publicidade.

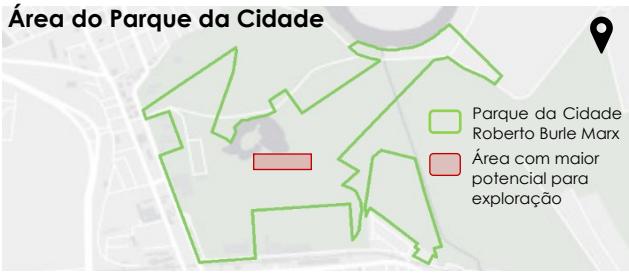
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de Espaço para eventos.
- Comércio: Venda de alimentos.

Área do Parque da Cidade



ESPAÇO DE ALIMENTAÇÃO 3 – RESTAURANTE E LANCHONETE CEFE

Atividade-chave

Serviço de alimentação, no modelo restaurante, com serviço de *buffet* e lanchonete.

Objeto e operação

- Adequação do espaço no Centro de Formação de Educadores como restaurante e lanchonete;
- Definição de cardápio. Sugere-se comida regional, privilegiando a culinária do Vale do Paraíba;
- Treinamento da equipe;
- Divulgação.

Local

- Centro de Formação de Educadores (CEFE).

Proposta de valor

- Conveniência: proximidade com o CEFE.
- Acessibilidade: facilidade de acesso, incluindo estacionamento e elevadores.
- Preço: tarifário com custo x benefício melhor que os estabelecimentos concorrentes da região.

Segmento de mercado

- Participantes de eventos no local.

Canais de distribuição

- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos, construção de estruturas, treinamento de pessoal, publicidade.

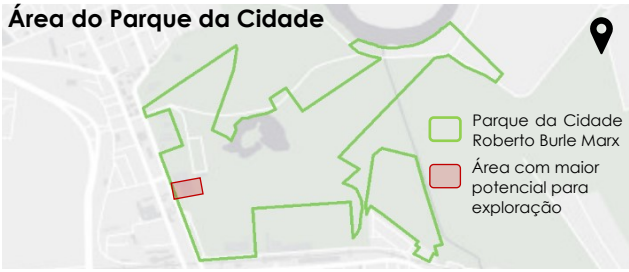
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: venda de refeições e outros alimentos.

Área do Parque da Cidade



ESPAÇO MULTIUSO RUÍNAS

Atividade-chave

Locação de lojas em edificação revitalizada, conhecida atualmente como "ruínas".

Objeto e operação

- Revitalização da edificação para que possa ser locada;
- Mapeamento de possíveis locatários e divulgação da oferta de lojas;
- As lojas serão adaptadas ao tipo de serviço oferecido no local, sem que alterações na estrutura do imóvel sejam realizadas;
- Locação dos espaços.

Local

- Ruínas.

Proposta de valor

- Personalização: Lojas com localização e conceito singulares.
- Conveniência: Fluxo constante de pessoas, redução de custos fixos.
- Acessibilidade: proximidade com estacionamento.
- Status: localização em um dos principais atrativos da cidade de São José dos Campos.

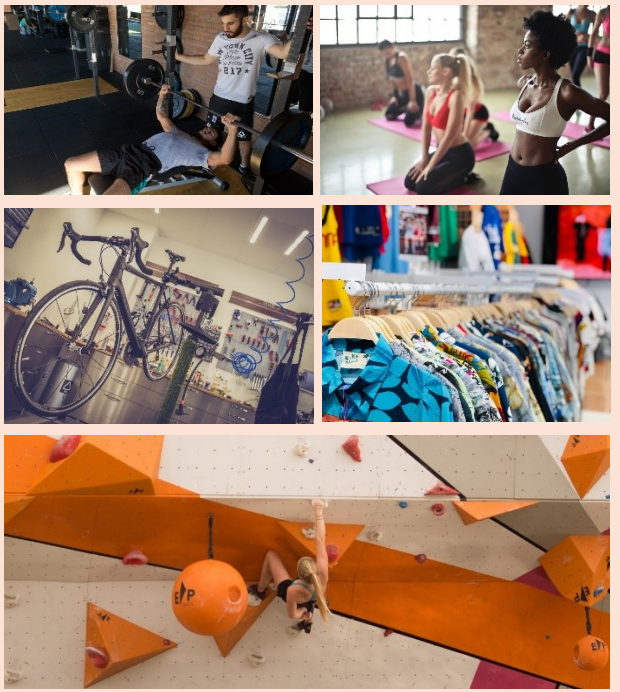
Segmento de mercado

- Empresas com interesse na locação.
- Jovens empreendedores.
- Praticantes de esportes.
- Famílias.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: Revitalização do espaço e publicidade.

OPEX fixo: pessoal e materiais de expediente.

OPEX Variável: materiais de consumo, comissão, impostos.

Fontes de receita

- Ingressos e Comércio.
- Aluguel de Espaço.

Área com maior potencial de exploração



ESPAÇO NATUREZA

Atividade-chave

Estrutura com arquitetura arrojada construída sobre árvores, destinada à recepção de visitantes, sensibilização para a importância de recuperação de áreas degradadas e a conservação do bioma Mata Atlântica, e oferta de visitas guiadas interpretativas.

Objeto e operação

- Elaboração de projeto arquitetônico;
- Construção de ponte e estrutura que abrigará o Espaço Natureza;
- Elaboração e implantação de mostra temática, de estruturas voltadas à sensibilização e interpretação ambiental;
- Capacitação de equipe responsável pela recepção e condução dos visitantes;
- Divulgação da nova estrutura, realização de visitas de familiarização com atores do trade turístico e imprensa;
- Funcionamento da estrutura para o público.

Local

- Área menor do Parque da Cidade desvinculada do polígono principal.

Proposta de valor

- Novidade: não existe uma estrutura igual na região.
- Design: arquitetura inovadora.
- Acessibilidade: estruturas de pontes, permitindo que qualquer visitante alcance o topo das árvores.

Segmento de mercado

- Estudantes.
- Famílias.
- Turistas.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; Wild Center

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção de estruturas, compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

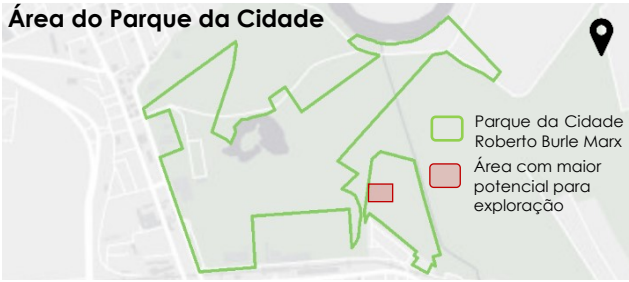
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Ingressos: travessia da ponte.

Área do Parque da Cidade



ESPAÇO *TEEN*

Atividade-chave

Área destinada ao público jovem, com oferta de atividades de lazer e esportes, dança e outras manifestações culturais.

Objeto e operação

- Elaboração de projeto arquitetônico;
- Construção do Espaço com a instalação de pistas de skate, bike trial, parkour, academia de ginástica ao ar livre, mesas de jogos, área coberta para apresentações de dança de rua;
- Capacitação de equipe responsável pelas aulas;
- Divulgação da nova estrutura, realização de visitas de familiarização com atores do *trade* turístico e imprensa;
- Funcionamento da estrutura para o público.

Local

- Área antropizada próxima ao estacionamento do CEFE.

Proposta de valor

- Novidade: além de concentrar atividades para jovens, oferece bike trial e parkour.
- Conveniência: várias atividades em um único lugar.
- Acessibilidade: próximo ao estacionamento e com acesso por via plana e rampas.

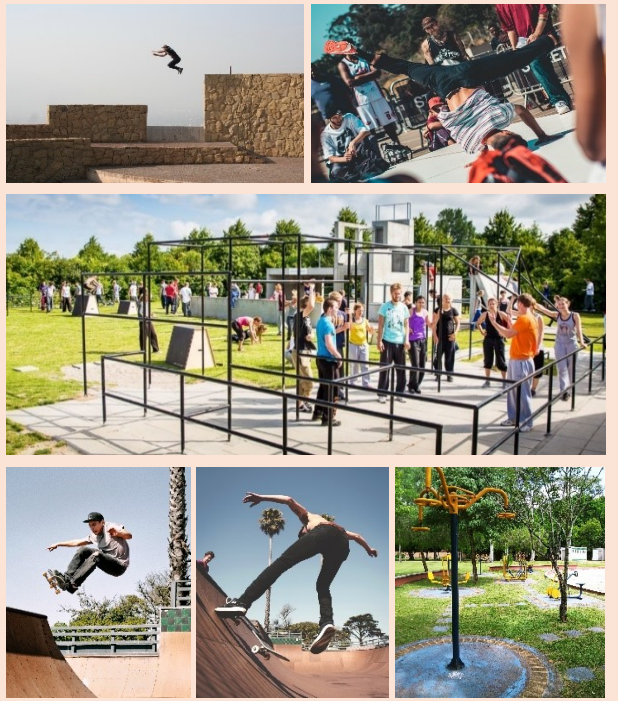
Segmento de mercado

- Jovens.
- Famílias com crianças.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; Gerlev; Detzel

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção de estruturas, compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

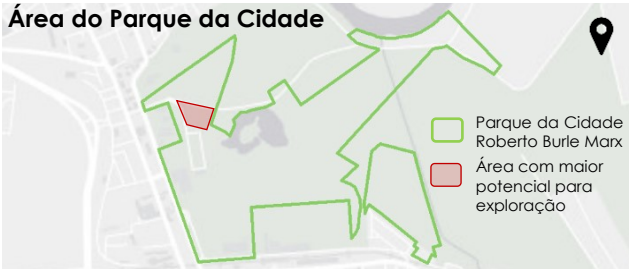
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de equipamentos.
- Serviços: aulas.

Área do Parque da Cidade



EVENTOS ESPORTIVOS

Atividade-chave

Locação de espaços em trilhas, alamedas e gramados para a realização de eventos esportivos de pequeno e médio porte.

Objeto e operação

- Manutenção de trilhas e alamedas para que possam receber os eventos;
- Mapeamento de empresas organizadoras de eventos e divulgação da oferta de áreas aptas para as diferentes modalidades;
- Desenvolvimento de projetos de eventos para captação de parceiros;
- A dinâmica de operação do parque não deverá ser alterada;
- Locação dos espaços.

Local

- Trilhas, alamedas, gramados.

Proposta de valor

- Desempenho: oferece as condições para que o evento alcance os resultados esperados.
- Status: evento realizado em um dos melhores e mais completos parques urbanos do município e da região.

Segmento de mercado

- Adultos praticantes de esportes.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; www.pixabay.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: publicidade.

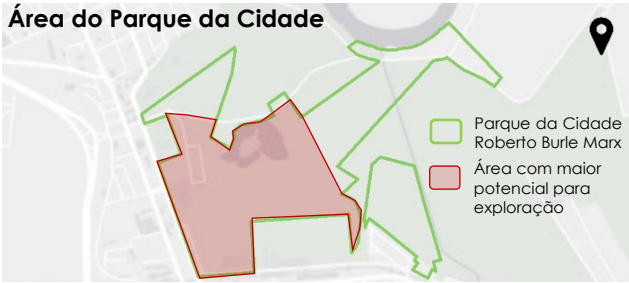
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: materiais de consumo, comissão, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de espaço.

Área do Parque da Cidade



GALPÃO GAIVOTAS

Atividade-chave

Locação do Galpão Gaivotas para realização de eventos de pequeno, médio e grande porte; organização de eventos.

Objeto e operação

- Manutenção e revitalização do Galpão Gaivotas;
- Aquisição e instalação de equipamentos que ampliem o escopo de eventos a serem recebidos (iluminação, sonorização, segurança, etc.);
- Mapeamento de empresas organizadoras de eventos e divulgação da oferta de locação do Galpão Gaivotas;
- Desenvolvimento de projetos de eventos para captação de parceiros;
- A dinâmica de operação do parque não deverá ser alterada;
- Locação dos espaços.

Local

- Galpão Gaivotas.

Proposta de valor

- Desempenho: oferece as condições para que o evento alcance os resultados esperados.
- Conveniência: próximo de estruturas de lazer e alimentação.
- Acessibilidade: estacionamento próximo e acesso plano.

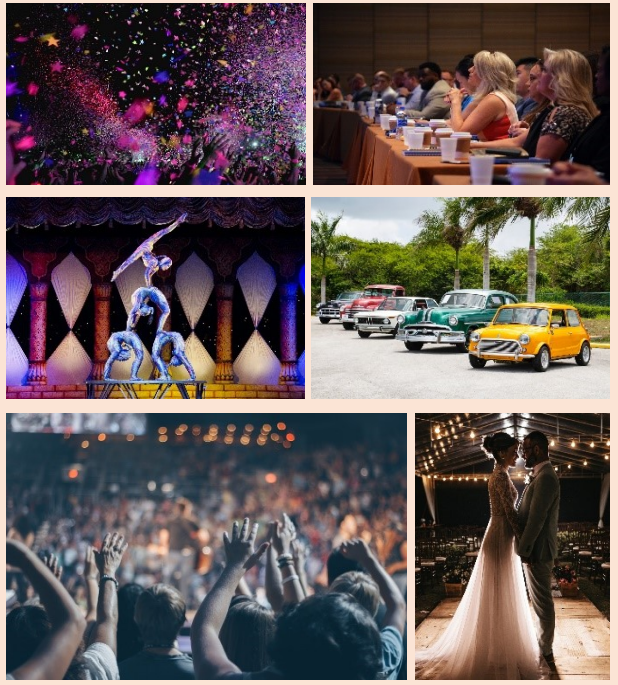
Segmento de mercado

- Casais.
- Escolas e universidades.
- Empresas de eventos.
- Entidades esportivas.
- Indústrias, montadoras, fábricas instaladas na região.
- Produtores culturais.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; www.pixabay.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: revitalização do espaço, compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

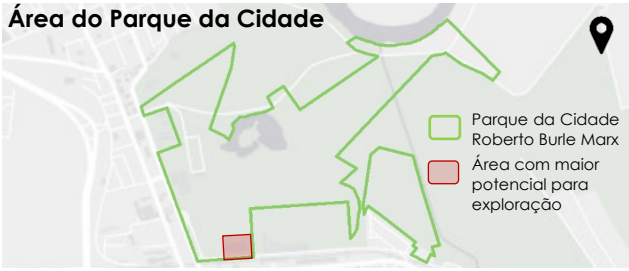
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, comissão, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de espaço.
- Aluguel de equipamentos.
- Ingressos.
- Serviço: permissão para prestadores de serviços.

Área do Parque da Cidade



GOLFE EXPERIMENTAL

Atividade-chave

Aulas, prática experimental e aluguel de equipamentos para visitantes, iniciantes no esporte e praticantes regulares de golfe.

Objeto e operação

- Construção de estrutura destinada à prática do esporte;
- Aquisição e instalação de equipamentos necessários para a prática do esporte e para locação;
- Capacitação de equipe responsável pelas aulas;
- Divulgação da nova estrutura, realização de visitas de familiarização com atores do *trade* turístico e imprensa;
- Funcionamento da estrutura para o público.

Local

- Gramado entre as alamedas Umbus, Palmeiras e Noz Pecan.

Proposta de valor

- Novidade: único parque em São José dos Campos que oferece essa experiência.
- Conveniência: o visitante encontra equipamentos, instrutores e estrutura para que possa iniciar no esporte.

Segmento de mercado

- Adultos praticantes de esportes.
- Crianças.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção de estruturas, compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

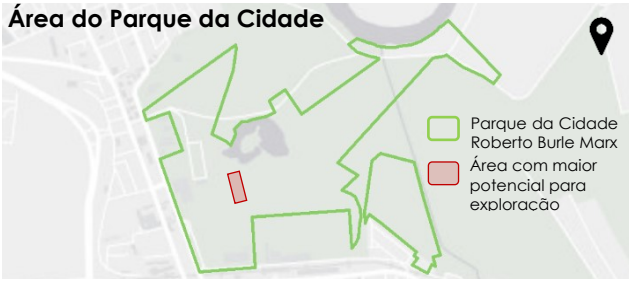
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de equipamentos.
- Ingresso: ticket com direito a 5 batidas na bola.
- Serviços: valor pago por hora/aula.

Área do Parque da Cidade



GRAMADO GAIVOTAS

Atividade-chave

Locação do gramado em frente ao Galpão Gaivotas para realização de eventos de pequeno, médio e grande porte; organização de eventos.

Objeto e operação

- Aquisição e instalação de equipamentos que ampliem o escopo de eventos a serem recebidos (iluminação, sonorização, segurança, etc.);
- Mapeamento de empresas organizadoras de eventos e divulgação da oferta de locação do gramado, associado ou não ao Galpão Gaivotas;
- Desenvolvimento de projetos de eventos para captação de parceiros;
- A dinâmica de operação do parque não deverá ser alterada;
- Locação dos espaços.

Local

- Gramado em frente ao Galpão Gaivotas.

Proposta de valor

- Desempenho: oferece as condições para que o evento alcance os resultados esperados.
- Conveniência: próximo de estruturas de lazer e alimentação.
- Acessibilidade: estacionamento próximo e acesso plano.

Segmento de mercado

- Casais.
- Escolas e universidades.
- Empresas de eventos.
- Entidades esportivas.
- Indústrias, montadoras, fábricas instaladas na região.
- Produtores culturais.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; Kings Park Australia

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

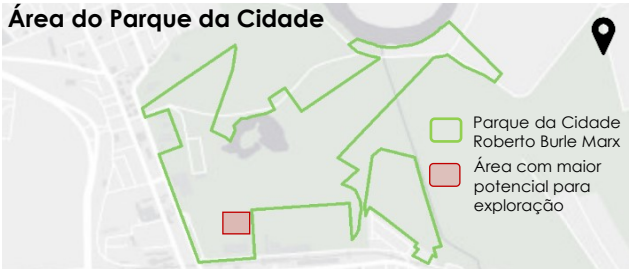
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, comissão, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de espaço.
- Ingressos.

Área do Parque da Cidade



LOJA PET

Atividade-chave

Loja de produtos pet para cães, com atendimento veterinário, banho, tosa e serviços de acompanhamento em passeios e adestramento.

Objeto e operação

- Mudança do local do Espaço 4 Patas, com reposicionamento dos obstáculos atuais, instalação de novos obstáculos, implantação de estrutura para atendimento de cães e tutores;
- Aquisição de equipamentos e produtos, e instalação da loja;
- Capacitação de equipe responsável pelo atendimento aos cães;
- Divulgação da nova estrutura;
- Funcionamento da estrutura para o público.

Local

- Espaço 4 Patas.

Proposta de valor

- Conveniência: vários serviços em um mesmo lugar.
- Acessibilidade: próximo da área de estacionamento.

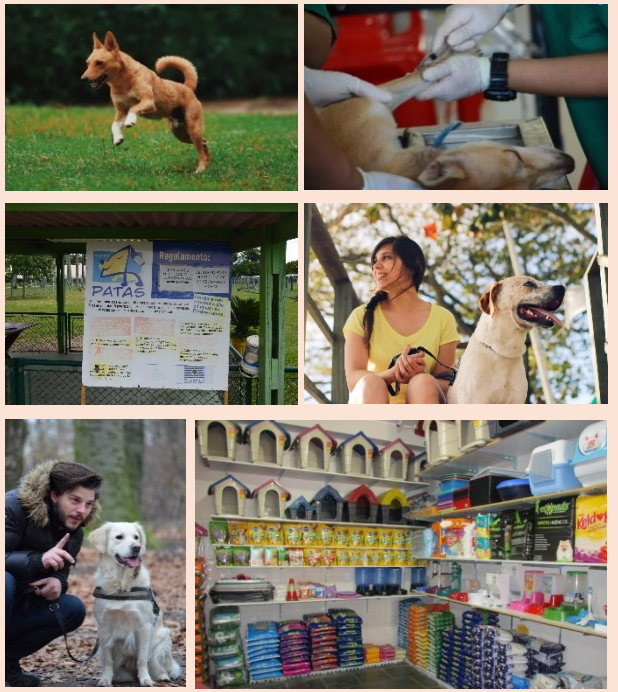
Segmento de mercado

- Visitantes com cães.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; Espaço Pet; Detzel

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção de estruturas, compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

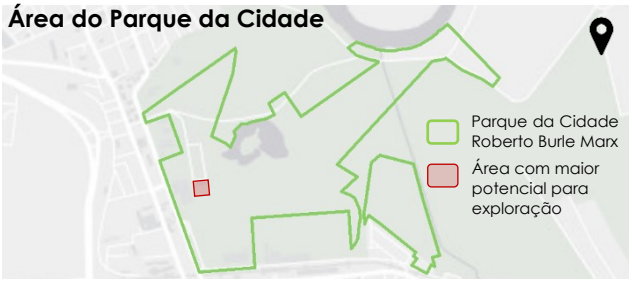
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: venda de produtos.
- Serviços: adestramento, passeio e serviços veterinários.

Área do Parque da Cidade



PASSEIO DE CHARRETE / CARRUAGEM

Atividade-chave

Oferta de passeio temático em charrete, carruagem ou outro meio de transporte de tração animal, por circuito em torno da Residência Olivo Gomes e Jardim Burle Marx.

Objeto e operação

- Construção de estrutura para abrigar e cuidar dos animais utilizados na atividade;
- Adquirir animais que serão utilizados na atividade;
- Organizar procedimentos para manutenção da saúde dos animais, recolhimento de fezes e urina durante os passeios, adestramento para convívio com o público;
- Aquisição de veículos (charrete, carruagem ou outro) a ser utilizado nos passeios;
- Capacitação de equipe responsável pela atividade e cuidados com os animais;
- Divulgação da nova atividade;
- Funcionamento da atividade para o público.

Local

- Trilhas e alamedas.

Proposta de valor

- Novidade: o visitante não encontrará atividade similar em outros atrativos da cidade.
- Design: charrete / carruagem estilizadas como no século XIX, choferes com figurino de época.

Segmento de mercado

- Famílias.
- Casais.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; www.pixabay.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção de estruturas de apoio, compra de equipamentos e animais, treinamento de pessoal e publicidade.

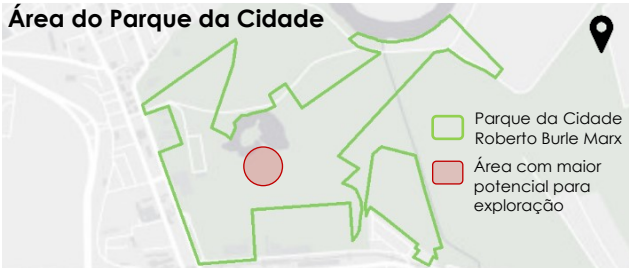
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Ingresso: ticket de passeio.

Área do Parque da Cidade



PONTO DE VENDA DA CASA DA ILHA

Atividade-chave

Venda de alimentos (bebidas não alcóolicas, lanches rápidos), produtos utilitários e decorativos, vestuário, lembranças do centro de visitantes e tickets para o passeio de gôndola no lago da Casa da Ilha.

Objeto e operação

- Revitalização da estrutura para abrigar o ponto de venda;
- Aquisição, instalação de equipamentos e compra de mercadorias que serão oferecidas no ponto de venda;
- Aquisição de gôndolas para serem utilizadas nos passeios pelo lago;
- Capacitação de equipe responsável pelo atendimento na loja e condução das gôndolas;
- Divulgação do serviço;
- Funcionamento do ponto de venda para o público.

Local

- Centro de Visitantes Casa da Ilha.

Proposta de valor

- Novidade: passeio de gôndola.
- Conveniência: vários serviços em um mesmo lugar.

Segmento de mercado

- Casais
- Famílias.
- Amigos.
- Estudantes.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: revitalização do espaço, compra de equipamentos, compra de mercadorias, treinamento e publicidade.

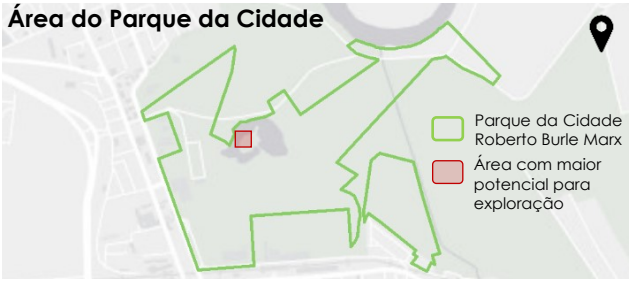
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: venda de produtos.
- Serviços: passeio de gôndola.

Área do Parque da Cidade



PONTO DE VENDA CEFE

Atividade-chave

Venda de alimentos (bebidas não alcóolicas, lanches rápidos), produtos utilitários e decorativos, vestuário, artesanato produzido no Vale do Paraíba.

Objeto e operação

- Aquisição, instalação de equipamentos e compra de mercadorias que serão oferecidas no ponto de venda;
- Capacitação de equipe responsável pelo atendimento no ponto de venda;
- Divulgação do serviço;
- Funcionamento do ponto de venda para o público.

Local

- Centro de Formação de Educadores (CEFE)

Proposta de valor

- Novidade: produtos típicos do Vale do Paraíba.
- Conveniência: vários serviços em um mesmo lugar.

Segmento de mercado

- Turistas.
- Público interessado em arte regional.
- Público dos eventos realizados no local.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: Pixabay; Biblioteca Virtual do Governo SP

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos, compra de mercadorias, treinamento de pessoal e publicidade.

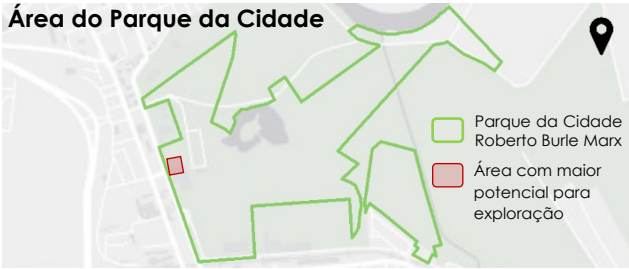
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: venda de produtos.

Área do Parque da Cidade



PONTO DE VENDA ESPAÇO NATUREZA

Atividade-chave

Venda de alimentos (bebidas não alcóolicas, lanches rápidos), produtos utilitários e decorativos, vestuário, livros, lembranças do Espaço Natureza.

Objeto e operação

- Construção da estrutura para abrigar o ponto de venda;
- Aquisição, instalação de equipamentos e compra de mercadorias que serão oferecidas no ponto de venda;
- Capacitação de equipe responsável pelo atendimento no ponto de venda;
- Divulgação do serviço;
- Funcionamento do ponto de venda para o público.

Local

- Espaço Natureza.

Proposta de valor

- Novidade: produtos com identidade associada à conservação da biodiversidade e design criativo.
- A aquisição dos produtos ajudará na conservação das áreas de mata em recuperação.

Segmento de mercado

- Estudantes.
- Famílias.
- Turistas.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.gardenofgods.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção do espaço, compra de equipamentos, compra de mercadorias, treinamento e publicidade.

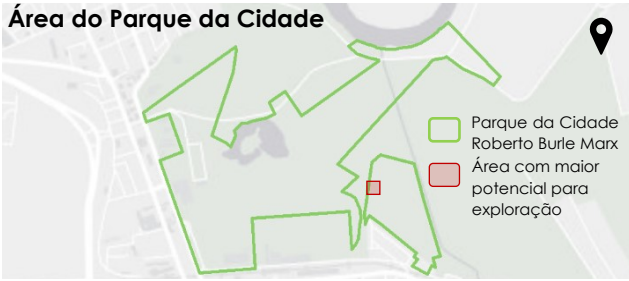
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: venda de produtos.

Área do Parque da Cidade



PONTO DE VENDA RESTAURANTE JARDIM

Atividade-chave

Venda de alimentos (bebidas não alcóolicas, lanches rápidos), produtos utilitários e decorativos, flores, artigos para jardinagem e paisagismo, tickets para experiências virtuais de sobrevoo pelo jardim e oficinas de jardinagem.

Objeto e operação

- Revitalização da estrutura para abrigar o ponto de venda;
- Aquisição, instalação de equipamentos e compra de mercadorias que serão oferecidas no ponto de venda;
- Elaboração de conteúdo virtual para passeio pelo Jardim de Burle Marx;
- Elaboração de oficinas e atividades experienciais pelo Jardim de Burle Marx;
- Capacitação de equipe responsável pelo atendimento na loja e condução dos visitantes nas atividades pelo jardim;
- Divulgação do serviço para o *trade* turístico e imprensa;
- Funcionamento do ponto de venda para o público.

Local

- Restaurante Jardim.

Proposta de valor

- Novidade: produtos específicos para jardinagem e paisagismo.
- Conveniência: vários serviços em um mesmo lugar.
- Status: produtos associados ao conceito de paisagismo de Burle Marx.

Segmento de mercado

- Casais.
- Famílias.
- Amigos.
- Executivos.
- Pessoas que trabalham no parque ou no entorno.
- Turistas.
- Público com interesse em jardinagem e paisagismo.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



bgpa.wa.gov.au

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: revitalização do espaço, compra de equipamentos, compra de mercadorias, treinamento e publicidade.

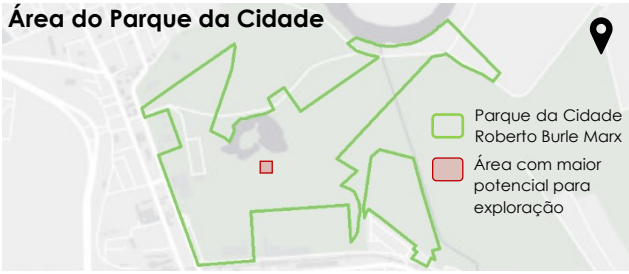
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de equipamentos.
- Comércio: venda de produtos.
- Serviços: oficinas e atividades.

Área do Parque da Cidade



PONTO DE VENDA RUÍNAS

Atividade-chave

Venda de alimentos (bebidas não alcóolicas, lanches rápidos), produtos utilitários e decorativos, vestuário, artesanato, lembranças personalizadas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Objeto e operação

- Revitalização da estrutura para abrigar o ponto de venda;
- Aquisição, instalação de equipamentos e compra de mercadorias que serão oferecidas no ponto de venda;
- Capacitação de equipe responsável pelo atendimento na loja;
- Divulgação do serviço;
- Funcionamento do ponto de venda para o público.

Local

- Espaço Multiuso Ruínas.

Proposta de valor

- Novidade: produtos com identidade associado ao Parque da Cidade.
- Conveniência: vários serviços em um mesmo lugar.
- Acessibilidade: próximo do estacionamento.

Segmento de mercado

- Casais
- Famílias.
- Turistas.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.bgpa.wa.gov.au

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: revitalização do espaço, compra de equipamentos, compra de mercadorias, treinamento e publicidade.

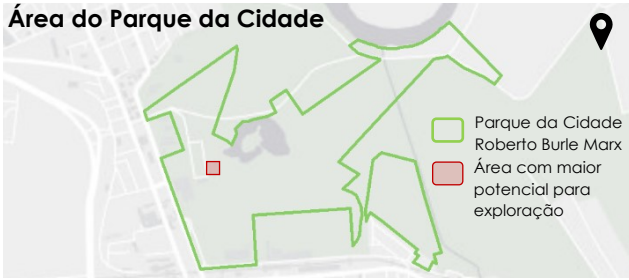
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: venda de produtos.

Área do Parque da Cidade



PRAÇA DE ESPORTES

Atividade-chave

Área destinada ao público praticante de esportes coletivos, com oferta de quadras poliesportivas para atividades como futebol, vôlei, basquete, peteca, além de áreas para jogos de mesa e academia de ginástica ao ar livre.

Objeto e operação

- Elaboração de projeto arquitetônico;
- Construção da Praça de Esportes com a instalação de quadras poliesportivas, bancos, mesas, caixa de areia, academia ao ar livre, barras;
- Capacitação de equipe responsável pelas aulas;
- Divulgação da nova estrutura;
- Funcionamento da estrutura para o público.

Local

- Ao lado do campo de futebol, próximo ao bairro Vila Terezinha.

Proposta de valor

- Conveniência: próximo de outras estruturas de lazer ou voltadas à prática de esportes.

Segmento de mercado

- Praticantes de esportes.
- Famílias.
- Jovens.
- Grupos de amigos.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual







Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção do espaço, compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

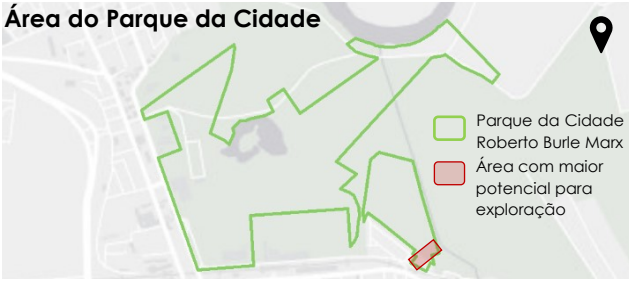
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de equipamentos.
- Aluguel de espaços.
- Serviço: aulas.

Área do Parque da Cidade



PROPAGANDA COMERCIAL

Atividade-chave

Locação de espaços para veiculação de mídia comercial no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Objeto e operação

- Mapeamento dos locais aptos a receberem estruturas de outdoors, frontlights e outras afins;
- Instalação das estruturas;
- Definição de tarifário;
- Oferta dos espaços para empresas de propaganda, marketing e comunicação;
- Locação dos espaços para propaganda comercial.

Local

- Estacionamento, quiosques e principais atrativos do parque.

Proposta de valor

- Desempenho: o parque possui várias características intrínsecas que agregam valor às marcas expostas, bem como recebe aproximadamente 800 mil pessoas por ano.

Segmento de mercado

- Empresas com interesse na locação.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual







Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: construção de estruturas (*outdoor*, *frontlight*), treinamento de pessoal e publicidade.

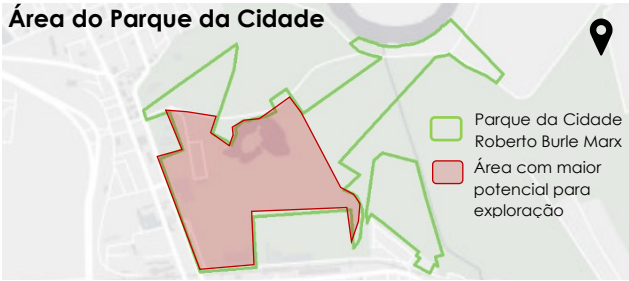
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente, manutenção das estruturas.

OPEX Variável: materiais de consumo, comissão, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de espaços.

Área do Parque da Cidade



QUIOSQUES

Atividade-chave

Estruturas de recepção com aproximadamente 10 m², com oferta de informações sobre as estruturas, serviços e atividades do Parque da Cidade; aluguel de equipamentos para a prática de esportes, contemplação, piqueniques; e comercialização de alimentos (água, água de coco, bebidas não alcóolicas, lanches rápidos), cartões postais e lembranças do parque.

Objeto e operação

- Elaboração de projeto arquitetônico;
- Construção das estruturas;
- Aquisição, instalação de equipamentos e compra de mercadorias que serão oferecidas nos quiosques;
- Capacitação de equipe responsável pelo atendimento;
- Divulgação das estruturas;
- Funcionamento das estruturas para o público.

Local

- Próximo ao acesso Olivo Gomes; ao lado do Café Tech; próximo às trilhas, entre os lagos; no encontro das alamedas Umbus e Noz Pecan; no acesso Ruínas.

Proposta de valor

- Conveniência: encontre vários serviços no mesmo lugar, em estruturas localizadas nos pontos de maior fluxo de visitantes do Parque da Cidade.

Segmento de mercado

- Público em visita a lazer e turismo, que não frequenta o Parque da Cidade diariamente.

Canais de distribuição

- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: Pexels.com; Pixabay.com; Central Park

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: implantação das estruturas, compra de equipamentos, compra de mercadorias, treinamento e publicidade.

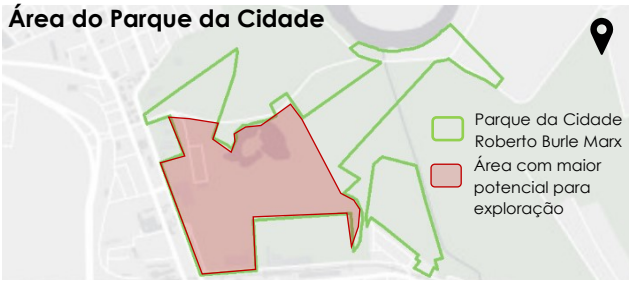
OPEX fixo: aluguel, despesas com luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente, manutenção das instalações.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Aluguel de equipamentos.
- Comércio: venda de alimentos.
- Ingresso: percentual sobre vendas de tickets, visitas e passeios.

Área do Parque da Cidade



SERVIÇO DE FOTOGRAFIA PROFISSIONAL

Atividade-chave

Fotografia profissional de casais, amigos, famílias, crianças, praticantes de esportes, em visita ao Parque da Cidade, com entrega de fotos impressas como produto do trabalho.

Objeto e operação

- Definição de itinerário, deslocamento pelo Parque da Cidade, identificação de público alvo;
- Produção da fotografia de acordo com a expectativa do cliente;
- Envio das fotos para espaço (ateliê) onde as mesmas serão selecionadas, editadas e impressas;
- Envio de provas das fotos editadas para os clientes. Definição do formato de impressão;
- Impressão das fotos. O cliente receberá as fotos ainda dentro do Parque da Cidade ou definirá para onde serão enviadas.

Local

- Todo o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Proposta de valor

- Personalização: produto exclusivo.
- Conveniência: fotos prontas antes que o visitante termine o passeio.

Segmento de mercado

- Famílias.
- Casais.
- Amigos.

Canais de distribuição

- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos e publicidade.

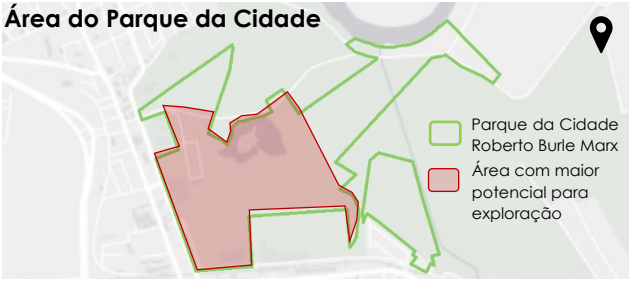
OPEX fixo: aluguel, luz, água e internet, pessoal, materiais de expediente.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Comércio: valor unitário pago pelas fotos impressas ou valor por pacote de fotos impressas.

Área do Parque da Cidade



SERVIÇO DE PERSONAL TRAINER

Atividade-chave

Acompanhamento individualizado realizado por profissionais de educação física, com visitantes do Parque da Cidade que busquem a melhoria do condicionamento físico, o ganho de massa muscular, a perda de peso, ou outro tipo de prática regular saudável de exercícios.

Objeto e operação

- Mapeamento das áreas do Parque da Cidade onde as atividades serão ofertadas;
- Aquisição de equipamentos necessários para a oferta do serviço;
- Elaboração de quadro de horários das aulas;
- Divulgação do serviço;
- Acompanhamento dos alunos.

Local

- Alamedas, trilhas e gramados.

Proposta de valor

- Desempenho: melhora o desempenho e os resultados desejados.
- Conveniência: o profissional já está no local da prática dos esportes.
- Personalização: acompanhamento individualizado

Segmento de mercado

- Adultos praticantes de esportes.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; www.freekip.com

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

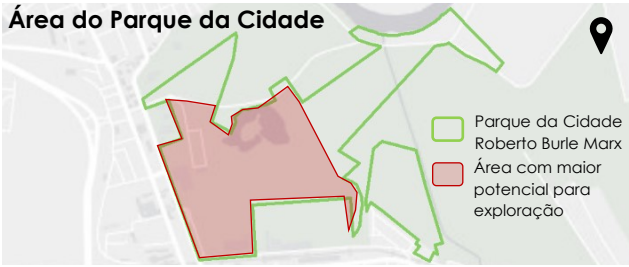
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Serviços: valor pago por hora/aula ou mensalidades.

Área do Parque da Cidade



SERVIÇO DE SUPORTE A TREINAMENTOS

Atividade-chave

Acompanhamento individualizado ou coletivo, realizado por profissionais de educação física, nutricionistas e fisioterapeutas, com visitantes do Parque da Cidade, atletas amadores e profissionais que busquem a melhoria de performance na prática de esportes individuais como corrida, ciclismo e triatlo.

Objeto e operação

- Mapeamento das áreas do Parque da Cidade onde a equipe instalará tendas de suporte aos atletas;
- Aquisição de equipamentos necessários para a oferta do serviço;
- Elaboração de quadro de horários das aulas;
- Divulgação do serviço;
- Acompanhamento dos alunos.

Local

- Alamedas, trilhas e gramados.

Proposta de valor

- Desempenho: melhora o desempenho e os resultados desejados.
- Conveniência: o profissional já está no local da prática dos esportes.
- Personalização: acompanhamento individualizado

Segmento de mercado

- Adultos praticantes de esportes.
- Atletas amadores e profissionais.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com

Investimento e estrutura de custos

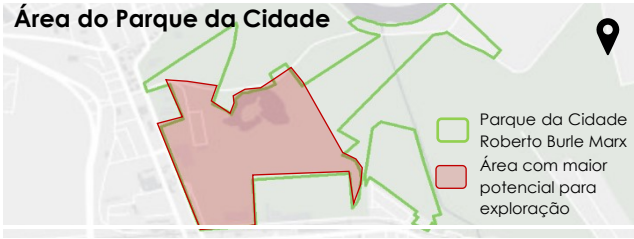
Investimentos: compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente. OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Serviços: valor pago por hora/aula ou mensalidades.

Área do Parque da Cidade



VISITA GUIADA AO CENTRO DE VISITANTES CASA DA ILHA

Atividade-chave

Acompanhamento de visitantes, em grupos, pelo Centro de Visitantes Casa da Ilha, com o objetivo de interpretar as exposições e o acervo temático relacionado com a história do Vale do Paraíba, em especial aquela com interface com a Fazenda Santana do Rio Abaixo e Tecelagem Parahyba.

Objeto e operação

- Elaboração de percurso temático interpretativo;
- Capacitação de monitores para atendimento ao público e condução de grupos;
- Elaboração de quadro de horários de visitas guiadas;
- Divulgação do serviço para o *trade* turístico e imprensa;
- Operação das visitas guiadas.

Local

- Centro de Visitantes Casa da Ilha.

Proposta de valor

- Personalização: adequação dos conteúdos interpretados de acordo com o perfil e interesse do público.
- Desempenho: A qualidade da experiência do visitante será ampliada.
- Conveniência: O visitante pode fazer perguntas e ter acesso a conteúdos que não estão disponíveis nas visitas autoguiadas.

Segmento de mercado

- Estudantes.
- Grupos organizados.
- Agências e operadoras de turismo.
- Famílias.
- Casais.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual



Fonte das imagens: www.pexels.com; www.bgpa.wa.gov.au

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

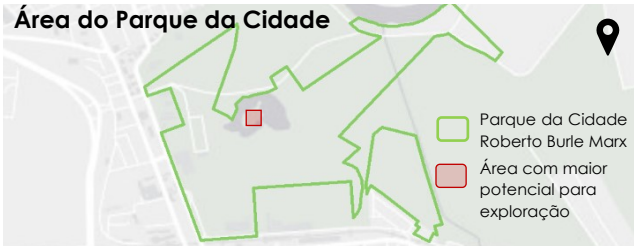
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Ingresso: ticket de entrada no centro de visitantes.

Área do Parque da Cidade



VISITAS GUIADAS

Atividade-chave

Acompanhamento de visitantes, em grupos ou individualmente, pelas alamedas, trilhas e edificações do Parque da Cidade, com o objetivo de interpretar elementos da paisagem, contar histórias e sensibilizar para a importância da valorização do patrimônio natural e cultural.

Objeto e operação

- Elaboração de percursos temático interpretativos;
- Capacitação de monitores para atendimento ao público e condução de grupos;
- Elaboração de quadro de horários de visitas guiadas;
- Divulgação do serviço para o *trade* turístico e imprensa;
- Operação das visitas guiadas.

Local

- Todo o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Proposta de valor

- Personalização: adequação dos conteúdos interpretados de acordo com o perfil e interesse do público.
- Desempenho: A qualidade da experiência do visitante será ampliada.
- Conveniência: O visitante pode fazer perguntas e ter acesso a conteúdos que não estão disponíveis nas visitas autoguiadas.

Segmento de mercado

- Estudantes.
- Grupos organizados.
- Agências e operadoras de turismo.
- Visitantes com interesse específico (ex. birdwatching).
- Famílias.
- Casais.

Canais de distribuição

- Internet.
- Equipe de vendas.

Referência conceitual






Fonte das imagens: pixabay.com; reshot.com; vancouver.ca; thehighline.org

Investimento e estrutura de custos

Investimentos: compra de equipamentos, treinamento de pessoal e publicidade.

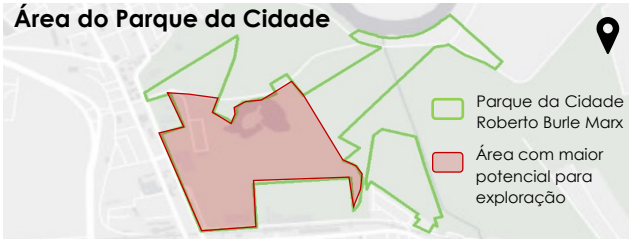
OPEX fixo: pessoal, materiais de expediente.

OPEX Variável: capacitação para pessoal, materiais de consumo, impostos.

Fontes de receita

- Ingresso: ticket para passeio. Combo para diversas atividades. Pagamento por *download* de conteúdo.

Área do Parque da Cidade



2.2 DETALHAMENTO OPERACIONAL

Conforme já destacado, os modelos de negócios buscam oferecer aos visitantes do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, oportunidades de interação com a natureza e o patrimônio cultural a partir da oferta de serviços e atividades que atendam diferentes públicos e motivações. Toda a experiência oferecida ao visitante será potencializada com o emprego de tecnologias baseadas em geolocalização, realidade virtual, aumentada e mista, inteligência artificial e Internet das coisas, seguindo a tendência adotada pelo município de São José dos Campos, como "*Smart City*".

Para que o conceito de visitação seja alcançado, propõe-se uma dinâmica onde o público, ao entrar no Parque da Cidade, encontre as informações necessárias para o melhor aproveitamento da oferta de atrativos, encontre suporte humano para o acompanhamento nas atividades, identifique serviços e estruturas que garantirão maior conforto, segurança e comodidade durante sua permanência no local. Em um ambiente com diversidade de opções para "ver" e "fazer", a dinâmica de visitação proposta procurará direcionar fluxos, equilibrar a distribuição do público e reduzir o impacto sobre determinadas áreas.

Ao invés de "entrada principal", propõe-se que as entradas com maior fluxo de visitantes possuam a mesma estrutura de apoio, ou seja, controle de acesso, banheiros e quiosque de informação, propiciando ao visitante, independente do local de sua entrada, o conjunto de estruturas necessárias para uma boa recepção. Nos quiosques, o visitante encontrará as informações necessárias para organizar sua visita, podendo alugar equipamentos e agendar atividades. O mesmo poderá ser feito a partir do *app* do Parque da Cidade. Passeios de charrete e gôndola, visitas guiadas e atividades programadas terão os locais de início determinados e informados. Atrativos em edificações como o Centro de Visitantes ou Espaço Natureza, contarão com monitores capacitados para atenderem o público. Restaurantes, lojas e quiosques poderão contar com sistemas de recebimento independentes ou com sistema de comanda único, onde todo o consumo do visitante no parque será contabilizado e pago em caixas centrais, localizados em pontos estratégicos do Parque da Cidade. Atrativos e atividades deverão respeitar a capacidade de suporte dos lugares. Medidas de mínimo impacto e de gestão da segurança deverão ser consideradas em todos os serviços e atividades oferecidos ao público.

2.2.1 DETALHAMENTO DAS ATIVIDADES E SERVIÇOS PROPOSTOS

A seguir são destacadas características operacionais das atividades e serviços propostos nos modelos de negócios para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

- Aluguel de Espaço para Fotos e Vídeos Comerciais
  - Caracterização da Operação: aluguel de espaços e estruturas no Parque da Cidade para fotos e vídeos comerciais, realizados por terceiros, principalmente para casais, gestantes, produtoras de vídeo e cinema.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Fotos noturnas deverão ser agendadas previamente.
  - Capacidade de Atendimento: o serviço seguirá o agendamento prévio. A capacidade de atendimento sofrerá variação de acordo com o local escolhido. Mais de um trabalho de fotografia poderá ocorrer ao mesmo tempo nos gramados, por exemplo.
  - Quadro de Pessoal: equipe de fotografia e filmagem.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos e infraestrutura.

- Aluguel de espaços para prestadores de serviço
  - Caracterização da Operação: ambientes no bloco "íntimo" da Residência Olivo Gomes podem ser locados para prestadores de serviço, tais como "fotografia profissional", em que o ambiente poderá receber uma decoração especial (transformando-se em estúdio) e/ou servirá de referência para que os visitantes adquiram as fotografias realizadas e impressas pelos fotógrafos profissionais espalhados pelo parque.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: a ser definido.
  - Quadro de Pessoal: de acordo com o modelo de negócio a ser instalado.

- Recursos Operacionais: recursos humanos e infraestrutura.

- Aplicativo Mobile "Parque da Cidade Roberto Burle Marx"
  - Caracterização da Operação: toda a experiência de visitação será integrada em um aplicativo para dispositivos móveis. A base de dados ajudará a personalizar a experiência dos visitantes, bem como contribuirá com a gestão do uso público por parte da administração do Parque da Cidade. Entre outras atribuições, o aplicativo fornecerá experiências de Realidade Virtual para criação de ambientes temáticos em visitas autoguiadas; Realidade Aumentada para interpretação do patrimônio natural e cultural; personalização de atividades e serviços à medida em que o usuário utiliza a ferramenta; informações gerais sobre o Parque da Cidade; realização de reservas e pagamentos de serviços, atividades e produtos, permitida; disponibilização de mapas de localização, sugestões de roteiros e jogos virtuais baseados em gameficação.
  - Horário de Funcionamento: *on-line* com recursos para serem utilizados no parque ou fora dele, como o agendamento de visitas ou inscrição em aulas.
  - Capacidade de Atendimento: deve ser incentivado que todo visitante faça o *download* da versão gratuita do aplicativo. Aplicativo disponível para os principais sistemas operacionais.
  - Quadro de Pessoal: desenvolvedores, manutenção, assistência técnica, marketing, comunicação, vendas.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Aulas e oficinas terapêuticas
  - Caracterização da Operação: o visitante encontrará programação de aulas de ginástica funcional, ioga, *tai chi chuan*, além de oficinas terapêuticas alternativas, ofertadas por profissionais capacitados, nos gramados e Praça de Esportes.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Treinamentos com 50 a 60 minutos de duração.
  - Capacidade de Atendimento: turma de até 30 alunos.
  - Quadro de Pessoal: profissional de Educação Física.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos e equipamentos.

- Centro de Formação de Educadores (CEFE)
  - Caracterização da Operação: espaço para eventos culturais, com aluguel de auditório e das salas para aulas (pintura, fotografia, culinária, marchetaria, desenho, entre outras atividades).
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque e no período noturno.
  - Capacidade de Atendimento: de acordo com a disponibilidade de agenda, horários e salas. Aulas de 50 minutos a cada hora. Eventos no auditório e nas salas de aula com capacidade compatível.
  - Quadro de Pessoal: a ser definido de acordo com as atividades realizadas, serviços gerais e manutenção.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Churrasqueiras
  - Caracterização da Operação: quiosques equipados com churrasqueira, pia, mesa, bancos, pontos de luz, para serem alugados para os visitantes. O visitante poderá adquirir carvão e alugar os equipamentos necessários para a realização do churrasco. O espaço poderá ser reservado para pequenos eventos (confraternizações, festas e comemorações em geral).
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Os quiosques serão locados por meia diária ou diária.

- Capacidade de Atendimento: 10 quiosques com capacidade para até 20 pessoas / cada.
- Quadro de Pessoal: Serviços Gerais, churrasqueiro.
- Recursos Operacionais: Recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Espaço de Alimentação 1 – Café Tech
  - Caracterização da Operação: a cafeteria "Café Tech" convida o visitante a sentar-se e relaxar enquanto observa as máquinas utilizadas na produção de café da antiga Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo e degusta variados *blends* de café, sorvetes, bolos e outras delícias. O Café Tech se configurara não apenas como cafeteria, mas como espaço temático do Café, espaço *gamer*, espaço das *startups*, ponto de venda de produtos, espaço para eventos de pequeno porte (comemorações de aniversário, lançamentos de livros, lançamento e degustação de produtos, encontros de *gamers* e *nerds* entre outros).
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Um horário especial poderá ser pensado para atender o público das *startups*, caso exista demanda.
  - Capacidade de Atendimento: a ser definido.
  - Quadro de Pessoal: cozinheiro, assistente de cozinha, caixa, garçom, atendentes do Espaço *Gamer*.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Espaço de Alimentação 2 – Restaurante Jardim
  - Caracterização da Operação: restaurante com cozinha "clássica" (cardápio com pratos clássicos da culinária mundial com serviço requintado); "*comfort food*" ou "Internacional"; com oferta de almoço, *brunch* e jantar; serviço de *buffet* e pratos à la carte; aberto a eventos de pequeno porte (comemoração de aniversário, recepção de convidados, confraternização de colaboradores de empresas, entre outros).
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque e à noite.
  - Capacidade de Atendimento: a ser definido.
  - Quadro de Pessoal: nutricionista, chef de cozinha, cozinheiro, assistentes de cozinha, garçons, serviços gerais.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Espaço de Alimentação 3 – Restaurante e Lanchonete CEFE
  - Caracterização da Operação: restaurante *buffet* também com serviço de lanchonete, com cardápio de comida regional do Vale do Paraíba.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque e à noite.
  - Capacidade de Atendimento: a ser definida.
  - Quadro de Pessoal: nutricionista, cozinheiro, assistentes de cozinha, garçons, caixa, serviços gerais.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Espaço Multiuso Ruínas
  - Caracterização da Operação: as ruínas, após serem revitalizadas, receberão novo uso com aluguel de espaços para empreendimentos como academias (ginástica, escalada *indoor* e *crossfit*); lojas (bicicletaria, equipamentos esportivos entre outras); espaço para eventos; salas de reunião compartilhadas; entre outros.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: o número de espaços a serem locados dependerá do projeto de revitalização a ser implementado no local.

- Quadro de Pessoal: a ser definido de acordo com o tipo de negócio a ser instalado no local.
- Recursos Operacionais: recursos humanos e infraestrutura.

- Espaço Natureza
  - Caracterização da Operação: estrutura suspensa voltada à valorização do patrimônio ambiental do Parque da Cidade e da Mata Atlântica, em que o visitante, após percorrer uma ponte que une duas áreas desconectadas do parque, alcança o local que "flutua" sobre a copa das árvores. No local o visitante encontrará monitores que o conduzirão em uma visita guiada pelo local.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Visitas guiadas a cada hora com 40 minutos de duração.
  - Capacidade de Atendimento: de acordo com a capacidade da estrutura implantada. Visitas guiadas com grupos de até 20 pessoas por monitor.
  - Quadro de Pessoal: monitores, recepcionistas, serviços gerais, manutenção.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Espaço *Teen*
  - Caracterização da Operação: área destinada à prática de atividades físicas e manifestações culturais para jovens. No local podem ser oferecidas aulas de *skate*, *bike trial*, *parkour*, *ping pong* e dança.
  - Horário de Funcionamento: diária, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: espaço aberto ao público. Aulas de 50 minutos a cada hora, de acordo com programação.
  - Quadro de Pessoal: monitores, profissionais de Educação Física, especialistas nas modalidades oferecidas.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Eventos Esportivos
  - Caracterização da Operação: as trilhas e alamedas do Parque da Cidade são lugares perfeitos para realização de eventos esportivos como corridas, corridas de aventura, enduros a pé de regularidade, entre outras competições.
  - Horário de Funcionamento: diário, desde que não atrapalhe a dinâmica de visitação do parque.
  - Capacidade de Atendimento: eventos de pequeno ou médio porte. Importante não impedirem que as demais atividades do parque continuem a ser realizadas. Por ex.: uma via não deve ser fechada garantindo exclusividade para o evento e impedindo o acesso por parte de outros visitantes.
  - Quadro de Pessoal: a empresa responsável pelo evento deverá contar com equipe de montagem, desmontagem, limpeza, fiscais, juízes, e demais recursos humanos necessários.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos e infraestrutura.

- Galpão Gaivotas
  - Caracterização da Operação: a estrutura do Galpão Gaivotas poderá receber eventos esportivos, culturais, festivos, profissionais e acadêmicos de pequeno porte (reuniões, seminários, conferências), médio porte (lançamentos de produtos, casamentos, bailes, eventos gastronômicos) e grande porte (jogos oficiais de vôlei e basquete, shows, exposições, feiras).
  - Horário de Funcionamento: diário, sob demanda, desde que não atrapalhe a dinâmica de visitação do parque. Eventos regulares com frequência semanal, mensal e anual.
  - Capacidade de Atendimento: eventos agendados de acordo com a disponibilidade do espaço.

- Quadro de Pessoal: variável, de acordo com o modelo de operação. Caso o concessionário realize o evento, necessitará de equipe de limpeza, manutenção, instalação, entre outras necessidades. Caso o evento seja de responsabilidade de terceiros, o concessionário precisará de equipe para captação, promoção e comercialização dos espaços.
- Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Golf Experimental
  - Caracterização da Operação: a experiência envolve o aluguel dos equipamentos necessários (tacos de madeira ou ferro, bola, *tee*), instrução por monitor capacitado e 5 batidas na bola em direção a buracos previamente instalados. Os buracos devem possuir distâncias variadas. O visitante do Parque da Cidade poderá encontrar ainda aulas de golf e aluguel de equipamento para treinamento.
  - Horário de Funcionamento: aulas e treinamentos em horários previamente determinados. Experimentação, com as batidas na bola, diária durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: 3 a 5 pessoas por vez, ou seja, até 5 *tees*. Cada jogador com 5 buracos, em distâncias diferentes.
  - Quadro de Pessoal: profissional capacitado que possa orientar os visitantes.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Gramado Gaivotas
  - Caracterização da Operação: o espaço do gramado poderá receber eventos em parceria com o Galpão Gaivotas ou de forma independente. Poderá receber eventos esportivos, culturais e festivos, principalmente, de pequeno porte (apresentações de teatro, recitais, shows de artistas locais), médio porte (mostras de cinema, ensaios, treinamentos, casamentos) e grande porte (shows de artistas conhecidos, comemoração de datas importantes da cidade, festas tradicionais).
  - Horário de Funcionamento: diário, sob demanda, desde que não atrapalhe a dinâmica de visitação do parque. Eventos regulares com frequência semanal, mensal e anual.
  - Capacidade de Atendimento: eventos agendados de acordo com a disponibilidade do espaço.
  - Quadro de Pessoal: variável, de acordo com o modelo de operação. Caso o concessionário realize o evento, necessitará de equipe de limpeza, manutenção, instalação, entre outras. Caso o evento seja de responsabilidade de terceiros, o concessionário precisará de equipe para captação, promoção e comercialização dos espaços.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Loja PET
  - Caracterização da Operação: estrutura anexa ao Espaço 4 Patas. No local o visitante encontrará produtos para cães, serviços de adestramento e passeios, banho e tosa, atendimento veterinário, vacinação.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: consultas veterinárias (de 30 em 30 minutos). Adestramento e passeio (de 40 a 50 minutos).
  - Quadro de Pessoal: veterinário, adestrador, funcionário responsável por banho e tosa, funcionário responsável pelos passeios, vendedor.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Passeio de Charrete / Carruagem
  - Caracterização da Operação: passeio em charrete para até 6 pessoas, puxada por 1 ou 2 cavalos bretões. Circuito em torno do polígono de tombamento da Residência Olivo

Gomes e Jardim de Burle Marx, com 800 metros de extensão, início e término próximo ao Restaurante Jardim. Cerca de 3 a 6 charretes devem ser disponibilizadas, conforme demanda.

- Horário de Funcionamento: diária, durante o horário de funcionamento do parque. Passeios de aproximadamente 20 minutos. Saídas a cada 30 minutos.
- Capacidade de Atendimento: cada charrete deve levar até 6 pessoas.
- Quadro de Pessoal: chofer para cada charrete, profissional responsável pela manutenção da charrete, veterinário, tratador para os animais.
- Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Ponto de Venda da Casa da Ilha
  - Caracterização da Operação: no Centro de Visitante Casa da Ilha, o visitante encontrará loja de produtos com a comercialização de alimentos (água, refrigerante, batata chips entre outros), artigos utilitários e de decoração, artigos de vestuário, cartões postais, livros, fotos, quadros, souvenires, artesanato e presentes personalizados com a proposta temática do Centro de Visitantes que destacará a história da Fazenda Sant'Ana do Rio Abaixo e da Tecelagem Parahyba.
  - Na loja o visitante poderá adquirir tickets para o passeio de Gôndola no lago.
  - Horário de Funcionamento: diária, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: deve atender à demanda de visitantes. Gôndolas para a pessoas farão um trajeto pelo lago de aproximadamente 15 minutos. Podem ser disponibilizadas de 3 a 6 gôndolas conforme demanda.
  - Quadro de Pessoal: atendentes, caixa, gondoleiro.
  - Recursos Operacionais: Recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Ponto de Venda CEFE
  - Caracterização da Operação: loja com comercialização de produtos personalizados, artigos de decoração, artesanato regional; artigos de vestuário; livraria.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque e à noite.
  - Capacidade de Atendimento: loja aberta ao público preparada para atender à demanda de visitantes.
  - Quadro de Pessoal: atendentes e caixa, repositores.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Ponto de Venda Espaço Natureza
  - Caracterização da Operação: loja com comercialização de produtos personalizados, ligados à temática ambiental, artigos de vestuário; guias de observação de vida silvestre; guias de manejo de florestas; *table books;* e lanches rápidos.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: loja aberta ao público preparada para atender à demanda de visitantes.
  - Quadro de Pessoal: atendente, caixa.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Ponto de Venda Restaurante Jardim
  - Caracterização da Operação: loja com comercialização de produtos congelados, associados ao cardápio oferecido no restaurante, carta de vinhos nacional e internacional, artigos de decoração, artesanatos locais. Na loja o visitante poderá se inscrever em oficinas de jardinagem e paisagismo, e em atividades experimentais de interação com os jardins; adquirir produtos relacionados à jardinagem; comprar flores; e alugar equipamentos para

passeio virtual onde o visitante sobrevoa os jardins e interage com o paisagista Roberto Burle Marx.

- Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque e à noite.
- Capacidade de Atendimento: loja aberta ao público preparada para atender à demanda de visitantes. Atividades e oficinas com duração de 40 a 50 minutos de acordo com programação ou, com o crescimento da demanda, a cada 1 hora.
- Quadro de Pessoal: atendentes e caixa, jardineiro, paisagista.
- Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Ponto de Venda Ruínas
  - Caracterização da Operação: loja de produtos com comercialização de alimentos, artigos utilitários, artigos de decoração, artigos de vestuário, cartões postais, livros, fotos, quadros, souvenires, artesanato e presentes personalizados do Parque da Cidade.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: loja aberta ao público preparada para atender à demanda de visitantes.
  - Quadro de Pessoal: atendentes e caixa.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Praça de Esportes
  - Caracterização da Operação: espaço adjacente ao campo de futebol, localizado próximo ao bairro Vila Terezinha na área ampliada do Parque da Cidade. O visitante encontrará quadras poliesportivas, caixa de areia, academia de ginástica ao ar livre, mesas de dama e xadrez, *playground*. No local o visitante encontrará aulas de esportes como futebol, vôlei, peteca, tênis e basquete; *personal trainers* para orientação física na prática da ginástica e outros exercícios; aluguel de equipamentos para a prática dos esportes citados; aluguel de jogos de mesa como xadrez, por exemplo. As quadras poderão ser alugadas para eventos esportivos de pequeno e médio porte (jogos escolares; jogos entre amigos; competições esportivas oficiais, entre outros).
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Eventos noturnos poderão ser realizados com agendamento. Aulas de 50 minutos a cada hora.
  - Capacidade de Atendimento: de acordo com a capacidade da estrutura implantada.
  - Quadro de Pessoal: profissionais de educação física, serviços gerais.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Propaganda Comercial
  - Caracterização da Operação: aluguel de espaços para veiculação de propaganda comercial e mídia exterior, tais como *outdoor*, *frontlight*, empena, *backlight*, triedro e painéis, em locais onde a instalação não interfira na paisagem observada, tampouco comprometa a experiência visual de observação dos atributos naturais e construídos do Parque da Cidade. As áreas de estacionamento e infraestrutura de cercamento, desde que atendam à premissa descrita acima, poderão ser utilizadas para tal modelo de negócio.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: 6 *outdoors* nas dimensões 9,0 x 3,0 metros, instalados no estacionamento do CEFE e 9 *backlights* nas dimensões 1,2 x 1,8 metros, instalados próximos aos quiosques, CEFE, Café Tech, Centro de Visitantes Casa da Ilha e Espaço Natureza. Identificação de alternativas para a instalação de mídia exterior no Galpão Gaivotas.
  - Quadro de Pessoal: instalação e manutenção.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Quiosques
  - Caracterização da Operação: estruturas de recepção dos visitantes localizadas próximas às entradas e aos principais atrativos, onde o visitante receberá as boas-vindas e informações que necessitar. Além disso, poderá alugar monitores cardíacos; mesas e cadeiras para levar aos gramados; cestas de piquenique; mochila; equipamentos de transporte de pequeno porte como bicicletas de diferentes modelos, triciclos, patinetes, skates, cadeiras de rodas, carrinhos de bebê; adquirir lembranças e alimentos (água de coco, água, isotônicos, salgados entre outros); conseguir informações sobre passeios, realizar reservas para passeios e visitas guiadas, comprar tickets para entrada em atrativos do parque, baixar conteúdo *offline* para atividades de lazer, baixar conteúdo *on-line* para *game tours*; planilhas para prática de enduro a pé de regularidade, velocidade, e mini corridas de aventura; alugar equipamentos esportivos tais como: bola de futebol, mini traves de gol; colchonetes para ginástica; kit beisebol infantil; kit hóquei na grama; kit croquet; kit bocha; kit futebol americano infantil; kit rugby, entre outros.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: deve atender à demanda de visitantes do Parque da Cidade.
  - Quadro de Pessoal: atendentes e caixa, sendo que pelo menos um deles deve se comunicar em outro idioma.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Serviços de Fotografia Profissional
  - Caracterização da Operação: fotógrafos profissionais percorrerão as alamedas, trilhas, gramados e edificações do Parque da Cidade fotografando os visitantes. As fotos poderão ser adquiridas (impressas) até o final da visita, no formato desejado.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque.
  - Capacidade de Atendimento: fotógrafos percorrerão todo o parque registrando os visitantes em fotos que serão, em seguida, enviadas por e-mail para um ponto de apoio onde deverão ser impressas no formato desejado.
  - Quadro de Pessoal: fotógrafo profissional, responsável pela impressão das fotos.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Serviços de Personal Trainer
  - Caracterização da Operação: educadores físicos do Parque da Cidade acompanharão individualmente visitantes que queiram utilizar as dependências do parque para praticar ginástica, caminhar, correr ou andar de bicicleta.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Treinamentos com 50 a 60 minutos de duração.
  - Capacidade de Atendimento: o profissional atenderá a 1 pessoa de cada vez.
  - Quadro de Pessoal: profissional de educação física.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos e infraestrutura.

- Serviço de Suporte a Treinamentos
  - Caracterização da Operação: equipe de suporte a atletas amadores e profissionais do Parque da Cidade, apta a elaborar planilhas, dar suporte durante treinamentos, elaborar cardápio, gerar relatórios de desempenho, oferecer informações sobre competições, dar assessoria para compra de equipamentos, entre outras atividades.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Treinamentos com 50 a 60 minutos de duração. Serviço de *coaching* por agendamento.
  - Capacidade de Atendimento: a equipe poderá atender individualmente ou a grupos definidos por interesse, modalidade esportiva, nível de desempenho, entre outros.
  - Quadro de Pessoal: profissional de educação física, nutricionista, fisioterapeuta.

- Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Visita Guiada ao Centro de Visitantes Casa da Ilha
  - Caracterização da Operação: o Centro de Visitantes Casa da Ilha oferecerá ao visitante um acervo fixo interativo e exposições itinerantes. O visitante poderá optar pela visita acompanhada por monitores ou por utilizar equipamentos eletrônicos que o auxiliem na visita.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque. Visitas de 30 a 40 minutos em horários determinados, em dias de menor movimento. Visitas sucessivas à medida em que os grupos se formem, nos finais de semanas e feriados.
  - Capacidade de Atendimento: grupos de até 10 pessoas conduzidos por 1 monitor nas visitas guiadas.
  - Quadro de Pessoal: monitores, desejável que se comuniquem em um segundo idioma.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

- Visitas Guiadas
  - Caracterização da Operação: o visitante encontrará monitores capacitados para enriquecerem a experiência de contato com a natureza e de conhecimento do patrimônio cultural. Serão oferecidas, ao público, visitas guiadas em passeios temáticos.
  - Horário de Funcionamento: diário, durante o horário de funcionamento do parque, e em horários especiais (passeio da lua cheia, por exemplo). Passeios com horário de saída fixo ou com agendamento prévio. Passeios com média de 1 hora de duração, com saídas a cada 1h30min.
  - Capacidade de Atendimento: máximo de 50 pessoas por roteiro, divididos em grupos de 10 pessoas acompanhadas por monitor.
  - Quadro de Pessoal: condutores treinados. Desejável que dominem um segundo idioma.
  - Recursos Operacionais: recursos humanos, equipamentos, infraestrutura e tecnologia.

2.2.2 CONSIDERAÇÕES SOBRE AS ATIVIDADES E SERVIÇOS PROPOSTOS

Para que a operação das atividades e serviços aqui propostos ocorra conforme desejada são imprescindíveis e indispensáveis que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx conte com equipamentos e sistemas capazes de dar ampla condição de funcionamento, conforme os destaques apresentados a seguir:

- possuir sistema de comunicação, em especial, com internet de alta velocidade e disponível em todos os locais destinados ao uso público;
- é desejável que conte com um Sistema de Gestão da Segurança específico para as atividades e serviços destinados ao uso público. Tal sistema deve prever riscos, minimizar a probabilidade de ocorrência de acidentes, reduzir consequências geradas por ocorrências indesejadas;
- áreas de estacionamento destinadas a ônibus, microônibus e vans de turismo devem ser implantadas no entorno do Parque da Cidade;
- um projeto de sinalização externa e interna deve ser elaborado e implantado, levando em consideração a dinâmica de visitação proposta. Considerando a redução do impacto visual e de quaisquer obstáculos que impeçam o visitante e morador de São José dos Campos de observar a paisagem do Parque da Cidade, sugere-se que a sinalização se restrinja à informação essencial. Informações interpretativas e indicativas poderão ser substituídas por informações digitais e/ou virtuais, adquiridas a partir do uso do *app* do Parque da Cidade. Utilizados com parcimônia, os impressos (folheteria) devem ser porta de entrada para conteúdos virtuais, onde o visitante possa encontrar informações mais detalhadas sobre assuntos do interesse dele;
- sugere-se que a área do Parque da Cidade seja ajustada de modo a incluir espaços e estruturas que estão fora dos limites, mas são, atualmente, operadas como se estivessem dentro, como por exemplo, o Borboletário Asas de Vidro, Museu do Folclore e o *playground*;

- recomenda-se que toda intervenção no interior do Parque da Cidade, ao longo da avenida Olivo Gomes e do polígono de tombamento da Residência Olivo Gomes, seja precedida de um parecer elaborado por órgãos responsáveis pela proteção e gestão do patrimônio cultural de São José dos Campos. Tal recomendação inclui a construção ou remoção de estruturas que possam impactar na paisagem observada;
- são inúmeros os exemplos, pelo mundo, de revitalização e novo uso de plantas industriais e galpões que deixaram de exercer suas funções originais e acabaram se tornando grandes massas de tijolos, concreto e estruturas metálicas abandonadas. Os galpões industriais da Tecelagem Parahyba possuem potencial para revitalização e novo uso, a partir da criação de novos modelos de negócio como meios de hospedagem, centros comerciais com aluguel de salas e lojas, *shopping centers*, espaços culturais, centros de lazer e entretenimento, entre outros.

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

3.

ESTUDO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

3 ESTUDO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

O estudo de Engenharia e Arquitetura desenvolve-se a partir de um diagnóstico e leitura territorial do parque, contemplando os aspectos históricos e ambientais e de identidade do território, bem como seus usos, usuários e normativas estabelecidas. Dessa forma, é possível identificar necessidades e potencialidades existentes no território do parque e desenvolver as intervenções necessárias.

A proposta desenvolvida busca potencializar o Parque da Cidade como um todo. As melhorias abordam tanto os elementos existentes no parque, como a proposição de novos usos e infraestruturas. A intenção destas propostas é qualificar as estruturas existentes, atender demandas suprimidas e oferecer um espaço mais diversificado, com serviços de maior qualidade aos usuários, de modo a agregar valor ao parque.

Dessa maneira, espera-se alcançar os resultados esperados e desejados para o projeto a fim de transformar o Parque da Cidade em um espaço eficiente, sustentável e equilibrado para toda a população.

As propostas relacionadas aos elementos principais do Parque da Cidade, construídas com foco no desenvolvimento de um parque sustentável que visa qualificar os espaços naturais e melhorar a infraestrutura aos usuários, buscando-se manter ao máximo a quantidade de área permeável, de modo que tenham uma relação mais prazerosa e convidativa com o meio ambiente. Sendo assim, as melhorias são classificadas da seguinte forma:

- Edificações
  - i) Atrativas de interesse / Alimentação - relacionadas as atividades culturais, educacionais e de alimentação, ou que por si só atraem visitantes ao parque;
  - ii) Serviço aos usuários - recebem atividades que são essenciais para qualidade da visitação do parque, dando suporte aos usuários, tais como sanitários;
  - iii) Operacional - essenciais ao bom funcionamento das atividades do parque, tais como portarias e administração;
  - iv) Infraestrutura - infraestruturas a serem implementadas no interior do parque, tais como a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE);
- Caminhos;
- Equipamentos;
- Gramados.

Foram previstas reformas de edificações existentes, implementação de novas edificações, estruturas e equipamentos, e revitalização de espaços existentes. Para reforma de edificações existentes e adequação ao novo uso proposto, foram adotadas duas taxas, com base na situação atual de conservação das edificações, são elas:

- Taxa de reforma, que implica em uma redução de 0% até 50% nos custos referenciais obtidos, com base na classificação (baixa, média, alta e implementação) da complexidade objetivo;
- Taxa de conservação, que consiste em uma redução no valor do custo referencial das edificações, com base nos resultados dos parâmetros: Anomalias, Extensão da Intervenção, Complexidade da Intervenção e Amplitude da Intervenção que foram utilizados na metodologia aplicada para a avaliação das edificações, infraestruturas e equipamentos.

Apresentam-se as melhorias e edificações agrupadas conforme suas classificações.

3.1 EDIFICAÇÕES ATRATIVAS E DE INTERESSE

As edificações que recebem a classificação "atrativas e de interesse" estão detalhadas a seguir.

3.1.1 GALPÃO GAIVOTAS

As reformas demandadas pelo Galpão Gaivotas foram evidenciadas no diagnóstico (Quadro 3.1). Para a realização de eventos menores, poderiam ser instaladas divisórias que fariam a subdivisão do espaço interno. Para a utilização como local de palestras, conferências, seria necessária a aquisição de mobiliário específico (cadeiras, computadores, telas, equipamentos para reprodução de áudio e vídeo, entre outros).

O Galpão Gaivotas poderia ser dotado também de cozinha, ampliando o leque de eventos: cerimônias, festas, comemorações.

A melhoria do sistema de iluminação interna também deve ser considerada, bem como a viabilidade de produção da própria energia, a partir de painéis fotovoltaicos.

Quadro 3.1 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Galpão Gaivotas.

INTERVENÇÃO	GALPÃO GAIVOTAS
Identificação	Galpão Gaivotas
Uso proposto	Pode ser oferecido como o "maior espaço coberto para eventos" de SJC (sem nenhum tipo de estrutura de apoio), para empresas organizadoras de eventos ou a partir de captação própria.
Ação	Reforma
Qtde.	6.070,74
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Espaço de serviço de 20 m²; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de telecomunicações; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Estrutura: reforço dos pilares de concreto; Cobertura: estrutura de suporte metálica; telha metálica; Sanitários: adequação; Instalação elétrica de iluminação: melhoria; Paredes interior: pintura.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,50
Taxa de conservação**	0,14
Referência conceitual	 Fonte: Gazeta do Povo, 2014.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.2 CENTRO DE VISITANTES CASA DA ILHA

O espaço deve contar com salas temáticas, miniauditório, painéis interativos, exposição fixa e itinerante, visita guiada e autoguiada, loja de produtos. A utilização da edificação Casa da Ilha estará facultada à revitalização do espaço, manejo das capivaras e dos carrapatos (Quadro 3.2).

Quadro 3.2 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Centro de Visitantes Casa da Ilha.

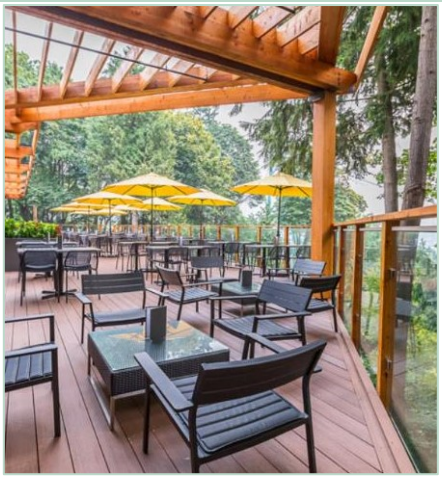
INTERVENÇÃO	CENTRO DE VISITANTES CASA DA ILHA
Identificação	Casa da Ilha
Uso proposto	Espaço temático responsável por unir elementos da história do local e da região, a modernas ferramentas de interpretação.
Ação	Reforma
Qtde.	297,79
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Espaço de serviço de 40 m²; Rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Ventilação; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Cobertura: telhado cerâmico e estrutura de suporte de madeira; Sanitários: adequação; Paredes exterior: pintura e revestimento; Paredes interior: pintura e revestimento.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,50
Taxa de conservação**	0,12
Referência conceitual	 Fonte: Museus do Rio, 2016.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.3 CAFÉ TECH

Espaço intimista, com design e decoração modernas, incluindo cafeteria e espaço temático do café, área externa com mesas, espaços para *gamers*, *startups* e eventos e ponto de venda de produtos (Quadro 3.3).

Quadro 3.3 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Café Tech.

INTERVENÇÃO	CAFÉ TECH
Identificação	Casa do Café
Uso proposto	A Casa do Café, ganhará novos usos. Dois elementos serão essenciais na proposta: i) a valorização do café (história e derivados) e ii) a relação direta com a tecnologia (cardápios virtuais, startups, gamers). Importante que a delimitação dos espaços seja bem definida para que uma atividade não comprometa a outra.
Ação	Reforma
Qtde.	658,09
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Espaço de serviço de 40 m²; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação de gás; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de telecomunicações; Climatização; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias; Cozinha; Escada.
Intervenções de obras	Sanitários: adequação; Instalação de gás.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,70
Taxa de conservação**	0,16
Referência conceitual	  Fonte: Prospectpoint, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.4 RESTAURANTE JARDIM

Ocupará uma área nobre do Parque da Cidade, a Residência Olivo Gomes. Sugere-se que alguns espaços da residência sejam mobilhados como no passado, para que o visitante tenha a sensação de que está em uma residência e, não somente em um restaurante. Não será um restaurante com grande capacidade de atendimento, ainda que a área externa possa também ser utilizada. O uso não poderá descaracterizar em nada a edificação, ao contrário, deve valorizar o patrimônio arquitetônico e, por consequência, o bem tombado pelo município.

A "experiência gastronômica" terá início no percurso sugerido, a partir do estacionamento e "acesso ruínas". O visitante percorrerá aproximadamente 300 metros, parte do percurso sob a sombra de árvores.

Sugere-se que o novo uso considere a proposta inicial do arquiteto Rino Levi, em que a edificação foi dividida em 3 blocos: o social, o íntimo e o de serviço. O restaurante ocuparia principalmente os blocos social e de serviços. O bloco íntimo pode ser decorado de modo a aproximar o visitante do cotidiano de Olivo Gomes e família. O bloco íntimo, como já destacado, poderá abrigar serviços ofertados no interior do parque, com um estúdio fotográfico para fotos de época (cenário físico ou virtual) (Quadro 3.4).

Quadro 3.4 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Restaurante Jardim.

INTERVENÇÃO	RESTAURANTE JARDIM
Identificação	Residência Olivo Gomes
Uso proposto	Oferecerá ao visitante almoço e jantar à la carte e buffet. O espaço poderá ser utilizado para pequenos eventos, comemorações, confraternizações e festas.
Ação	Reforma
Qtde.	1.656,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Espaço de serviço de 60 m²; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação de gás; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de telecomunicações; Climatização; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias; Cozinha; Escada.
Intervenções de obras	Pilares de concreto: pintura; Teto: madeira; Sanitários: adequação; Paredes exterior: pintura e revestimento; Paredes interior: pintura, revestimento e azulejos.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,50
Taxa de conservação**	0,15

INTERVENÇÃO	RESTAURANTE JARDIM
Referência conceitual	A  B  Fonte: A – Monolito Nimbus, 2019; B - Comer Rezando, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.5 CENTRO DE FORMAÇÃO DO EDUCADOR – CEFE

As atividades do CEFE, poderão permanecer no prédio, desde que seja possível compatibilizá-las com as novas atribuições previstas para o local. Espaços como salas, auditório e outros ambientes poderão ser locados para aulas, oficinas e outros eventos culturais. O CEFE oferecerá ao público o serviço de alimentação com a implantação de restaurante, e a oferta de produtos do Vale do Paraíba disponibilizados em sua loja (Quadro 3.5).

Quadro 3.5 Estudo de Arquitetura e Engenharia – CEFE.

INTERVENÇÃO	CEFE
Identificação	CEFE
Uso proposto	Exposições, aulas de arte, música e dança, oficinas de temas ligados à produção cultural no Vale do Paraíba. O CEFE oferecerá ao público o serviço de alimentação com a implantação de restaurante, e a oferta de produtos do Vale do Paraíba disponibilizados em sua loja. As atividades atuais poderão permanecer no prédio, desde que seja possível compatibilizá-las com as novas atribuições previstas para o local.
Ação	Reforma
Qtde.	400,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Espaço de serviço de 40 m²; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação de gás; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de telecomunicações; Climatização; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias; Cozinha; Escada.
Intervenções de obras	Implementação do Restaurante
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,50
Taxa de conservação**	0,16
Referência conceitual	A  B  Fonte: A -Viva Decora, 2020; B -Abravidro, 2017.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.6 VIVEIRO DE MUDAS

Próximo ao terreno (530 m²) ocupado pelo Grupo Escoteiro Mantiqueira, sugere-se a instalação de um viveiro de mudas, tanto de espécies nativas que possam ser utilizadas na recuperação de áreas dentro do parque, como de mudas de flores que possam ser utilizadas na manutenção dos jardins de Burle Marx.

Outra estrutura associada ao viveiro de mudas é o orquidário, localizado ao lado da Residência Olivo Gomes. Por estar mais próximo dos jardins de Burle Marx, o espaço poderia expor as flores produzidas no viveiro de mudas, para a comercialização (Quadro 3.6).

Quadro 3.6 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Viveiro de Mudas.

INTERVENÇÃO	VIVEIRO DE MUDAS
Identificação	Atual sede do Grupo Escoteiro Mantiqueira Orquidário próximo à Residência Olivo Gomes
Uso proposto	Produção de mudas para a recuperação de áreas de floresta, no interior do parque, bem como para a manutenção dos jardins. As mudas produzidas poderão ser comercializadas.
Ação	Implementação
Qtde.	120,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Próximo ao terreno ocupado pelo Grupo Escoteiro Mantiqueira, sugere-se a instalação de um viveiro de mudas, tanto de espécies nativas que possam ser utilizadas na recuperação de áreas dentro do parque, como de mudas de flores que possam ser utilizadas na manutenção dos jardins de Burle Marx. O terreno possui área de 530 m². Outra estrutura associada ao viveiro de mudas é o orquidário, localizado ao lado da Residência Olivo Gomes. Por estar mais próximo dos jardins de Burle Marx, o espaço poderia expor as flores produzidas no viveiro de mudas, para a comercialização.
Intervenções de obras	-
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,50
Taxa de conservação**	0,08
Referência conceitual	 Fonte: LOF, 2016.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.7 CHURRASQUEIRAS

A estrutura de churrasqueiras atenderá ao público interessado, com conforto, segurança e com mínimo impacto ao patrimônio natural e cultural do Parque da Cidade. O local sugerido não possui estruturas atualmente e é composto de um gramado próximo aos vestiários do campo de futebol. A área isolada das demais, não conflitaria com os demais usos do parque. O espaço poderia abrigar 10 quiosques com churrasqueiras com capacidade para até 20 pessoas / cada. Estrutura composta por um quiosque com pia, torneira, pontos de luz, churrasqueira, mesa com bancos (Quadro 3.7).

Quadro 3.7 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Churrasqueiras.

INTERVENÇÃO	CHURRASQUEIRAS
Identificação	Área a sudoeste do parque, próximo ao campo de futebol
Uso proposto	Aluguel dos espaços mediante agendamento prévio.
Ação	Implementação
Qtde.	300,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Estrutura composta por um quiosque, com pia, torneira, pontos de luz, churrasqueira e mesa com bancos.
Intervenções de obras	Base em concreto; Pilares de madeira; Cobertura: telha cerâmica; Rede de distribuição de água; Instalação elétrica de iluminação; Churrasqueira; Mesas e bancos em madeira.
Referência conceitual	 Fonte: Áreas Verdes das Cidades, 2018.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.8 ESPAÇO 4 PATAS

Prevê-se a mudança de local do Espaço 4 Patas, passando a ocupar parte do gramado próximo ao acesso "ruínas", atrás do CEFE. No local o visitante encontrará a área reservada aos cães, a pista de obstáculos e uma estrutura de loja com produtos para pets, serviços veterinários, serviços de adestramento e passeio.

A escolha do local leva em consideração 2 aspectos: i) a proximidade com um dos acessos do parque, nesse caso o "acesso ruínas", evitando que os animais domésticos se desloquem pelo interior do parque; ii) a preocupação de que nenhuma estrutura impeça a visão do parque a partir da avenida Olivo Gomes, uma vez que a paisagem é protegida por tombamento municipal (Quadro 3.8).

Quadro 3.8 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço 4 Patas.

INTERVENÇÃO	ESPAÇO 4 PATAS
Identificação	Ao lado da portaria Olivo Gomes
Uso proposto	A dinâmica de uso se manterá como é atualmente, mas o usuário do espaço poderá comprar produtos para os PETs e encontrar profissionais que ofereçam serviços voltados para os cães.
Ação	Adequação
Qtde.	150,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Área reservada aos cães; Pista de obstáculos; Estrutura de loja com produtos para PETs, serviços veterinários, serviços de adestramento e passeio com cães.
Intervenções de obras	Fundação: concreto; Elementos verticais de suporte: pilares concretos, alvenaria tijolo; Piso: cerâmico; Cobertura: estrutura em madeira, telha cerâmica; Instalação de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalações hidrossanitárias; Paredes exterior: alvenaria tijolo; Paredes interior: reboco, pintura; Caixilharia: madeira.
Referência conceitual	  Fonte: A – Terra, 2018; B - Gera Negócios, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.9 ESPAÇO MULTIUSO

Revitalização e novo uso do local conhecido como "ruínas". O espaço, pelas características físicas e de localização em relação aos acessos principais propostos, poderá ser utilizado por visitantes e não visitantes. A proposta é que salas e ambientes sejam utilizados para usos diversos, não necessariamente relacionados à visitação do parque. As edificações conhecidas como "ruínas" dividem-se em três blocos, o maior deles possui cerca de 700 m², com dimensão de 10 m x 70 m. Existe uma segunda edificação com aprox. 400 m² e uma terceira com 330 m² (Quadro 3.9).

Quadro 3.9 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço Multiuso.

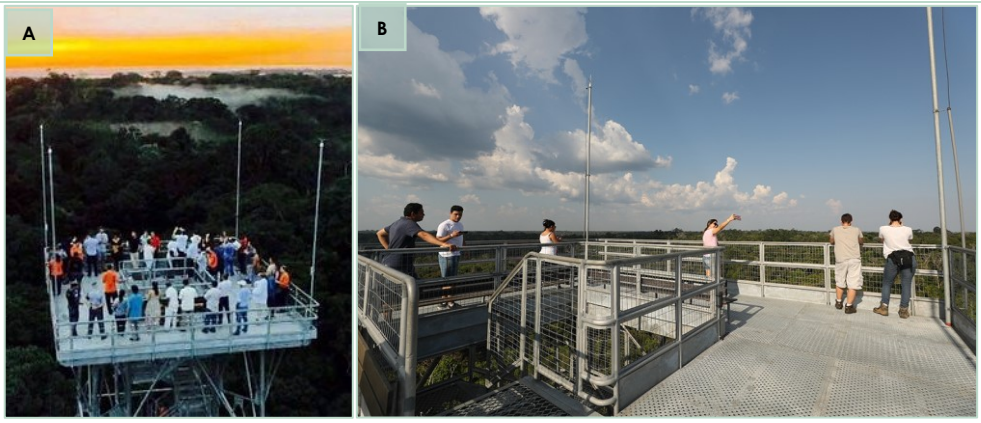
INTERVENÇÃO	ESPAÇO MULTIUSO
Identificação	Ruínas
Uso proposto	Aluguel da edificação para lojas, academias e outras atividades que tenham ligação direta com o Parque, ou não.
Ação	Implementação
Qtde.	1.430,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	As edificações conhecidas como "ruínas" dividem-se em três blocos, o maior deles possui cerca de 700 m², com dimensão de 10 m x 70 m. Existe uma segunda edificação com aproximadamente 400 m² e uma terceira com 330 m².
Intervenções de obras	Fundação: concreto; Elementos verticais de suporte: pilares concretos, alvenaria tijolo; Piso: cerâmico; Cobertura: estrutura em madeira, telha cerâmica; Instalação de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalações hidrossanitárias; Paredes exterior: alvenaria tijolo; Paredes interior: reboco, pintura; Caixilharia: madeira.
Referência conceitual	A  B  C  Fonte: A - SESI, 2020; B - Croni, 2020; C – Terra, 2018.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.10 ESPAÇO NATUREZA

O "Espaço Natureza" é um local voltado à educação ambiental e à interpretação da biodiversidade local. A edificação proposta tem como objetivo levar o visitante para próximo das áreas de mata em recuperação do Parque da Cidade, oferecendo um ângulo diferenciado para observação da paisagem (o olhar de cima), com uma proposta arrojada de arquitetura suspensa. Imagina-se um tipo de torre ou plataforma suspensa por "varetas" em X, como um tripé onde o visitante chegará após atravessar a ponte acessada a partir de local próximo à atual sede do Grupo Escoteiro Mantiqueira (Quadro 3.10).

Quadro 3.10 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço Natureza.

INTERVENÇÃO	ESPAÇO NATUREZA
Identificação	Área de ampliação do parque, desconectada do polígono maior
Uso proposto	Educação ambiental e interpretação da biodiversidade local. Levar o visitante para próximo das áreas de mata em recuperação do Parque da Cidade, oferecendo um ângulo diferenciado para observação da paisagem (o olhar de cima); Ponto de venda com lanches, artigos de decoração, artesanato, souvenires, livros, e outros produtos relacionados com natureza e conservação da biodiversidade.
Ação	Implementação
Qtde.	120,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Imagina-se um tipo de torre ou plataforma suspensa por "varetas" em X, como um tripé, onde o visitante chegará após atravessar a ponte acessada a partir de local próximo à atual sede do Grupo Escoteiro Mantiqueira; Acessibilidade; Elementos verticais de suporte: pilares metálicos; Cobertura: estrutura e telhas metálicas; Instalações: água, elétrica de iluminação, telecomunicações, ventilação/climatização, segurança contra incêndio, hidrossanitárias; Paredes exterior: metálica, pintura.
Intervenções de obras	Fundação em concreto; Pilares metálicos em X; Plataforma metálica suspensa; Elementos verticais de suporte: pilares metálicos; Cobertura: estrutura e telhas metálicas; Instalações: água, elétrica de iluminação, telecomunicações, segurança contra incêndio, hidrossanitárias; Paredes exterior: metálica, pintura; Sinalização e decoração do espaço.
Referência conceitual	 Fonte: A- Trip Advisor, 2020; B – Portal Marcos Santos; 2018.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.11 LOJA PRINCIPAL

Principal loja de produtos do parque, localizada próxima à entrada / saída das ruínas. Local onde o visitante poderá comprar produtos associados à experiência de visitação no Parque da Cidade. O visitante encontrará artesanato, souvenires, cartões postais, livros, fotografias, quadros, além de artigos de decoração, utilitários, para presentes, de vestuário entre outros (Quadro 3.11).

Quadro 3.11 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Loja Principal.

INTERVENÇÃO	LOJA PRINCIPAL
Identificação	Ruínas
Uso proposto	Local onde o visitante poderá comprar produtos associados à experiência de visitação no Parque da Cidade.
Ação	Implementação
Qtde.	200,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Espaço de serviço de 15m²; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de telecomunicações; Ventilação/Climatização; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Fundação: concreto; Elementos verticais de suporte: pilares concretos, alvenaria tijolo; Piso: cerâmico; Cobertura: estrutura em madeira, telha cerâmica; Instalação de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalações hidrossanitárias; Paredes exterior: alvenaria tijolo; Paredes interior: reboco, pintura; Caixilharia: madeira.
Referência conceitual	A  B  Fonte: A – Jornal Sentinela; B - Viagensemfoco, 2015.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.12 PONTE PARA O ESPAÇO NATUREZA

Nova estrutura proposta e a mais audaciosa. A ideia é conectar áreas do Parque da Cidade que estão separadas nos limites oficiais, bem como levar o visitante a uma área destinada à recuperação e conservação de fragmentos de Mata Atlântica presentes no parque. Sugere-se o aproveitamento do desnível do terreno para a construção de uma passarela, a partir do local onde atualmente está localizada a sede do Grupo Escoteiro Mantiqueira, que levaria os visitantes até outro perímetro do parque, desconectado da área maior. A estrutura suspensa possuirá cerca de 200 metros de extensão e largura de aproximadamente 3 metros. Poderá ser rígida em metal ou madeira, ou pênsil em madeira, metal, cercada por telas ou vidro. O visitante não descerá até o solo, chegará a uma torre ou construção suspensa onde encontrará o "Espaço Natureza" (Quadro 3.12).

Quadro 3.12 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Ponte para o Espaço Natureza.

INTERVENÇÃO	PONTE PARA O ESPAÇO NATUREZA
Identificação	Atual sede do Grupo Escoteiro Mantiqueira
Uso proposto	Conectar áreas do parque que estão separadas nos limites oficiais, bem como levar o visitante a uma área destinada à recuperação e conservação da Mata Atlântica.
Ação	Implementação
Qtde.	600,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	A estrutura suspensa possuirá cerca de 200 metros de extensão e largura de aproximadamente 3 metros. Poderá ser rígida em metal ou madeira, ou pênsil em madeira, metal, cercada por telas ou vidro.
Intervenções de obras	Fundação em concreto; Pilares metálicos em X; Passarela metálica suspensa.
Referência conceitual	 Fonte: Recreation Management, 2019.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.1.13 QUIOSQUES

Estrutura de informação ao visitante. No local o visitante encontrará informações sobre a oferta de atrativos, equipamentos e serviços. Poderá alugar mesas e cadeiras, bicicletas, cestas de piquenique, equipamentos para prática de esportes, mochilas, carrinhos de bebê, comprar comida, como salgados, água, água de coco, entre outros. Pode ser considerada a utilização de containers adaptados e estilizados, de dimensões de 20 m² cada, aproximadamente. Junto aos quiosques, nas mesmas estruturas, poderão ser instalados os banheiros públicos (Quadro 3.13).

Quadro 3.13 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Quiosques.

INTERVENÇÃO	QUIOSQUES
Identificação	Estruturas independentes localizadas junto às entradas do parque, bem como em locais de concentração de visitantes. 1 – Quiosque Olivo Gomes 2 – Quiosque Café Tech 3 – Quiosque Trilhas 4 – Quiosque Central 5 – Quiosque Ruínas
Uso proposto	Pontos de apoio para informação, reservas, locações e compras. Ao lado dos quiosques podem existir mesas com cadeiras e sombrinhas.
Ação	Implementação
Qtde.	100,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de telecomunicações; Ventilação/Climatização; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Fundação: concreto; Elementos verticais de suporte: pilares metálicos; Piso: concreto; Cobertura: estrutura e telhas metálicas; Instalações: água, elétrica de iluminação, telecomunicações, ventilação/climatização, segurança contra incêndio, hidrossanitárias; Paredes exterior: metálica, pintura.
Referência conceitual	 Fonte: Pinterest.cl, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.2 EDIFICAÇÕES DE SERVIÇO AOS USUÁRIOS

As edificações de serviço aos usuários referem-se basicamente às estruturas de sanitários.

3.2.1 APOIO – RESTAURANTE JARDIM

Reforma e adequação do sanitário existente ao lado da Residência Olivo Gomes para atender ao público do Restaurante Jardim (Quadro 3.14).

Quadro 3.14 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Apoio - Restaurante Jardim.

INTERVENÇÃO	APOIO - RESTAURANTE JARDIM
Identificação	BWC - Residência Olivo Gomes
Uso proposto	Apoio - Restaurante Jardim
Ação	Reforma
Qtde.	120,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Teto: PVC; Sanitários: adequação; Paredes exterior: pintura e revestimento; Paredes interior: azulejo; Caixilharia: madeira.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,50
Taxa de conservação**	0,14
Referência conceitual	 Fonte: Mueller Joinville, 2011,

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.2.2 SANITÁRIOS

Construção de banheiros públicos (masculino e feminino), acessíveis, contendo sabonete, papel toalha e secador de mão, espelho, papel higiênico, mictórios e vasos sanitários. Um deles deverá ter fraldário. Capacidade para atender 700 pessoas/dia. Necessidade de manutenções constantes de modo que esteja sempre limpo e em bom estado de funcionamento (Quadro 3.15).

Quadro 3.15 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Sanitários.

INTERVENÇÃO	SANITÁRIOS
Identificação	1 - Controle de Acesso Olivo Gomes, nº 100 2 – Controle de Acesso Ruínas 3 – Anexo ao Quiosque Trilhas, próximo ao Lago da Casa da Ilha
Uso proposto	Banheiros para utilização do público que visita o Parque da Cidade, localizados nas entradas com maior fluxo de visitantes, na área central e próximo às trilhas.
Ação	Implementação
Qtde.	180,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Banheiros públicos (masculino e feminino), acessíveis, sendo um deles com fraldário e todos contendo sabonete, papel toalha e secador de mão, espelho, papel higiênico, mictórios e vasos sanitários. Capacidade para atender 700 pessoas / dia. Acessibilidade; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Fundação: concreto; Elementos verticais de suporte: pilares concretos, alvenaria tijolo; Piso: cerâmico; Cobertura: estrutura em madeira, telha cerâmica; Instalação de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalações hidrossanitárias; Paredes exterior: alvenaria tijolo; Paredes interior: reboco, azulejo; Caixilharia: madeira.
Referência conceitual	 Fonte: Euroflex, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.3 EDIFICAÇÕES OPERACIONAIS

As edificações já existentes permanecerão com usos similares e sofrerão intervenções pouco significativas em suas estruturas e estética, de modo a padronizar o estilo arquitetônico do conjunto edificado do parque. As novas edificações a serem implementadas referem-se basicamente ao controle do acesso ao parque.

3.3.1 ADMINISTRAÇÃO

Reforma da estrutura existente, pintura, parte hidráulica e elétrica, telhado. Aquisição de material permanente: cadeiras, mesa para computador, mesa de reuniões, computador, cestos de lixo, armários entre outros (Quadro 3.16).

Quadro 3.16 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Administração.

INTERVENÇÃO	ADMINISTRAÇÃO
Identificação	Administração
Uso proposto	Sala da gerência, núcleo operacional, financeiro, recursos humanos, comunicação e marketing, comercial / eventos, almoxarifado, refeitório, vestiário para funcionários, banheiros. Espaço destinado ao atendimento de pequenos traumas e acidentes de baixa gravidade. Deve contar com estrutura de atendimento para suporte básico à vida.
Ação	Reforma
Qtde.	640,76
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Espaço de serviço de 10 m²; Acesso à rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de telecomunicações; Climatização; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Teto: PVC; Climatização; Instalação elétrica de iluminação: adequação; Instalação de segurança contra incêndio; Sanitários: adequação; Paredes interior: pintura.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,50
Taxa de conservação**	0,08
Referência conceitual	  Fonte: registros do Autor, 2019.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.3.2 EDIFÍCIO DE APOIO

Edificação localizada ao lado do Galpão Gaivotas destinada a depósito de materiais de manutenção do parque (Quadro 3.17).

Quadro 3.17 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Edifício de Apoio.

INTERVENÇÃO	EDIFÍCIO DE APOIO
Identificação	Manutenção
Uso proposto	Edificação destinada a depósito de materiais de manutenção do parque.
Ação	Reforma
Qtde.	592,25
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Instalação elétrica de iluminação; Instalação de segurança contra incêndio.
Intervenções de obras	Paredes exterior: pintura e revestimento.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,85
Taxa de conservação**	0,13

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.3.3 CONTROLE DE ACESSO

Reforma da edificação da atual portaria do Parque para adequação ao controle de acesso para pedestres (Quadro 3.18).

Quadro 3.18 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Acesso.

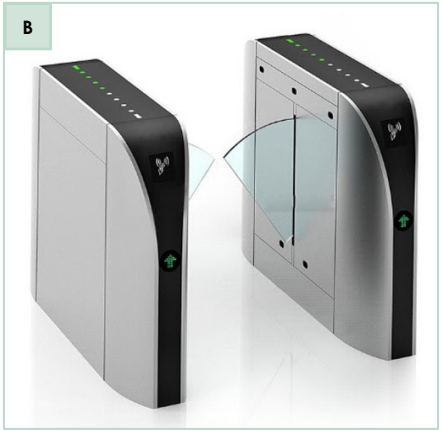
INTERVENÇÃO	CONTROLE DE ACESSO
Identificação	Portaria
Uso proposto	Uma das entradas para pedestres Avenida Olivo Gomes, nº 100.
Ação	Reforma
Qtde.	220,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Acessibilidade; Rede de distribuição de água; Rede de esgotamento sanitário; Instalação elétrica de iluminação; Ventilação/Climatização; Instalação de segurança contra incêndio; Instalações hidrossanitárias.
Intervenções de obras	Teto: PVC; Cobertura: estrutura metálica e telha de fibrocimento; Instalação de segurança contra incêndio; Caixilharia.
Complexidade da intervenção - objetivo	Baixa
Taxa reforma*	0,70
Taxa de conservação**	0,15
Referência conceitual	A  B  Fonte: A – Prefeitura de São José dos Campos, 2020; B - registros do Autor, 2019.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.3.4 CONTROLE DE ACESSO PARA PEDESTRES

As estruturas deverão contar com abrigo para intempéries e armazenamento de guarda volumes, catracas com sensores ou leitores biométricos, códigos e/ou barras para controle de pedestres, portão para acesso de cadeirantes e armários roupeiros para guarda volumes (Quadro 3.19).

Quadro 3.19 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Acesso para Pedestres.

INTERVENÇÃO	CONTROLE DE ACESSO PARA PEDESTRES
Identificação	1 – Acesso Ruínas (atual estacionamento do CEFE) 2 - Acesso Olivo Gomes 3 – Acesso Vila Terezinha 4 – Acesso Galpão Gaivotas
Uso proposto	Barreira física ou eletrônica em que os visitantes seriam, preferencialmente, identificados e quantificados. Tem-se como objetivo monitorar em tempo real o fluxo de visitantes.
Ação	Implementação
Qtde.	3,00
Unidade	und.
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Abrigo para intempéries e armazenamento de guarda volumes; Catraca com sensores / leitores biométricos, códigos e/ou barras para controle de pedestres; Armário roupeiro para guarda volumes com 16 portas cada um.
Intervenções de obras	Abrigo em estrutura metálica; Catraca com plataforma de fixação; Roupeiro De Aço 16 Portas Grp8/16 Academia Cinza.
Referência conceitual	A  B  Fonte: A - Archi Expo, 2020; B – Secuera, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.3.5 CONTROLE DE ACESSO PARA VEÍCULOS DE PRESTADORES DE SERVIÇO E/OU ADMINISTRATIVOS

Controles para uso administrativo, entregas, manutenção. São portões que ficarão fechados, sendo utilizados apenas quando necessário. O portão 1 será para trânsito de veículos de manutenção do parque ou para prestadores de serviço; o portão 2 será utilizado pela administração para acesso à estrada vicinal que atravessa o parque (Quadro 3.20).

Quadro 3.20 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Acesso para veículos de prestadores de serviço e/ou administrativos.

INTERVENÇÃO	CONTROLE DE ACESSO PARA VEÍCULOS DE PRESTADORES DE SERVIÇO E/OU ADMINISTRATIVOS
Identificação	1 – Acesso ruínas, ao lado do acesso de pedestres 2 – Acesso para estrada vicinal
Uso proposto	Controles para uso administrativo, entregas, manutenção. São portões que ficarão fechados, sendo utilizados apenas quando necessário.
Ação	Implementação
Qtde.	2,00
Unidade	und.
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Portão pivotante ou corrediço com abertura manual, para veículos.
Intervenções de obras	Porteira (Dimensões: 5,00 x 2,20 metros de altura com duas folhas de barra de ferro).
Referência conceitual	 Fonte: Alibaba, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.3.6 CONTROLE DE ESTACIONAMENTO

O controle de estacionamento será utilizado para evitar usos conflitantes (ex. aulas de autoescola), bem como caso exista algum tipo de cobrança pelo serviço. A estrutura a ser implementada é formada por cancela para estacionamento, composta por barreira articulada de alumínio (2), totens de controle de entrada com cartão ou leitor digital (2), guarita com banheiro para vigilante (Quadro 3.21).

Quadro 3.21 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Estacionamento.

INTERVENÇÃO	CONTROLE DE ESTACIONAMENTO
Identificação	Entrada do estacionamento (CEFE)
Uso proposto	Evitar usos conflitantes (ex. aulas de autoescola) e para o caso de existir algum tipo de cobrança pelo serviço.
Ação	Implementação
Qtde.	1,00
Unidade	und.
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Guarita com banheiro para vigilante; Cancela para estacionamento, composta por barreira articulada de alumínio (2), totens de controle de entrada com cartão ou leitor digital (2).
Intervenções de obras	Guarita DB01 - 1,10 x 1,10 x 2,20 metros; Sanitário público unissex tipo banheiro seco; Cancela Eletrônica Automática 1/2hp 3 Metros K1 Ppa; Controle De Acesso De Veículos Para Garagem Henry Mini Totem.
Referência conceitual	 Fonte: Dreamstime, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.4 EDIFICAÇÕES DE INFRAESTRUTURA

Prevê-se a implantação de uma estação de tratamento de esgoto para atender a demanda do Restaurante Jardim, a ser implementado na Residência Olivo Gomes, no intuito de devolver ao ambiente o produto final, efluente tratado, em conformidade com os padrões exigidos pela legislação ambiental (Quadro 3.22).

Quadro 3.22 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Estação de Tratamento de Esgoto.

INTERVENÇÃO	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO
Identificação	ETE Restaurante Jardim
Uso proposto	Receber as cargas poluentes do esgoto e devolver o efluente tratado ao corpo-d `água.
Ação	Implementação
Qtde.	1,00
Unidade	und.
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Container: comprimento 3,3 5m; largura 2,55 m; altura 2,65 m; Base em concreto: comprimento 4,35 m; largura 4,55 m.
Intervenções de obras	Substituição da ETE atual por uma unidade compacta STM® com possiblidade de atendimento a uma população equivalente de 200 habitantes. Estrutura instalada em um contêiner metálico que abriga em uma única estrutura a unidade de tratamento completa, ou seja, o reator biológico provido de sistema de aeração e o sedimentador secundário.
Referência conceitual	 Fonte: Alfamec,2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.5 CAMINHOS

Os caminhos são abordados quantitativa e qualitativamente neste item. Como principais desafios, tem-se a implementação de uma pista pavimentada e melhoria da sinalização.

3.5.1 ALAMEDAS

Vias de circulação interna do Parque da Cidade. A alameda será dividida em duas seções claramente demarcadas, uma para caminhantes e corredores, e outra, pavimentada, para ciclistas, patinadores e veículos adaptados disponibilizados para o aluguel dos visitantes. A segunda seção será utilizada também por veículos administrativos, de manutenção e de segurança, quando necessário. A pavimentação do piso deve prever a máxima infiltração possível (Quadro 3.23).

Quadro 3.23 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Alamedas.

INTERVENÇÃO	ALAMEDAS
Identificação	Pavimentação da Alameda dos Umbus, resultando em um percurso de 1,5 km, ida e volta.
Uso proposto	Divisão da alameda em duas seções: uma para caminhantes e corredores, e outra, pavimentada, para ciclistas, patinadores e veículos adaptados disponibilizados para o aluguel dos visitantes.
Ação	Implementação
Qtde.	2.250,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	A pavimentação do piso deve prever a máxima infiltração possível.
Intervenções de obras	Preparação do piso e aplicação de pavimentação em concreto asfáltico.
Referência conceitual	  Fonte: A - Foursquare, 2020; B -Guia Viagens Brasil, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.5.2 TRILHAS

As vias consideradas como "trilhas" recebem essa designação principalmente pela largura e intensidade do uso (Quadro 3.24). As alamedas, pelo Plano Diretor, são consideradas trilhas quando integram circuitos temáticos definidos pelo documento citado.

Diante disso o Parque da Cidade possui 8,5 km de vias, também consideradas trilhas. De acordo com o levantamento realizado em campo, as necessidades de melhoria são pontuais, correspondendo a cerca de 4% do total, ou 450 metros, principalmente ao longo da alameda dos Umbus. A principal ação é de tapar buracos e criar regos para que a água escorra para fora do piso.

Quadro 3.24 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Trilhas.

INTERVENÇÃO	TRILHAS
Identificação	Alameda dos Umbus – tapa buracos ao longo da via
Uso proposto	Prática de esportes, realização de percursos temáticos, roteiros guiados e autoguiados, observação de vida silvestre, aulas e percurso de orientação, uso de realidade aumentada para interpretação do patrimônio natural e cultural, entre outros.
Ação	Adequação
Qtde.	450,00
Unidade	ml
Requisitos técnicos operacionais mínimos	450 metros de tapa buracos e abertura de regos para escoamento da água.
Intervenções de obras	Tapa buracos e abertura de regos para escoamento da água.
Referência conceitual	 Fonte: Engeplus, 2018.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.6 EQUIPAMENTOS

Prevê-se a implantação de equipamentos para uma melhor experiência dos visitantes no parque. Destaca-se também a necessidade de melhorar o suporte às práticas esportivas, potencializando a atividade, que é uma das principais do parque. A implementação de um novo sistema de sinalização também se faz necessária.

3.6.1 BICICLETÁRIO

Suporte em metal para colocação de bicicletas com 20 vagas. Ao lado do bicicletário podem estar disponibilizadas ferramentas (presas por cabo de aço) e bomba para calibrar pneus. A infraestrutura estará disponível nas entradas do parque e nos principais atrativos (Quadro 3.25).

Quadro 3.25 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Bicicletário.

INTERVENÇÃO	BICICLETÁRIO
Identificação	1 – Acesso Olivo Gomes 2 – Acesso Ruínas 3 – Acesso Vila Terezinha 4 – Restaurante Jardim 5 – Café Tech 6 – Centro de Visitantes Casa da Ilha 7 – Estação do Trem Elétrico
Uso proposto	O visitante utiliza para prender a bicicleta e conta com algumas facilidades.
Ação	Implementação
Qtde.	7,00
Unidade	und.
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Suporte em metal para colocação de bicicletas com 20 vagas. Ao lado do bicicletário podem estar disponibilizadas ferramentas (presas por cabo de aço) e bomba para calibrar pneus.
Intervenções de obras	Bicicletário de piso para 5 bicicletas.
Referência conceitual	 Fonte: Guia de Tudo, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.6.2 CERCAMENTO

O cercamento atende à necessidade de controle do fluxo de visitantes, inibição de atos ilícitos ou contrários ao regulamento interno, aumento da percepção de segurança. Como ponderação está o fato do cercamento impedir o trânsito de animais silvestres terrestres.

O cercamento deverá contemplar todo o limite do Parque da Cidade (Quadro 3.26). Em alguns locais os muros do complexo da tecelagem já realizam a função de cercamento. Nas áreas de recuperação e conservação deverá ser considerado o trânsito de animais silvestres.

Quadro 3.26 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Cercamento.

INTERVENÇÃO	CERCAMENTO
Identificação	Em torno de todo o Parque da Cidade. Separação de áreas cortadas por estradas vicinais.
Uso proposto	Controle do fluxo de visitantes, inibição de atos ilícitos ou contrários ao regulamento interno, aumento da percepção de segurança.
Ação	Implementação
Qtde.	10.100,00
Unidade	ml
Requisitos técnicos operacionais mínimos	O cercamento deverá contemplar todo o limite do Parque da Cidade. Em alguns locais, os muros do complexo da tecelagem já realizam a função de cercamento. Nas áreas de recuperação e conservação deverá ser considerado o trânsito de animais silvestres.
Intervenções de obras	Fundação: concreto. Cerca Gradil modelo Belgo Slim. Cada área independente deve possuir ao menos 1 portão de acesso.
Referência conceitual	 Fonte: AEC Web, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.6.3 CONTROLE DE CAPIVARAS

O cercamento atende à necessidade de controle do fluxo de capivaras, potenciais hospedeiras de carrapatos transmissores de doenças, especialmente a febre maculosa (Quadro 3.27).

Quadro 3.27 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Controle de Capivaras.

INTERVENÇÃO	CONTROLE DE CAPIVARAS
Identificação	Entorno da Casa da Ilha
Uso proposto	O cercamento atende à necessidade de controle do fluxo de animais silvestres terrestres.
Ação	Implementação
Qtde.	800,00
Unidade	ml
Requisitos técnicos operacionais mínimos	O cercamento deverá contemplar o controle das capivaras.
Intervenções de obras	Fundação: concreto. Cerca com mourões de concreto, espaçamento de 3 m, com 9 fios de arame de aço ovalado 15 x17.
Referência conceitual	 Fonte: Telas Pica-Pau, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.6.4 ESPAÇO *TEEN*

Área destinada ao público adolescente. O local será construído em área antropizada sem uso atual, próximo ao estacionamento do CEFE. Por estar isolado de outros espaços do Parque da Cidade, espera-se que seja apropriado pelo público a que se destina, atraindo-os para práticas de atividades esportivas, música, dança etc. Próximo ao local existe uma edificação isolada, dentro do conjunto de edificações conhecidas como "ruínas", que poderá servir como ponto de apoio para as atividades desenvolvidas no Espaço *Teen* (Quadro 3.28).

Quadro 3.28 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Espaço *Teen*.

INTERVENÇÃO	ESPAÇO *TEEN*
Identificação	Área antropizada próxima ao estacionamento do CEFE e às ruínas
Uso proposto	Prática de esportes, dança, confraternizações, programação de aulas para os que desejarem aprender a prática dos esportes ou manifestações culturais encontradas no local.
Ação	Implementação
Qtde.	400,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Minipista de skate; Minipista de bike trial; Mesas de ping-pong; Academia de ginástica ao ar livre.
Intervenções de obras	Rampa de Skate Quarter 60 cm Saphu Ramps; Mini Ramp para Skate, Patins e Patinete (marca: X - Ramp); Kit Mesa de Ping-Pong Klopf 15 mm em MDP 1013.
Referência conceitual	 Fonte: Prefeitura de São Pedro, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.6.5 PRAÇA DE ESPORTES

A Praça de Esportes sugerida ocupará parte da área ampliada do Parque da Cidade, com entrada pelo bairro Vila Terezinha. No local, adjacente ao campo de futebol, o visitante encontrará quadras poliesportivas, caixa de areia, academia de ginástica ao ar livre (Quadro 3.29).

Quadro 3.29 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Praça de Esportes.

INTERVENÇÃO	PRAÇA DE ESPORTES
Identificação	Área adjacente ao campo de futebol, próximo à Vila Terezinha
Uso proposto	As quadras poderão ser utilizadas pelo público mediante agendamento (pago ou gratuito), ou de acordo com a ordem de chegada. Aulas e pequenos eventos esportivos poderão ser realizados no local, tendo prioridade sobre os usos espontâneos.
Ação	Implementação
Qtde.	2.800,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Dimensões: 20 x 35 metros; Piso: concreto.
Intervenções de obras	Construção de 4 quadras poliesportivas
Referência conceitual	A  B  Fonte: A – Amerios, 2015; B – Habitissimo, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.6.6 SINALIZAÇÃO

A sinalização e comunicação visual (Quadro 3.30) do parque tem como função guiar os visitantes pelos diversos equipamentos e pontos de interesses como museus, banheiros e lanchonetes, informá-los dos serviços de apoio, atrativos, entre outros. Como elementos de comunicação e sinalização visual, tem-se:

- mapas;
- painéis de notícias e eventos;
- painéis interpretativos;
- placas de sinalização;
- placas de advertência;
- placas direcionais.

Quadro 3.30 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Sinalização.

INTERVENÇÃO	SINALIZAÇÃO
Identificação	Sistema de sinalização interpretativa
Uso proposto	Orientação aos usuários do parque.
Ação	Implementação
Qtde.	80,00
Unidade	und.
Requisitos técnicos operacionais mínimos	-
Intervenções de obras	Sinalização interpretativa nas trilhas.
Referência conceitual	 Fonte: Agência Percepção, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.7 GRAMADOS

Os gramados são fundamentais na estruturação do parque e deverão ser mantidos sem intervenções significativas. Os desafios consistem em manter a qualidade das áreas gramadas de todo o parque e evitar a deterioração desses espaços (manutenção constante), no intuito de proporcionar um ambiente agradável e adequado ao desenvolvimento de atividades nas áreas gramadas.

3.7.1 JARDIM DE BURLE MARX

O jardim de Burle Marx, após revitalização, ocupará papel de destaque entre os atrativos do parque. Com estética atraente, valor histórico e associação com paisagista reconhecido internacionalmente, o jardim poderá ser responsável pela atração de visitantes para o parque. O local poderá ainda ser utilizado para realização de fotografias e vídeos comerciais, eventos ligados ao paisagismo e explorar produtos associados à atividade de jardinagem (Quadro 3.31).

Quadro 3.31 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Jardim de Burle Marx.

INTERVENÇÃO	JARDIM DE BURLE MARX
Identificação	Área tombada no entorno da Residência Olivo Gomes
Uso proposto	Utilização de forma espontânea pelos visitantes e atividades programadas pelo parque.
Ação	Revitalização
Qtde.	22.000,00
Unidade	m²
Requisitos técnicos operacionais mínimos	-
Intervenções de obras	Paisagismo
Referência conceitual	A  B  Fonte: A - Viva Decora,2020; B -Deposit Photos, 2018.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

3.7.2 GRAMADOS

Cercamento do gramado e do Galpão Gaivotas em eventos. Retirada de academia ao ar livre e caixa de areia para liberação do espaço do gramado para eventos (Quadro 3.32).

Quadro 3.32 Estudo de Arquitetura e Engenharia – Gramados.

INTERVENÇÃO	GRAMADOS
Identificação	Cercamento do gramado em torno do Galpão Gaivotas
Uso proposto	Diferentes atividades, entre outras, piquenique, futebol, ginástica e outras práticas esportivas. Tais atividades serão incentivadas e potencializadas.
Ação	Implementação
Qtde.	830,00
Unidade	ml
Requisitos técnicos operacionais mínimos	Retirada de academia ao ar livre e caixa de areia para liberação do espaço do gramado para eventos. Cercamento do gramado e do Galpão Gaivotas em eventos.
Intervenções de obras	Fundação: concreto. Cerca Gradil modelo Belgo Slim.
Referência conceitual	 Fonte: AEC Web, 2020.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

4.

PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL

4 PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL

A potencial concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx gera demandas específicas de gestão ambiental com o sentido de estabelecer melhorias das condições estruturais e de funcionamento de alguns espaços ou elementos.

Atualmente, o Parque da Cidade possui um Plano Diretor homologado, portanto oficial, como instrumento orientador de sua gestão e operação. Além de outras abordagens de caracterização e diagnose, o Plano Diretor contém um capítulo que trata das "Medidas a serem adotadas e ações a serem realizadas" organizado em áreas temáticas conforme segue:

- Adequação da estrutura de gestão e recursos;
- Adequação da infraestrutura;
- Adequação de áreas diversas;
- Adequação do mobiliário e equipamentos;
- Segurança, emergências e trânsito de veículos;
- Manejo Ambiental;
- Educação Ambiental e/ou cultural;
- Preservação do Patrimônio Histórico;
- Potencialização de uso e setorização;
- Comunicação;
- Sinalização;
- Eventos.

O presente Plano de Gestão Ambiental alinha-se com o Plano Diretor vigente e tem conteúdo suplementar. Abrange diretrizes e ações relacionadas ao processo de concessão programado pela Prefeitura de São José dos Campos, estabelecendo referenciais de planejamento e ações necessárias à estruturação e funcionamento pleno do Parque da Cidade no escopo previsto de concessão pretendido.

Portanto, o Plano de Gestão Ambiental apresentado neste item visa estabelecer diretrizes, objetivos e ações destinadas à regularidade ambiental do Parque da Cidade, como requisitos à concessão pretendida, considerando os modelos de negócios e os elementos críticos diagnosticados. Entende-se que, após a concessão ser efetivada, a concessionária deverá revisar e ajustar as ações ora propostas e complementar o plano de gestão, no que couber, visando adequá-lo às condições gerenciais e operacionais.

Neste contexto, no que tange à gestão ambiental no âmbito do processo de concessão, são estabelecidas como diretrizes para o Parque da Cidade as seguintes:

1. Realizar a proteção e manutenção do estado de originalidade dos jardins tombados de Burle Marx, como um atrativo e preservação do patrimônio paisagístico do Parque da Cidade Roberto Burle Marx

   Os jardins de Burle Marx constituem-se em um importante atrativo do Parque da Cidade e seu valor histórico e paisagístico justificam um tratamento constante e cuidadoso visando a manutenção de sua originalidade, vigor, sanidade vegetal (fitossanidade) e dos ambientes. São demandados, portanto, cuidados fitossanitários para combate às pragas (notadamente insetos e aracnídeos) e doenças causadas por fungos, bactérias e vírus, assim como cuidados quanto a danos físicos às plantas. Tais componentes são frequentes em jardins e demandam por tratos culturais como poda, adubação, tutoramento, irrigação, tratamento, limpeza e tratos paisagísticos diversos, sem contar na possibilidade real e frequente de substituição de plantas por morte ou injúrias severas.

   O propósito desta abordagem no presente plano de ação é estabelecer ações prioritárias que orientem a estruturação e o trabalho de manutenção constante dos jardins de Burle Marx.

   A equipe permanente local proposta para este trabalho é de 05 servidores de manutenção e 01 supervisor (já existentes na equipe atual).

2. Valorizar a paisagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, provendo a proteção de fragmentos de vegetação nativa, a arborização e áreas verdes, bem como a sua manutenção estética e fitossanitária

O conjunto de espaços compostos por fragmentos de vegetação nativa, alamedas, campos gramados, ou seja, elementos entendidos como da "natureza" pelas pessoas, foi apontado como o mais atraente do Parque da Cidade pelos visitantes, como resultado das pesquisas realizadas *in loco* e virtual pela equipe técnica de execução deste trabalho. Portanto, justificam atenção constante em cuidados permanentes para manutenção e qualidade desses ambientes. A manutenção destas áreas, a exemplo do que foi considerado para os Jardins de Burle Marx, também demanda tratos culturais e fitossanitários dos gramados, árvores e arbustos presentes nas áreas verdes e vias do Parque da Cidade.

O propósito de atendimento à esta diretriz é o de estabelecer ações prioritárias para estruturação e orientação do trabalho de conservação e manutenção constante dos espaços citados.

A equipe permanente local proposta para este trabalho é de 25 servidores de manutenção e jardineiros e 01 supervisor (já existentes na equipe atual).

3. Prover o Parque da Cidade com abastecimento, saneamento e macrodrenagem adequados ao seu funcionamento pleno, ininterrupto e de mínimo impacto.

   O funcionamento do Parque da Cidade depende de um conjunto de elementos como o fornecimento de água, a correta destinação dos dejetos sanitários e a boa condição de suas vias de acesso e trânsito de pedestres. O impacto potencial da falta de água no parque em um fim de semana, por exemplo, traz consequências bastante negativas para a impressão que deixam nos visitantes, os quais não podem dispor do uso de banheiros, ou ainda, geram limitações severas para os estabelecimentos comerciais concessionados. Atualmente, o parque é abastecido com água potável de muito boa qualidade proveniente de um poço artesiano e de água do sistema municipal de abastecimento ofertada pela SABESP, mas que neste caso abastece apenas o prédio da manutenção. As bombas que conduzem a água do poço artesiano para as caixas-d'água existentes no Parque da Cidade situam-se na área que abriga os prédios da antiga fábrica de Tecelagem Parahyba, portanto, fora do controle da administração do Parque da Cidade e da PSJC, implicando em um problema quando a manutenção das bombas é realizada em dias não úteis (sábados e domingos), pois comprometem a visitação.

   O sistema de saneamento de esgotos do parque conta com captação e destinação de efluentes sanitários para o sistema municipal da SABESP, porém algumas estruturas/edificações devem ter seus sistemas redimensionados ou adequados, para atendimento das novas destinações propostas na concessão.

   Em dias de maior intensidade de chuvas, ocorrem empoçamentos em diversas trilhas, vias e terrenos do parque o que exige atenção especial e ações para tratamento de drenagem correta desse excesso de água pluvial que se acumula.

   O propósito desta diretriz é o de dar atendimento pleno e constante ao sistema de fornecimento de água, de saneamento de esgoto sanitário, bem como ao sistema de drenagem das vias e áreas de uso público do parque, visando mínimo impacto ambiental.

   A equipe permanente e local proposta para este trabalho é de 02 técnicos especializados em hidráulica e saneamento. Porém, para atendimento imediato ao sistema de macrodrenagem uma equipe maior deverá ser estabelecida para a posterior manutenção dos 02 técnicos permanentes. Para solucionar o sistema de bombeamento recomenda-se entendimentos com a atual equipe de administração da fábrica de Tecelagem Parahyba. Alternativamente podem ser consideradas projeções de instalação de caixas d'água adicionais no parque aptas em capacidade para ampliar o período de abastecimento backup, quando da interrupção por manutenção das bombas ou em eventos similares.

4. Realizar a gestão de resíduos sólidos tendo-se por base a destinação correta de resíduos orgânicos e a seleção para reciclagem

   Existem, no Parque da Cidade, diversas lixeiras distribuídas para coleta seletiva do lixo produzido por visitantes e usuários. Não há registro ou disponibilização de um Plano de Gestão de Resíduos Sólidos – PGRS e, mesmo considerando a aplicação de princípios de gestão, há que se considerar que as atividades e usos projetados no âmbito da concessão exigirão um novo PGRS. Igualmente, não foram constatadas ações de treinamento à equipe de manutenção do parque sobre processo de coleta, seleção e destinação de resíduos sólidos, bem como não foram constatados trabalhos de educação ambiental voltados para a sensibilização e conscientização dos visitantes e usuários para a correta destinação do lixo por eles produzidos.

   O propósito de atendimento à esta diretriz intenta promover a orientação dos funcionários, visitantes e usuários do parque, para o aproveitamento do lixo orgânico nos sistemas de

compostagem criados e supervisionados por funcionários da SEURBS na Horta existente na área próxima à Tecelagem Parahyba (entorno imediato ao parque). Também, na orientação através de atividades de sensibilização e conscientização sobre a importância da seleção e destinação correta do lixo reciclável produzido no parque, aos funcionários, visitantes e usuários.

A equipe permanente local proposta para este trabalho é de 01 coordenador de Programa de Educação Ambiental, 03 auxiliares, equipe de limpeza e manutenção do Parque da Cidade.

5. Monitorar e manejar ambientes e populações de fauna sinantrópica e domesticados, relacionadas a riscos de zoonoses e de vetores

   O Parque da Cidade conta com rica fauna silvestre, especialmente aves, mas também foram registradas, por ocasião dos levantamentos *in loco*, presença de animais domésticos (especialmente cães e gatos) que, aparentemente e por relatos de usuários do parque, são abandonados lá por seus antigos donos. Recomenda-se parceria e contato entre a administração do Parque da Cidade com entidades protetoras de animais de São José dos Campos (Clube Amigo Vira-Lata - CAV; Organização para Proteção de Animais de Rua – OPAR; Adote-me SJC; Procure1Amigo; entre outras), para busca, tratamento e guarda desses animais até a definitiva doação. Alguns animais silvestres do parque, são vetores mecânicos e biológicos de agentes etiológicos causadores de doenças em humanos. É o caso, por exemplo, do carrapato-estrela *Amblyomma cajennense*, vetor biológico da bactéria *Rickettsia rickettsii* agente etiológico que causa enfermidade denominada febre maculosa (doença infecciosa aguda que acomete o homem e também animais, por isso considerada zoonose). A capivara, outra espécie de animal silvestre presente no parque, é vetor mecânico do carrapato-estrela e com isso contribuindo com sua disseminação.

   O propósito desta diretriz é o de manter atenção, tanto aos animais silvestres como aos domesticados uma vez que podem se constituir em vetores biológicos e/ou mecânicos de agentes etiológicos que podem causar doenças em animais e humanos. Assim, ambos animais, da fauna silvestre e domesticados, necessitam cuidados permanentes e atenção da administração do parque, por isso justifica-se esta diretriz.

   A equipe permanente e local para exercer as ações aqui propostas, deve ser constituída de 01 veterinário, 01 biólogo, 01 zootécnico e 03 auxiliares.

A partir destas diretrizes, estão apresentadas nas planilhas a seguir, os grupos de ações organizadas por estratégias e objetivos de gestão.

ESTRATÉGIA 1: Proteger e manter os jardins tombados de Burle Marx em sua condição de patrimônio paisagístico e atrativo do Parque da Cidade				
Objetivo 1.1: Assegurar a integridade e plenitude dos Jardins de Burle Marx Roberto Burle Marx				
RESULTADOS	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Jardins restaurados, livres de invasoras vegetais, pragas ou doenças Jardins não apresentam danos provocados por humanos ou animais	1. Implantar estruturas de limitação de acessos de fauna sinantrópica de portes médio ou grande (especialmente capivaras) aos jardins de Burle Marx; 2. Implantar a sinalização orientativa aos visitantes incentivando a proteger as plantas e os espaços que integram os jardins; 3. Monitorar de forma sistemática danos físicos nos jardins, com o sentido de determinar padrões ou locais de maior frequência, como subsídio às ações de mitigação; 4. Restaurar o paisagismo, segundo projeto paisagístico existente; 5. Substituir ou repor plantas que apresentem alterações estéticas significativas causadas por danos físicos; 6. Monitorar a fitossanidade das plantas que compõem os jardins de Burle Marx; 7. Tratar, substituir ou repor plantas que apresentem debilidade ou contaminação por pragas e doenças; 8. Realizar a manutenção sistemática, com mão de obra qualificada, constante dos jardins, assegurando a originalidade dos arranjos paisagísticos e a ausência de espécies invasoras; 9. Promover a orientação e conscientização aos funcionários e colaboradores do Parque da Cidade quanto aos cuidados com os Jardins Burle Marx.	Concessionária (responsabilidade primária); Prefeitura de São José dos Campos	1. Nº de danos constatados com origem antrópica; 2. Nº de danos constatados com origem de fauna sinantrópica; 3. Nº de animais da fauna sinantrópica avistados nos jardins; 4. Áreas em m^2 com danos que resultam em alterações estéticas nos jardins; 5. Nº de plantas com incidência de pragas e doenças fitossanitárias; 6. Nº de plantas por espécie, disponíveis para reposição nos jardins.	1. Eliminação (100%) dos danos provocados por visitantes, funcionários e colaboradores, permanentemente; 2. Eliminação (100%) dos danos provocados por fauna sinantrópica, permanentemente; 3. Eliminação (100%) da presença de fauna sinantrópica de portes médio ou grande nos jardins, permanentemente; 4. Manutenção de 100% dos jardins livres de pragas, doenças, contaminações, falhas ou alterações, por tempo indefinido; 5. Manutenção de 100% dos jardins conforme sua proposta original, por tempo indefinido; 6. 100% da equipe treinada para manutenção dos jardins, estruturas e equipamentos que o integram, permanentemente.

ESTRATÉGIA 2: Promover a proteção de fragmentos de vegetação nativa, a arborização e áreas verdes do Parque da Cidade				
Objetivo 2.1: Limitar acessos aos fragmentos florestais existentes no Parque da Cidade Roberto Burle Marx				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Fragmentos florestais isolados e protegidos	1. Implantar estruturas de limitação de acessos (cercas) por usuários do parque, especialmente em trilhas ou passagens irregulares atualmente abertas; 2. Implantar a sinalização orientativa aos usuários informando sobre a limitação de acessos e incentivando a proteger as áreas de fragmentos de florestas; 3. Fiscalizar de forma sistemática as áreas de fragmentos florestais, visando coibir acessos e danos.	Concessionária	1. Nº de trilhas ou passagens irregulares abertas nos fragmentos florestais; 2. Metros lineares de cercas instaladas; 3. Nº de placas de informação instaladas; 4. Nº de ações de fiscalização realizadas.	1. Eliminação de todas as trilhas e passagens irregulares nos fragmentos florestais, no primeiro ano de funcionamento da concessão; 2. Proteção de 100% dos fragmentos da flora com sua fauna associada, permanentemente; 3. Eliminação de 100% dos riscos à segurança pública nos fragmentos florestais, permanentemente.
Objetivo 2.2: Promover a manutenção constante da arborização e áreas verdes do Parque da Cidade Roberto Burle Marx				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Arborização e áreas verdes em condições saudáveis contribuindo com a qualidade da paisagem, do ambiente e do uso público	1. Realizar manutenções sistemáticas (poda, limpeza, controle fitossanitário, substituição de espécimes) da arborização nas áreas de visitação do Parque da Cidade; 2. Realizar a manutenção constante dos gramados, cercas vivas, arbustos e herbáceas; 3. Implementar viveiro de mudas arbóreas e herbáceas, visando a produção de espécimes de qualidade superior destinados ao abastecimento da arborização das vias, áreas comuns e dos Jardins de Burle Marx.	Concessionária	1. Área em m² de manutenção de gramados; 2. Nº de árvores tratadas; 3. Nº de mudas produzidas no viveiro.	1. Arborização e áreas verdes com qualidade paisagística e fitossanitária superior, permanentemente[23]; 2. Autossuficiência em mudas de qualidade para abastecimento das necessidades do Parque da Cidade, permanentemente;

[23] Árvores e áreas verdes são classificadas como um ativo importante ao uso público, posto valorizarem a paisagem, melhorarem as condições microclimáticas e de propiciarem locais para o desfrute e lazer dos usuários.

ESTRATÉGIA 3: Prover o Parque da Cidade com abastecimento, saneamento e macrodrenagem adequados ao seu funcionamento pleno, ininterrupto e de mínimo impacto				
Objetivo 3.1: Adequar o sistema de fornecimento de água para as instalações do Parque da Cidade Roberto Burle Marx				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Abastecimento de água em todas as instalações do parque funcionando ininterruptamente	1. Realizar adaptações no atual sistema de abastecimento, com vistas a obter autonomia e independência de fornecimento de água (atualmente o sistema tem conexão com a Tecelagem Parahyba).	Concessionária	1. Volume em m^3 de abastecimento de água dependente de sistema público de fornecimento de água; 2. Volume em m^3 de abastecimento por captação própria.	1. Autonomia no abastecimento de água, permanentemente, a partir do primeiro ano de concessão; 2. Eliminação de 100% de falhas ou falta de abastecimento nas instalações do Parque da Cidade, permanentemente.
Objetivo 3.2: Adequar o sistema de saneamento de esgotos e efluentes nas instalações do Parque da Cidade Roberto Burle Marx				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Edificações e instalações do parque dotadas de correta destinação e/ou tratamento de esgotos e efluentes sanitários	1. Estabelecer conexões para destinação correta à rede de esgotos em todas as instalações do interior do parque; 2. Instalar sistemas modulares estanques de tratamento de esgotos sanitários, considerando nível terciário, em todas as edificações onde não haja disponibilidade de rede de coleta e destinação de esgotos (previsto para a Residência Olivo Gomes); 3. Priorizar o uso de produtos químicos biodegradáveis nas dependências do Parque da Cidade (detergentes, sabão, sabonetes, produtos de limpeza).	Concessionária e terceirizados	1. Nº de edificações sem tratamento de esgotos sanitários e efluentes; 2. Nº de edificações com sistemas modulares autônomos de tratamento de esgotos sanitários; 3. Nº de pontos que utilizam químicos biodegradáveis com predominância.	1. Eliminação (100%) da destinação inadequada de efluentes e esgotos sanitários no interior do Parque da Cidade, a partir do primeiro semestre de concessão; 2. Eliminação (100%) de sistemas precários de coleta e destinação de esgotos sanitários e efluentes (fossa negra, fossa séptica, despejo *in natura*), a partir do primeiro semestre de concessão; 3. Priorização para utilização de químicos biodegradáveis nas dependências do Parque da Cidade, a partir do início da concessão e permanentemente.

Objetivo 3.3: Adequar a drenagem dos passeios, trilhas, vias, calçamentos e instalações do Parque da Cidade Roberto Burle Marx				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Edificações e instalações do parque dotadas de correta drenagem, eliminando pontos de inundação.	1. Implementar melhorias nas trilhas e vias do parque para eliminar pontos de acúmulo de água (poças) em períodos pós-chuvas; 2. Implementar melhorias de drenagem dos gramados e áreas com acesso público, visando a eliminação de poças e áreas de acúmulo de umidade (poças, áreas úmidas e poças de lama).	Concessionária	1. Nº de poças resilientes nas vias de acesso público; 2. Área em m^2 sujeitas a alagamentos temporários nos jardins e gramados.	1. Eliminação (100%) de áreas alagadiças e poças de água em terrenos, vias e trilhas com acesso público.

ESTRATÉGIA 4: Prover o Parque da Cidade de um Plano de Gestão de Resíduos Sólidos baseado em princípios de autossustentabilidade				
Objetivo 4.1: Ter o Parque da Cidade Roberto Burle Marx como um modelo de sustentabilidade ambiental relacionada a resíduos sólidos				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Resíduos sólidos do Parque da Cidade coletados, armazenados e destinados adequadamente	1. Elaborar e implementar Plano de Gestão de Resíduos Sólidos – PGRS, para todas as instalações e estruturas do Parque da Cidade; 2. Realizar a separação e promover a reciclagem de resíduos sólidos aptos a aproveitamento por cooperativas de catadores da cidade de São José dos Campos; 3. Promover campanha para coleta, acondicionamento e destinação adequada de óleo de cozinha e lubrificantes; 4. Realizar a compostagem de resíduos orgânicos nas dependências do parque, considerando o aproveitamento do substrato resultante no Viveiro e nos Jardins de Burle Marx do Parque da Cidade, bem como na Horta adjacente ao parque; 5. Fomentar o uso de materiais biodegradáveis e/ou *eco-friendly* nas dependências comerciais e de gestão do Parque da Cidade; 6. Realizar ações de sensibilização, conscientização e treinamentos de colaboradores e usuários sobre a temática de resíduos sólidos e sustentabilidade ambiental.	Concessionária e terceirizados;	1. Nº de pontos de coleta de resíduos sólidos no Parque da Cidade; 1. Peso ou volume de materiais separados e destinados para fins de reciclagem; 2. Kg de composto produzido a partir da reciclagem de orgânicos; 3. Kg de resíduos não orgânicos e não recicláveis destinados corretamente, conforme borderô de destinação; 4. Nº de dependências que usam produtos biodegradáveis; 5. Nº de pontos que utilizam produtos biodegradáveis e/ou *eco-friendly*; 6. Nº de ações de conscientização realizadas por semestre; 7. Nº de atores treinados, sensibilizados e conscientizados sobre resíduos sólidos e sustentabilidade ambiental.	1. Aplicação de 100% das ações do PGRS a partir do início da operação da concessão (PGRS como requisito de concessão); 2. Processamento por compostagem de 100% dos resíduos sólidos orgânicos produzidos no parque, a partir do início da concessão, mantido permanentemente; 3. Destinação para reciclagem de 100% dos resíduos sólidos passíveis de aproveitamento, a partir do início da concessão, mantida permanentemente; 4. Destinação adequada de 100% dos resíduos sólidos não orgânicos e não recicláveis, a partir do início da concessão, mantida permanentemente; 5. Priorização de utilização de produtos biodegradáveis ou *eco-friendly* nas dependências do Parque da Cidade, permanentemente; 6. 100% dos colaboradores e terceirizados integrados aos princípios de gestão do PGRS.

ESTRATÉGIA 5: Monitorar e manejar ambientes e populações de fauna sinantrópica e doméstica relacionadas a riscos de zoonoses e de vetores				
Objetivo 5.1: Controlar focos potenciais de vetores ou zoonoses no Parque da Cidade Roberto Burle Marx				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Risco de ocorrência de doenças causadas por vetores e zoonoses no Parque da Cidade minimizado ou eliminado	1. Elaborar e implementar Plano de Manejo, Controle e Monitoramento da fauna sinantrópica associada à febre maculosa causada pela bactéria *Rickettsia rickettsii* que tem como vetor o carrapato-estrela o qual, por sua vez, tem como hospedeiro, especialmente, capivaras; 2. Realizar controle de natalidade sobre a população de capivaras, visando limitar a população existente e reduzi-la ao longo do tempo; 3. Realizar o monitoramento e controle de vetores de doenças relativas a arboviroses (zika, dengue, chikungunya e similares), raiva humana e outras doenças transmitidas por vetores; 4. Realizar o monitoramento e controle de animais peçonhentos ou que oferecem riscos diversos aos usuários e colaboradores (cobras, ratos, baratas, aranhas, escorpiões, abelhas, vespas, entre outros), nas instalações e áreas de visitação pública.	Concessionária e terceirizados PSJC	1. Nº de constatações de animais da fauna sinantrópica infestados por carrapato estrela ou outros organismos que representam risco à saúde pública; 2. Nº de indivíduos de capivaras em áreas de visitação e jardins; 3. Nº de ações de controle de vetores realizados; 4. Nº de animais peçonhentos ou que oferecem riscos aos usuários constatados.	1. Eliminação (100%) da possibilidade contato dos usuários com a população de capivaras e outros animais da fauna sinantrópica, permanentemente; 2. Monitoramento e controle de 100% dos ambientes passíveis de acolher vetores de doenças humanas relativas a arboviroses, permanentemente; 3. Zero ocorrência de acidentes provocados por animais peçonhentos, permanentemente.
Objetivo 5.2: Eliminar danos aos jardins e áreas verdes do Parque da Cidade provocados por fauna sinantrópica				
RESULTADO	**AÇÕES**	**ENVOLVIDOS**	**INDICADOR**	**META**
Fauna sinantrópica com circulação restrita a ambientes confinados	1. Segmentar porções territoriais destinados à circulação das capivaras isolando-os do contato direto com os visitantes e colaboradores do Parque da Cidade; 2. Monitorar as populações de fauna sinantrópica e as estruturas de separação, com vistas a garantir o isolamento;	Concessionária	1. Metros de cercas e elementos de isolamento instalados; 2. Nº de placas e painéis instalados; 3. Nº de contatos entre a fauna sinantrópica e os visitantes.	1. Eliminação (100%) de convivência de fauna sinantrópica (capivaras) e visitantes em uma mesma área, mesmo que não simultaneamente; 1. Eliminação (100%) de contato direto entre fauna sinantrópica (capivaras) e os visitantes;

RESULTADO	AÇÕES	ENVOLVIDOS	INDICADOR	META
	3. Instalação de placas e painéis de informação e conscientização dos visitantes sobre as populações de fauna sinantrópica e seu manejo no Parque da Cidade.			2. Conscientização da população quanto aos riscos trazidos por fauna sinantrópica.

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

5.

PLANO DE NEGÓCIOS

5 PLANO DE NEGÓCIOS

Este item estima e avalia a sustentabilidade financeira de proposta de concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, situado em São José dos Campos/SP. Para isso, em primeiro momento, apresenta-se a concepção dos cenários de análise para o modelo e as premissas financeiras e tributárias consideradas na análise econômico-financeira. Os resultados obtidos são descritos quanto às suas composições por conta econômico-financeira e indicadores de performance.

5.1 CENÁRIOS DE ANÁLISE

Preliminarmente, foram estabelecidos, para efeitos da análise econômico-financeira, três cenários de delegação para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. A arquitetura jurídico-institucional proposta nestes cenários é utilizada para estabelecer as premissas necessárias às estimações de receitas, investimentos, gastos operacionais e outorgas. Faz-se necessária análise e estruturação jurídica detalhada posteriormente. Assim, os cenários de análise considerados são:

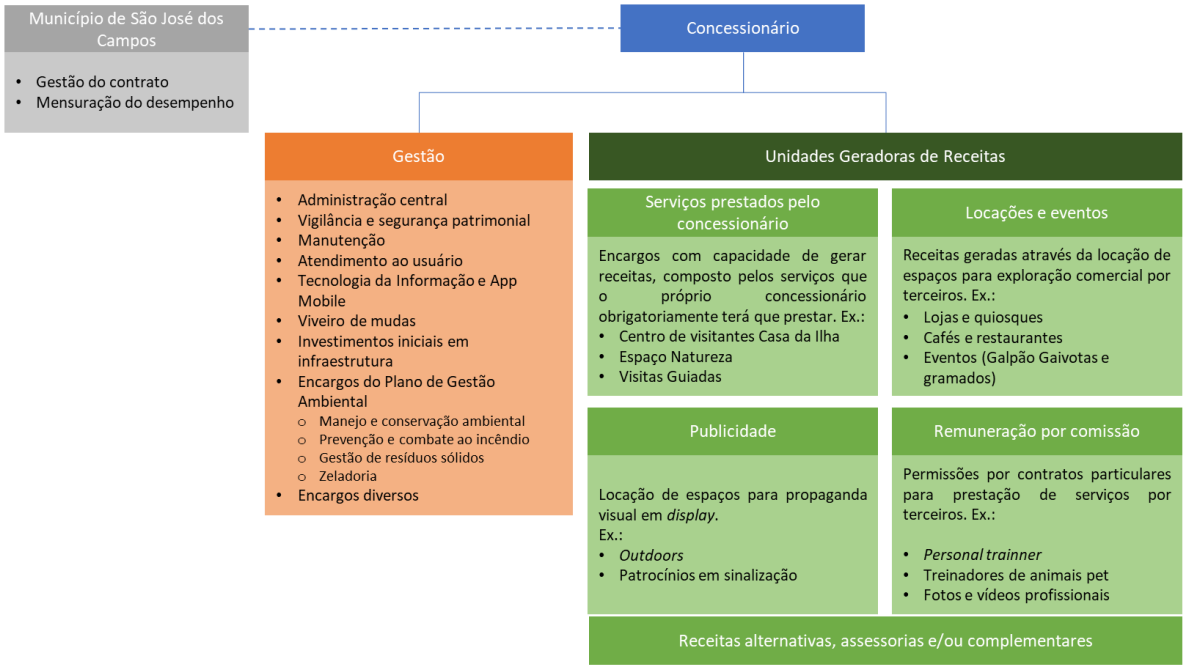
- Cenário 1 – concessão comum, com todos os investimentos e encargos sob responsabilidade do concessionário;
- Cenário 2 – concessão comum, com investimentos e encargos compartilhados com o poder concedente;
- Cenário 3 – parceria com entidade da sociedade civil sem fins lucrativos (Organização Social – OS ou Organização da Sociedade Civil – OSC), com todos os investimentos e encargos sob responsabilidade do delegatário.

Considera-se para os cenários 1 e 2 um modelo de concessão regido pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no Art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências, assim como suas emendas. Os principais critérios utilizados estão a seguir apresentados.

- Modalidade de concessão – concessão de serviço público precedida da execução de obra pública;
- Política tarifária – sem tarifa ao usuário;
- Política de outorga – aplicável, utilizando outorga fixa e variável.

A Figura 5.1 ilustra uma representação esquemática do Cenário 1 (Concessão comum, com todos os investimentos e encargos sob responsabilidade do concessionário), proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Neste cenário, o concessionário fica responsável por todos os encargos e investimentos, incluindo a implementação do Plano de Gestão Ambiental e investimentos iniciais em infraestrutura, ficando a cargo do poder concedente a gestão do contrato de concessão e a avaliação do desempenho do concessionário.

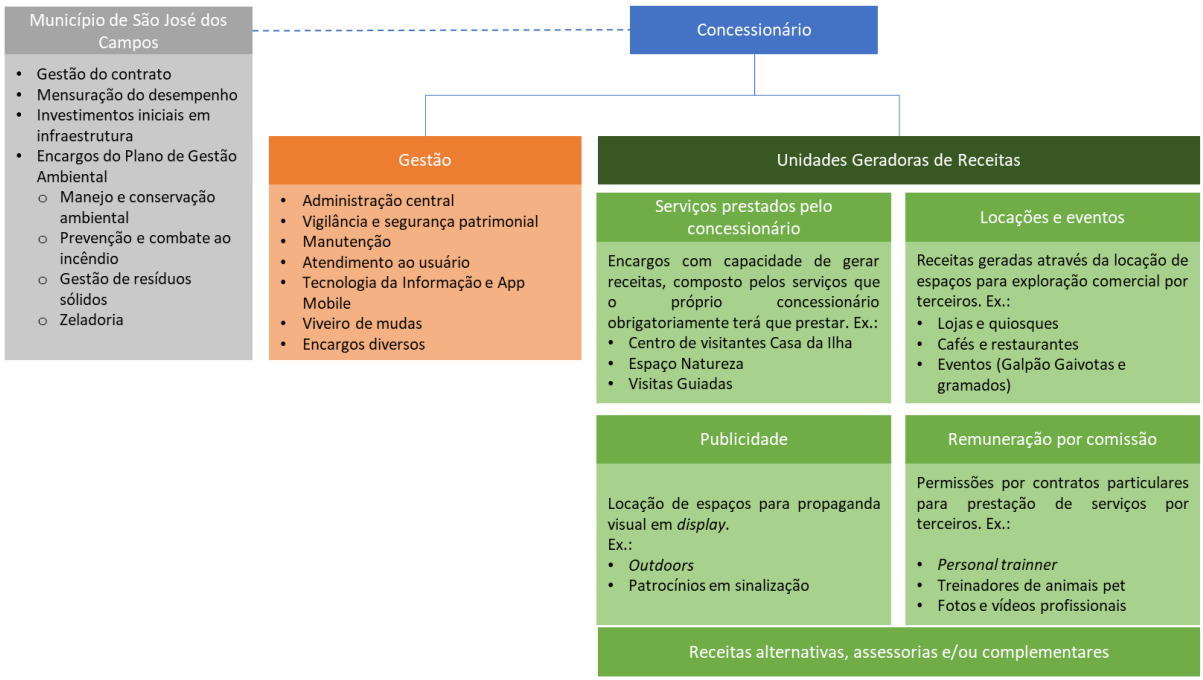
Figura 5.1 Representação do Cenário 1 proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A Figura 5.2 ilustra uma representação esquemática do Cenário 2 (Concessão comum, com encargos compartilhados), proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Neste cenário, avalia-se o compartilhamento de encargos e investimentos. Neste caso, a prefeitura, além da gestão do contrato de concessão e avaliação do desempenho do concessionário, optaria por realizar investimentos prévios à concessão e por assumir os encargos de implementação do Plano de Gestão Ambiental, visando a desoneração dos investimentos pelo concessionário e possibilitando a viabilidade econômico-financeira da concessão.

Figura 5.2 Representação do Cenário 2 proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

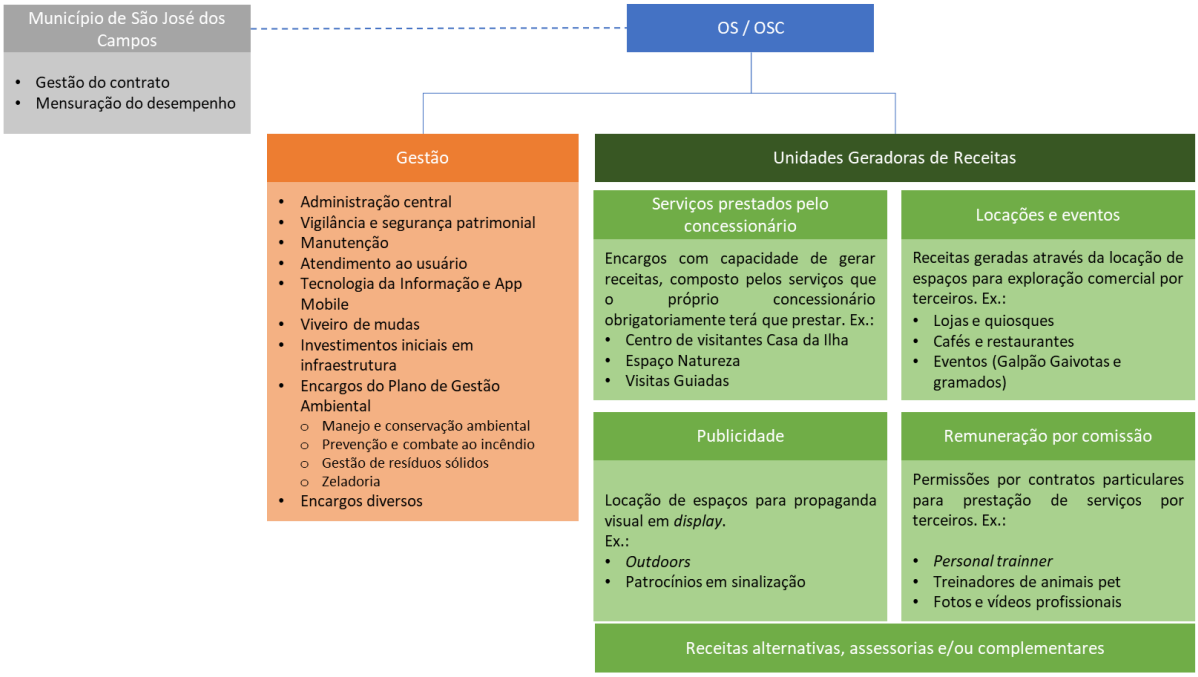


Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

O cenário 3 fundamenta-se na Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, que "*Estabelece o regime jurídico das parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação [...]*".

A Figura 5.3 ilustra uma representação esquemática do Cenário 3 (Parceria com Organização Social ou Organização da Sociedade Civil, incluindo todos os investimentos e encargos), proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Tal qual no cenário 1, a OS/OSC ficaria com a incumbência de todos os encargos e investimentos, incluindo a implementação do Plano de Gestão Ambiental e investimentos iniciais em infraestrutura, ficando a cargo do poder concedente a gestão do contrato de concessão e a avaliação do desempenho do concessionário.

Figura 5.3 Representação do Cenário 3 proposto para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Nos 3 cenários, o concessionário ou a OS/OSC possui unidades geradoras de receitas e uma unidade de Gestão. As unidades geradoras de receitas poderão ser estruturadas conforme os interesses do concessionário, desde que respeitadas as previsões legais e contratuais. Propõe-se que o concessionário considere os conceitos e modelos de negócios apresentados no Item 2.2, podendo optar pela exploração comercial e operação direta ou através da delegação da exploração comercial por terceiros.

Para a modelagem econômico-financeira, foram consideradas modalidades para as Unidades Geradoras de Receitas, conforme segue.

- Serviços prestados pelo concessionário – encargos sugeridos com capacidade para gerarem receitas ao concessionário, considerando-se os seguintes modelos de negócios:
  - Espaço Natureza;
  - Passeio de Charrete;
  - Trem Elétrico;
  - Visitas Guiadas no Centro de Visitantes Casa da Ilha;
  - Visitas Guiadas.
- Locação de espaços – aluguel de espaços para a prestação de serviços de alimentação, comércio e realização de eventos por terceiros, considerando-se os seguintes modelos de negócios:
  - Café Tech;
  - Restaurante Jardim;

- Espaço *Teen*;
- Galpão Gaivotas;
- Loja PET;
- Ponto de Venda: Casa da Ilha;
- Ponto de Venda: Espaço Natureza;
- Ponto de Venda: Restaurante Jardim;
- Ponto de Venda: Ruínas;
- Praça de Esportes;
- Quiosques;
- Gramado;
- Espaço Multiuso 1;
- Espaço Multiuso 2;
- Espaço Multiuso 3;
- Restaurante/Lanchonete no CEFE.

- Remuneração por comissão de serviços profissionais – o concessionário poderá permitir que terceiros realizem atividades profissionais remuneradas na área concessionada do Parque da Cidade Roberto Burle Marx sem a necessidade de estabelecer a locação de espaços. Para tanto, estes terceiros pagarão uma comissão sobre sua receita ao concessionário, caso seja de seu interesse. Estão incluídos nesta modalidade os seguintes modelos de negócios, porém, não limitados a esta lista:
  - Serviços de Fotografia Profissional;
  - Serviço de Personal Trainer;
  - Serviço de Suporte a Treinamentos.
- Publicidade – permissão para implementação e exploração de totens e/outdoors para publicidade.

As receitas alternativas, assessórias e/ou complementares não foram incluídas na estimativa de receitas. Caberá aos instrumentos jurídicos da concessão estabelecerem critérios para esta modalidade de receita.

5.2 PREMISSAS

A avaliação da viabilidade econômico-financeira de uma atividade econômica é fundamentada em parâmetros e projeções determinados por premissas. Os parâmetros são compostos por normas tributárias, alíquotas financeiras, comportamento da conjuntura econômica e dos consumidores, custos e preços e limitações operacionais.

As premissas utilizadas para a análise de viabilidade econômico-financeira foram determinadas a partir de embasamentos legal e metodológico adequado para esta modalidade de análise, conforme estabelecido pelos procedimentos adotados pela presente avaliação. Utilizou-se fontes oficiais para obtenção dos valores de referência e alíquotas tributárias e preços referenciais.

Apresenta-se, portanto, as premissas empregadas na análise de viabilidade econômico-financeira.

5.2.1 PREMISSAS FINANCEIRAS

São estabelecidas as premissas gerais para o modelo econômico-financeiro, as premissas relativas à estrutura do capital e seu custo e calculado o relativo aos Benefícios Diretos e Indiretos. Demais premissas financeiras, quando existentes, são apresentadas junto às estimações de receitas, investimentos e gastos operacionais.

5.2.1.1 Premissas Gerais

São premissas gerais do modelo econômico-financeiro:

a) todos os valores monetários foram deflacionados e apresentados a preços correntes de 31 de janeiro de 2020, sendo as análises realizadas em termos reais;

b) convenciona-se que os valores resultantes de todas as entradas e saídas de caixa de cada período são alocados ao final do respectivo período;

c) a Necessidade de Capital de Giro é definida pela fração de 10% da receita projetada para o período seguinte;

d) as despesas pré-operacionais não detalhadas, como projetos conceituais, arquitetônicos e executivos, despesas administrativas, permissões legais e licenciamento ambiental, correspondem a 7,5% do CAPEX das obras e edificações;

e) considera-se o ano inicial (ano 1) como período para início dos investimentos, porém já sob o contrato de delegação vigente;

f) todo o investimento é reversível à Prefeitura de São José dos Campos no último período do contrato de delegação. Portanto, não são incluídas na análise as premissas para comercialização dos bens móveis e imóveis e perpetuidade.

Salienta-se que o período de análise não determina o período dos contratos de delegação, contudo os resultados devem embasar este parâmetro dos projetos básicos das operações propostas.

5.2.1.2 Estrutura e Custo do Capital

Para determinação do custo do capital, utilizou-se a técnica do Custo Médio Ponderado do Capital (*Weighted, Average Cost of Capital* – WACC). O cálculo foi realizado conforme a metodologia do cálculo do WACC para concessões públicas proposta pelo Ministério da Economia (MF, 2018). Os seguintes parâmetros foram utilizados:

a) Taxa livre de risco
   i) Valor – 1,51% a.a.;
   ii) Referência – US Bond – 10 yr (US Treasury, 2020).

b) Custo do capital de terceiros
   i) Valor – 12,55% a.a.;
   ii) Referência – Spread para Pessoa Jurídica em dezembro de 2019 (BCB, 2020);
   iii) Taxa básica de juros SELIC em dezembro de 2019 (BCB, 2020).

c) Inflação
   i) Valor – 4,19% a.a.;
   ii) Referência – Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA 12 meses (BCB, 2020).

d) Equity Risk Premium
   i) Valor – 5,23% a.a.;
   ii) Referência – Implied ERP, média 3 meses (DAMODARAN, 2020).

e) Risco Brasil
   i) Valor – 2,39%;
   ii) Referência – Risco Brasil, média 12 meses (JP MORGAN e IPEA, 2020).

f) Beta
   i) Valor – 2,16;
   ii) Calculado.

g) Beta não alavancado
   i) Valor – 0,65;
   ii) Referência – Valor para o setor de recreação (DAMODARAN, 2020).

- Composição do capital
   i) Capital próprio – 30%;

ii) Capital de terceiros – 70%.

O valor calculado e considerado para o WACC é 10,55% a.a.

5.2.1.3 Benefícios Diretos e Indiretos - BDI

A alíquota dos Benefícios Diretos e Indiretos – BDI foi calculada conforme orientações do Tribunal de Contas da União (Acórdão 2.369/2011-TCU-Plenário). A seguir, apresenta-se a equação utilizada para o cálculo assim como os respectivos valores referenciais das variáveis consideradas:

$$BDI = \left\{\frac{[1 + (AC + R + S + G)](1 + DF)(1 + L)}{(1 - T)}\right\} - 1$$

AC - Taxa representativa das despesas de rateio da administração central (4,00%)

R - Taxa representativa de riscos (1,27%)

$S + G$ - Taxa representativa de seguros e garantias (0,80%)

DF - Taxa representativa das despesas financeiras: (1,23%)

L - Taxa representativa do lucro/remuneração (7,40%)

T - Taxa representativa da incidência de tributos (8,65%), em que:

- Imposto Sobre Serviços (ISS) (5,00%);
- Programas de Integração Social (PIS) (0,65%);
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) (3,00%).

O valor calculado e considerado para o BDI é 26,00%.

5.2.2 OUTORGAS

Para o Cenário 1: Concessão comum, incluindo todos os investimentos e encargos e Cenário e 2: Concessão comum, com encargos compartilhados, os valores de outorga de concessão onerosa utilizados para a modelagem econômico-financeira foram definidos pelas seguintes regras:

- prestação mensal fixa determinada por alíquota sobre o CAPEX;
- prestação mensal variável determinada por alíquota sobre a Receita Operacional Bruta e desempenho do concessionário;
- carência determinada;
- taxa de desconto ou reajustes não são considerados.

As alíquotas e parcelas fixas das outorgas, assim como o valor estimado para arrecadação pela Prefeitura são apresentados juntamente com o resultado de cada análise.

Para o Cenário 3 (Parceria com OS ou OSC, incluindo todos os investimentos e encargos), não é considerado o pagamento de outorga ou contrapartida financeira.

5.2.3 PREMISSAS TRIBUTÁRIAS

As premissas tributárias assumidas referem-se aos sistemas de tributação, taxas de depreciação fiscal de bens e encargos sociais.

Para o Cenário 1 (Concessão comum, incluindo todos os investimentos e encargos) e Cenário 2 (Concessão comum, com encargos compartilhados), utiliza-se o regime tributário do Lucro Presumido para a modelagem econômico-financeira. A Tabela 5.1 apresenta as alíquotas aplicadas ao regime tributário escolhido. Para integral detalhamento, utiliza-se adicionalmente as alíquotas sobre atividades econômicas conforme classe de receita projetada pelo modelo.

Tabela 5.1 Tabela Lucro Presumido 2020 – Alíquotas, Cenários 1 e 2.

TRIBUTO	ALÍQUOTA
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	9,00%

TRIBUTO	ALÍQUOTA
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	15,00%
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ - Adicional	10,00%
Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISS[24]	5,00%
Programa de Integração Social – PIS	0,65%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	3,00%

Fonte: Receita Federal/MF, 2020. Adaptado pelo Autor, 2020.

Por fim, a Tabela 5.2 apresenta as premissas referentes aos encargos sociais. A composição dos Encargos Sociais foi calculada para atender a legislação vigente. O cálculo é realizado para as alíquotas referentes ao 13º salário, percentual de férias e encargos sobre remunerações adicionais.

Tabela 5.2 Composição dos Encargos Sociais, Cenários 1 e 2.

ITEM	ALÍQUOTA
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	8,00%
INSS	20,00%
13º Salário	8,33%
FÉRIAS	8,33%
Risco de Acidente de Trabalho - RAT	3,00%
INSS Terceiros	5,80%
INSS 13º sobre Salário	1,67%
INSS Férias	2,22%
FGTS sobre 13º Salário	0,67%
FGTS sobre FÉRIAS	0,89%

Fonte: Receita Federal/MF, 2020. Adaptado pelo Autor, 2020.

A composição dos Encargos Sociais foi calculada, a partir de informações tributárias oficiais. O cálculo é realizado para as alíquotas referentes ao 13º salário, percentual de férias e encargos sobre remunerações adicionais.

Não foram considerados benefícios fiscais decorrentes da depreciação fiscal de bens, dado o regime tributário adotado.

Para o Cenário 3 (Parceria com OS ou OSC, incluindo todos os investimentos e encargos), considera-se que a entidade da sociedade civil sem fins lucrativos possui imunidade tributária nas esferas federal, estadual e municipal, aplicada à receita e/ou ao lucro, assim como taxas de contribuição.

5.3 ESTIMATIVAS FINANCEIRAS

Realiza-se neste item as estimativas de receitas, incluindo estudo de demanda, cálculo dos gastos operacionais (*Operational Expenditure* – OPEX) e investimentos (*Capital Expenditure* – CAPEX).

5.3.1 RECEITAS

Conforme o modelo de negócio proposto no item 2.1, as Unidades Geradoras de Receitas foram agrupadas nas modalidades serviços prestados pelo concessionário, locação de espaços, remuneração por comissão de serviços profissionais e publicidade. Para cada modalidade, foram realizadas estimativas para o cálculo da receita com base nas metodologias apresentadas no Quadro 5.1.

Quadro 5.1 Modalidade, unidades geradoras de receita e metodologia utilizada.

MODALIDADE	UNIDADES GERADORAS DE RECEITA	METODOLOGIA
Locação de Espaços	Espaço de Alimentação 1 – Café Tech	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

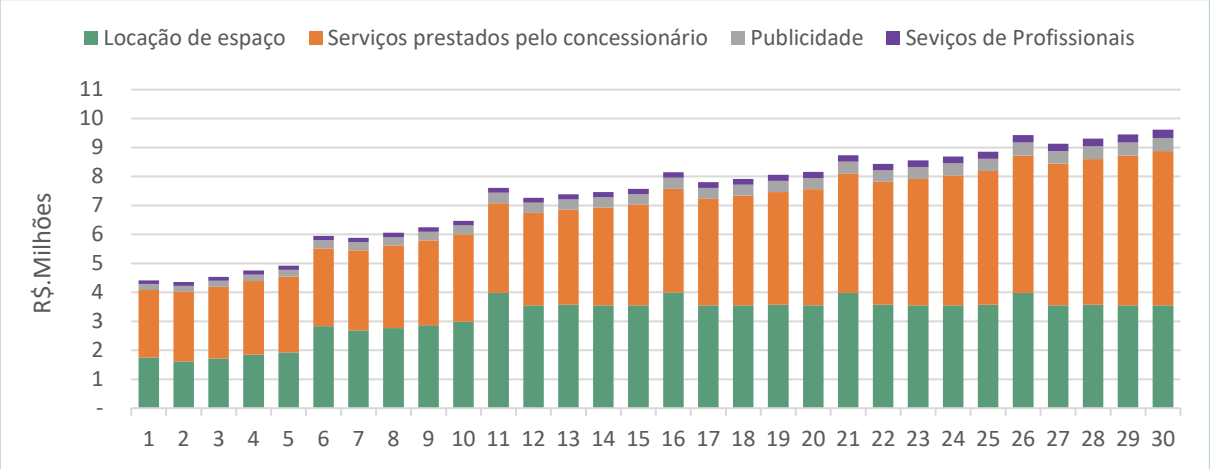
[24] O Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISS é um tributo municipal e com alíquotas que diferem entre municípios. Dessa forma, a alíquota será determinada conforme legislação municipal do local da prestação de serviço e tipo de atividade desenvolvida. Para a presente avaliação a alíquota do ISS foi fixada em 2,0%.

MODALIDADE	UNIDADES GERADORAS DE RECEITA	METODOLOGIA
	Espaço de Alimentação 2 – Restaurante Jardim	
	Espaço *Teen*	
	Galpão Gaivotas	
	Loja PET	
	Ponto de Venda Casa da Ilha	
	Ponto de Venda Espaço Natureza	
	Ponto de Venda Restaurante Jardim	
	Praça de Esportes	
	Quiosques	
	Gramado	
	Ponto de Venda Ruínas	
	Espaço Multiuso 1	
	Espaço Multiuso 2	
	Espaço Multiuso 3	
	Restaurante/lanchonete no CEFE	
Serviços Prestados pelo Concessionário	Espaço Natureza	*Benchmarking* do ticket médio para cada um dos serviços.
	Eventos esportivos	
	Passeio de Charrete / Carruagem	
	Trem Elétrico	
	Visita Guiada ao Centro de Visitantes Casa da Ilha	
	Visitas Guiadas	
Remuneração por Comissão de Serviços Profissionais	Aulas e oficinas terapêuticas	*Benchmarking* do ticket médio para cada um dos serviços
	Fotos e vídeos comerciais	
	Golf experimental	
	Serviço de *Personal Trainer*	
	Serviço de Suporte a Treinamentos	
Publicidade	Publicidade	*Benchmarking* de empreendimentos comerciais localizados na cidade de São Paulo.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Como resultado da aplicação das metodologias acima, estima-se que ao final do primeiro ano o empreendimento esteja captando receitas na ordem de 4,4 milhões de reais. Ao final do 30º ano, o volume de receita estimado foi de 9,6 milhões de reais, esse incremento é principalmente devido ao aumento dos ganhos com a locação de espaços comerciais e do crescimento das vendas dos serviços prestados pelo concessionário (Figura 5.4).

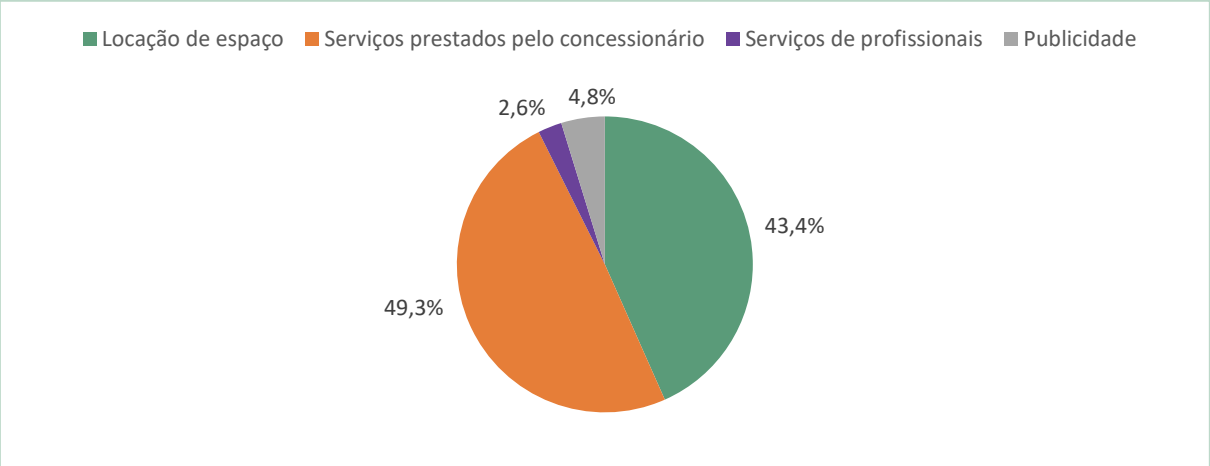
Figura 5.4 Estimativa de receitas a serem realizadas pelo concessionário.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

As receitas estimadas por modalidade totalizam, em valores médios ao longo do período de 30 anos, cerca de R$ 3,2 milhões ao ano com locação de espaço, R$ 3,6 milhão ao ano com serviços prestados pelo concessionário e somente R$ 0,5 milhão ao ano com as demais modalidades (Figura 5.5).

Figura 5.5 Distribuição das receitas por modalidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Ou seja, 43,4% da receita total será obtida por meio de aluguel de espaços para a prestação de serviços de alimentação, comércio e realização de eventos por terceiros, 49,3% por meio de serviços prestados diretamente pelo concessionário, 2,6% por meio de comissão de serviços profissionais e 4,8% por meio de aluguel de espaços para publicidade.

Destaca-se que, durante o estudo, foram realizadas pesquisas online e presencial com cerca de 1,9 mil pessoas, objetivando levantar o perfil dos visitantes do Parque da Cidade, bem como seus hábitos de consumo. Nessa pesquisa, foi identificado que 39% das pessoas estão dispostas a pagar até R$ 20,00, 18% entre R$ 21,00 a R$ 50,00, 2% acima de R$ 51,00 e o restante não está disposto a gastar. Com base nessa informação e no total de pessoas que visitam o parque, 780.000 mil por ano, estima-se que a demanda potencial atual do empreendimento é da ordem de R$ 9,6 milhões (Quadro 5.2).

Quadro 5.2 Valor potencial atual de mercado.

CLASSE	ENTREVISTADOS	%	VISITANTES	TICKET MÉDIO	POTENCIAL DE MERCADO
Acima de R$ 100,00	6	0%	2.446	R$ 100	R$ 244.642
Até R$ 20,00	739	39%	301.317	R$ 10	R$ 3.013.173
De R$ 21,00 a R$ 50,00	341	18%	139.038	R$ 35	R$ 4.866.336

CLASSE	ENTREVISTADOS	%	VISITANTES	TICKET MÉDIO	POTENCIAL DE MERCADO
Entre R$ 51,00 e R$ 100,00	47	2%	19.164	R$ 75	R$ 1.437.271
Não pagaria por nada	780	41%	318.035	R$ -	R$ -
Total Geral	**1913**	**100%**	**780.000**	**R$ 12**	**R$ 9.561.422**

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Na mesma pesquisa, foram levantados quais serviços e atividades as pessoas entrevistadas estariam dispostas a pagar durante uma visita ao Parque da Cidade. Dessas, 66% disseram que pagariam pelos serviços que estariam enquadrados na modalidade locação de espaço, 27% pagariam por serviços prestadas pelo concessionário e 7% pagariam para participar de serviços da modalidade remuneração por comissão de serviços profissionais. Esses percentuais são as médias ponderadas entre a pesquisa online e a presencial, a ponderação foi realizada com o objetivo de aumentar a abrangência das informações, considerando que as pesquisas obtiveram quantidades distintas de correspondentes. Sendo assim, a demanda potencial foi projetada para o período de 30 anos e obtido a média dos valores de cada modalidade de atividade, descontados ao valor presente com a taxa mínima de atratividade do projeto, os valores obtidos são de cerca de R$ 2,6 milhões com locação de espaço, R$ 1,0 milhão com serviços prestados pelo concessionário e R$ 0,3 milhão Remuneração por Comissão de Serviços Profissionais (Quadro 5.3).

Para efeito de comparação no Quadro 5.3, os valores potenciais, da supracitada pesquisa de intenção do potencial de consumo dos frequentadores do parque, foram emparelhados com as receitas estimadas no período de 30 anos, que são os mesmos para todos os cenários, ambos descontados ao valor presente. Com a relação proposta, pode-se destacar que as receitas aqui estimadas estão dentro do limite do potencial do mercado.

Quadro 5.3 Potencial de mercado versus receitas estimadas.

MODALIDADE	SERVIÇOS LEVANTADOS PELA PESQUISA	%	MÉDIA DO PERÍODO DE 30 ANOS		(%)
			POTENCIAL DE MERCADO	RECEITAS ESTIMADAS	
Locação de espaço	Alimentação	30%	R$2.584.419	R$799.277	31%
	Aluguel de Equipamentos	12%			
	Eventos	14%			
	Produtos Associados ao Parque	11%			
Serviços Prestados pelo Concessionário	Visitas Guiadas	8%	R$1.053.432	R$897.828	85%
	Experiências Temáticas	6%			
	Acesso ao Parque	2%			
	Oficinas Temáticas	11%			
Remuneração por Comissão de Serviços Profissionais	Acompanhamento e Monitoramento de Atividade Físicas	7%	R$273.875	R$47.481	17%

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020. [1]Valores Descontados ao valor presente.

A partir da supracitada pesquisa de intenção do potencial de consumo dos frequentadores do parque, pode-se destacar que as receitas aqui estimadas estão dentro do limite do potencial do mercado. É importante destacar que a receita estimada para modalidade locação de espaço será em média de 31% do potencial de mercado, uma vez que o montante restante será destinado para os locatários. A mesma coisa acontece com a modalidade remuneração por comissão de serviços profissionais, o concessionário terá em média uma comissão de 17% do potencial total dos serviços profissionais. Em relação aos serviços prestados pelo concessionário, a receita estimada capturará cerca de 85% do potencial de mercado, sendo assim, a estimativa possui margem 15% de segurança para operação.

As premissas utilizadas e os agrupamentos considerados com as suas respectivas unidades geradoras de receita que o compõe são descritos a seguir.

5.3.1.1 Locação de Espaço

O aluguel de espaços para a prestação de serviços de alimentação, comércio e realização de eventos por terceiros foi calculado para as seguintes unidades geradoras de receitas:

1. Café Tech;
2. Restaurante Jardim;
3. Espaço *Teen*;
4. Galpão Gaivotas;
5. Loja PET;
6. Ponto de Venda: Casa da Ilha;
7. Ponto de Venda: Espaço Natureza;
8. Ponto de Venda: Restaurante Jardim;
9. Ponto de Venda: Ruínas;
10. Praça de Esportes;
11. Quiosques;
12. Gramado;
13. Espaço Multiuso 1;
14. Espaço Multiuso 2;
15. Espaço Multiuso 3;
16. Restaurante/Lanchonete no CEFE.

Para determinar o valor do aluguel do metro quadrado da presente modalidade foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, balizado na ABNT NBR 14653, a qual descreve sobre a Avaliação de Bens, Parte-1 (Procedimentos Gerais) e Parte-2 (Imóveis Urbanos). Esse método identifica o valor de locação por meio da homogeneização das características de outras propriedades comparáveis, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos e os respectivos preços.

5.3.1.1.1 Coleta de Dados

Foi realizada por meio de pesquisa secundária e contato telefônico a agentes do mercado imobiliário de São José dos Campos, entre os dias 17 e 21 de janeiro, foram coletados cerca de 45 elementos de mercado. A etapa de coleta de dados visou compor uma amostra representativa de informações de mercado com elementos de características similares aos do avaliado, elegendo-se as variáveis mais relevantes em relação à formação do valor. Os elementos da pesquisa de mercado e as variáveis utilizadas na etapa da estimativa econométrica (equação) estão apresentados no Quadro 5.4.

Quadro 5.4 Elementos para determinação do valor potencial do aluguel.

ID	R$/M²	ÁREA ÚTIL (m²)	PADRÃO	RENDA (R$)
1	32,49	45,6	1	115.573,15
2	28,18	55	2	10.750,04
3	49,37	35	2	14.038,11
4	15,56	225	2	67.013,45
5	16	50	2	15.749,31
6	11,99	292	2	38.870,38
7	36,11	36	2	107.595,71
8	30,8	50	2	133.204,42
9	29,45	55	2	21.176,32
10	34	45	2	21.176,32
11	44,58	36	2	21.176,32
12	26,67	45	1	32.757,09
13	37,5	160	3	56.290,69
14	24,17	120	3	44.322,59
15	25	40	2	27.013,00
16	14	50	2	38.870,38
18	39	80	2	10.750,04
19	34,38	32	2	35.479,48
20	26,65	66	2	21.176,32
21	35	80	2	10.750,04
22	36,32	38	2	10.750,04

ID	R$/M²	ÁREA ÚTIL (m²)	PADRÃO	RENDA (R$)
24	28,18	55	3	71.739,48
25	39	40	2	71.739,48
26	41,67	72	3	106.984,19
30	17	40	2	18.943,29
31	26,22	45	2	70.200,29
33	33,33	27	2	58.346,32
34	41,12	107	3	115.573,15
35	14,29	70	2	26.407,66
36	39,07	43	2	10.750,04
37	47,11	37	3	103.354,54
38	12,44	167	2	19.236,67
39	40,77	130	2	70.200,29
40	45,39	152	3	70.200,29
44	24,24	330	2	45.168,18
17	62,5	40	2	133.394,95
27	61,67	24	2	74.292,14
28	9,09	330	1	38.870,38
29	20,67	150	1	10.750,04
41	109,35	62	3	105.619,29
42	31,4	860	3	78.986,65
32	5,67	3000	1	35.675,53

ID	R$/M²	ÁREA ÚTIL (m²)	PADRÃO	RENDA (R$)	ID	R$/M²	ÁREA ÚTIL (m²)	PADRÃO	RENDA (R$)
23	35	40	3	71.739,48	43	47,32	270	3	80.394,88

Fonte: Agentes do mercado imobiliário local. 2020.

5.3.1.1.2 Estimativa Econométrica (Equação)

Uma vez determinada a amostra de referência, procedeu-se a escolha das variáveis de influência no valor do imóvel por meio de análises de correlação e covariância que medem a relação linear, força e direção entre variáveis. A percepção dos agentes do mercado imobiliário coletada na etapa anterior corroborou para o resultado das análises. Após a seleção das variáveis mais relevantes em relação à formação do valor, X1 (Padrão de Construção) e X2 (Renda), foi realizada uma equação de regressão linear com o conjunto dos elementos pesquisados. Segue abaixo a descrição das variáveis utilizadas no modelo, a equação ajustada e o detalhamento estatístico:

- Variável Dependente
  - (Y) Valor Potencial Unitário (R$/m²): valor médio por m².
- Variáveis Independentes
  - (X1) Padrão de Construção (m²): variável que expressa o padrão de construção do imóvel;
  - (X2) Renda (R$/ano): variável que expressa a renda média per capta da região.

Equação de regressão ajustada para estimar o valor do aluguel (R$/m²):

$$Y = (x_1 \times 11{,}4038) + (x_2 \times 0{,}0002)$$

Detalhes estatísticos que evidenciam a equação estão apresentados no Quadro 5.5.

Quadro 5.5 Detalhes estatísticos da equação.

ESTATÍSTICA DE REGRESSÃO	
R múltiplo	0,919824083
R-Quadrado	0,846076343
R-quadrado ajustado	0,81860197
Erro padrão	15,02229072
Observações	44

ANOVA	GL	SQ	MQ	F	F DE SIGNIFICAÇÃO
Regressão	2	5.2098,56904	26.049,28452	115,4312701	1,438490
Resíduo	42	9.478,107176	225,6692185		
Total	44	6.1576,67622			

	COEFICIENTES	ERRO PADRÃO	STAT T	VALOR-P	95% INFERIORES
Interseção	-	-	-	-	-
Padrão	11,4038	1,941476	5,873753	0,00	7,485695
Renda	0,0002	6,654656	2,383624	0,02	2,432556

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

A partir desses dados pode-se inferir que a equação explica consideravelmente o valor do metro na região e essa observação é possível por meio da análise do R-Quadrado, ou coeficiente de determinação, (R^2) de 0,8461, ou seja, isto significa que 84,61% da variável dependente, o valor regional do metro quadrado, consegue ser explicada pelos regressores presentes no modelo, o padrão de construção e a renda regional.

5.3.1.1.3 Cálculo da Locação

Após a modelagem da equação, foi realizado o cálculo para determinar o valor arrecadado anualmente com o aluguel dos imóveis. Para isso foram consideradas as seguintes premissas.

- Período de Contrato de Locação

- Galpão Gaivotas, Praça de Esportes e Gramado (por dia locado, ressaltando-se que o ticket da locação dependerá do número de locações realizadas para atingir o valor do aluguel calculado pela equação);
- Quiosques (3 anos);
- Demais Infraestruturas (5 anos).

- Luvas (considerando o latente potencial de mercado existente, optou-se pela cobrança de luvas, prática tradicional do mercado para locação de estabelecimentos de locais de grande atratividade, que na prática são uma quantia cobrada do locatório a título de reserva do espaço. Esses valores foram utilizados para o aluguel dos espaços com tempo de contrato pré-estabelecido, que são cobrados no ato da contratação do aluguel, no primeiro ano do empreendimento e a cada renovação contratual. Para tanto, foram estimados os seguintes valores):
  - Quiosques (6 meses de aluguel);
  - Demais Infraestruturas (3 meses de aluguel).
- Padrão do Imóvel: Para a segunda e terceira renovação do contrato foi considerado um incremento no aluguel ao longo do tempo em virtude da melhora do padrão das infraestruturas do parque. Esse aumento, se deve em virtude do aumento da atratividade do negócio, consequência do investimento realizado.
- Aluguel Complementar: cobrança adicional ao aluguel, que é a taxa de uso do espaço associado ao nível de vendas dos locatários. Calculado como um percentual sobre o total das vendas das lojas. Para estimar esse valor foi utilizada uma taxa de 10%, exceto para a praça de esportes, do aluguel com base em referências de empreendimentos comerciais (TEDESCHI, 2017). Esse aluguel pode ser, por exemplo, a locação de cadeiras pelos quiosques para a utilização em outros espaços do parque ou participação das receitas de em algum evento de grande porte no espaço gaivotas. Por meio desse gatilho o concessionário tende a se interessar para manter a atratividade do parque para seus locatários, gerando o senso de "ganha-ganha" na relação.

O Quadro 5.6 apresenta o valor anual arrecadado por padrão de imóvel.

Quadro 5.6 Valor anual arrecadado por padrão.

ATIVIDADE	ÁREA (m²)	ÁREA LOCÁVEL	UNIDADES	ALUGUEL: CONTRATO/LOCAÇÃO DIÁRIA (R$/ANO)		
				Base (1º Contrato)	Intermediário (2º Contrato)	Potencial (3º ao nº Contrato)
Espaço de Alimentação 1 – Café Tech	658	50%	1,00	71.667	121.198	170.729
Espaço de Alimentação 2 – Restaurante Jardim	1.656	50%	3,00	180.341	304.979	429.618
Espaço *Teen*	40	100%	1,00	8.712	14.733	20.754
Galpão Gaivotas	6.071	100%	3,00	400.669	601.003	801.338
Loja PET	150	50%	3,00	32.670	55.250	77.829
Ponto de Venda Casa da Ilha	298	50%	1,00	64.859	109.685	154.511
Ponto de Venda Espaço Natureza	50	100%	1,00	10.890	18.417	25.943
Ponto de Venda Restaurante Jardim	50	100%	1,00	10.890	18.417	25.943
Praça de Esportes	2.800	50%	4,00	277.203	468.787	660.370
Quiosques	80	100%	5,00	33.207	41.509	41.509
Gramado	20.000	100%	1,00	22.000	24.200	26.620
Ponto de Venda Ruínas	200	100%	1,00	43.561	73.666	103.772
Espaço Multiuso 1	700	100%	1,00	152.462	257.833	363.203

ATIVIDADE	ÁREA (m²)	ÁREA LOCÁVEL	UNIDADES	ALUGUEL: CONTRATO/LOCAÇÃO DIÁRIA (R$/ANO)		
				Base (1º Contrato)	Intermediário (2° Contrato)	Potencial (3° ao nº Contrato)
Espaço Multiuso 2	400	100%	1,00	87.121	147.333	207.545
Espaço Multiuso 3	330	100%	1,00	71.875	121.550	171.224
Restaurante/lanchonete no CEFE	200	100%	1,00	43.561	73.666	103.772

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

5.3.1.2 Serviços Prestados pelo Concessionário

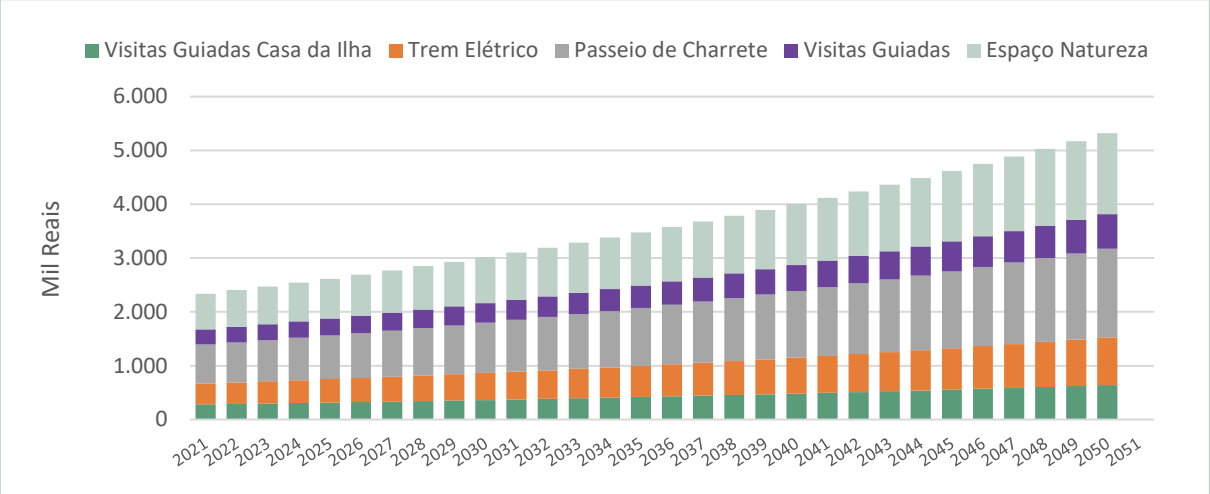
Para o cálculo das receitas dos serviços prestado pelo concessionário foi realizado um *benchmarking* do ticket médio para cada um dos serviços. O *benchmarking* foi realizado por meio de levantamento de informações secundárias e contato telefónico entre os dias 25 e 31 de fevereiro de 2020. Ao todo foram coletadas cerca de 80 referências de ticket médio, de 60 empresas estabelecidas em 30 municípios do Brasil, e o *benchmarking* completo está apresentado nos Apêndice M e Apêndice N.

- Ticket Médio – como resultado do benchmarking, foram utilizados os seguintes tickets médios por serviço:
  - Espaço Natureza (14,71 reais);
  - Passeio de Charrete (16,25 reais);
  - Trem Elétrico (8,75 reais);
  - Visitas Guiadas Centro de Visitantes Casa da Ilha (9,14 reais);
  - Visitas Guiadas (9,14 reais).
- Público – com base na demanda potencial das atividades visitas guiadas, experiências temáticas e aluguel de equipamentos, apresentadas no Quadro 5.3, determina-se que o público visitante será de 5,8% do total do Parque da Cidade para o Espaço Natureza, 3,9% do total para a Visita Guiada e Visitas Guiadas ao Centro de Visitantes Casa da Ilha, e 5,7% do total para o Passeio de Charrete e também para o Trem Elétrico. Os valores somados destes dois últimos itens correspondem em seu total ao estimado para a categoria de experiências temáticas.
- Projeção – ressalta-se que o valor ticket médio e público foram projetados com base no crescimento do número de visitantes e no crescimento da renda. A metodologia do cálculo está detalhada nos Apêndice P e Apêndice Q.

Com base nas premissas citadas acima, as receitas totais estimadas pelos serviços prestados pelo concessionário totalizam, em valores médios ao longo do período de 30 anos, cerca de R$ 3,6 milhões, dos quais aproximadamente R$ 1,0 milhões referem-se a receitas do espaço natureza, R$ 0,9 milhões das visitas guiadas e R$ 1,7 milhões do passeio de charrete e trem elétrico (Figura 5.6).

Ao longo do período de 30 anos, as receitas geradas pela modalidade serviços prestados pelo concessionário sairão de R$ 2,3 para R$ 5,3 milhões, representando um aumento de 2,8% ao ano.

Figura 5.6 Projeção das receitas por serviços prestados.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

5.3.1.3 Remuneração por Comissão de Serviços Profissionais

A remuneração por comissão de serviços profissionais são atividades profissionais remuneradas na área concessionada do Parque da Cidade Burle Marx sem a necessidade de realizar a locação de espaços. Para isso, estes terceiros pagarão uma comissão 15% sobre sua receita ao concessionário. Ressalta-se que a taxa de comissão adotada foi balizada por meio do *benchmarking* já citado, que pode ser encontrado nos Apêndice M e Apêndice N.

A comissão total gerada para o concessionário (receita) foi calculada com base nos valores médios praticados nos últimos anos no Parque da Cidade, nos valores coletados e na taxa de comissão coletada no *benchmarkin*, apresentado nos Apêndice M e Apêndice N, e na demanda potencial da atividade de acompanhamento e monitoramento de atividades físicas, apresentada no Quadro 5.3. Além disso, a receita foi projetada ao longo de 30 anos, com base no crescimento no número de visitantes e no crescimento da renda. A metodologia do cálculo está detalhada nos Apêndice P e Apêndice Q. O Quadro 5.7 ilustra a remuneração média ao longo de 30 anos por comissão e tipo de serviço.

Quadro 5.7 Projeção das receitas por serviços prestados.

SERVIÇO	RECEITA R$/ano
Aulas e Oficinas Terapêuticas	39.033,49
Fotos e Vídeos Comerciais	35.995,70
Golfe Experimental	39.033,49
Serviço de *Personal Trainer*	39.033,49
Serviço de Suporte a Treinamentos	39.033,49

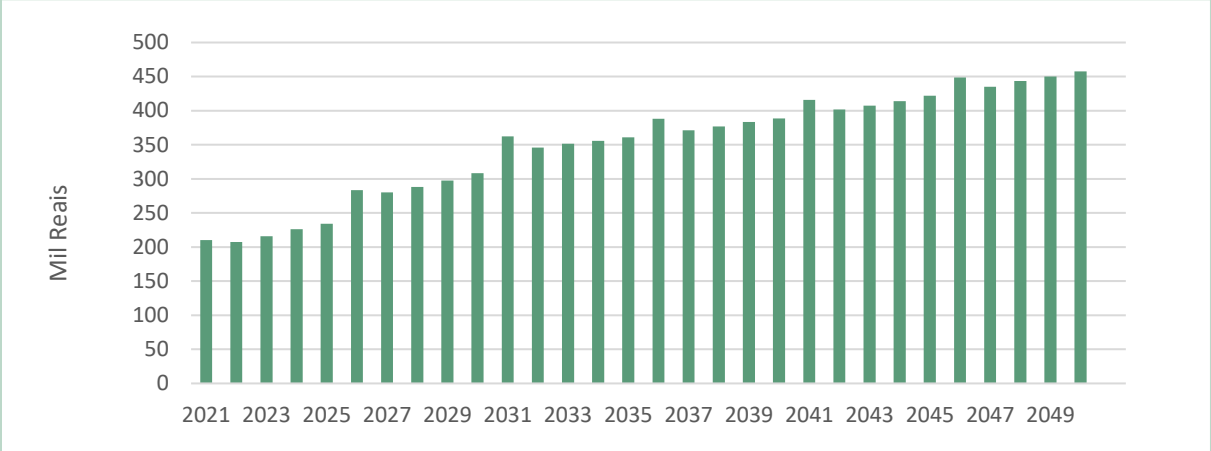
Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Portanto, estima-se que a remuneração por comissão de serviços de profissionais totaliza, em valores médios ao longo do período de 30 anos, cerca de R$ 192 mil por ano. As variáveis utilizadas na determinação dessa receita são apresentadas no Apêndice O. Ademais, os valores foram projetados com base no crescimento no número de visitantes e no crescimento da renda. A metodologia do cálculo está detalhada nos Apêndice P e Apêndice Q.

5.3.1.4 Publicidade

O aluguel de espaços para publicidade foi considerado para geração de receita e foi calculado em relação ao valor das receitas totais geradas pelo aluguel dos espaços, serviços prestados pelo concessionário e serviços de profissionais. Esse valor, 5% das receitas citadas acima, é uma estimativa para a receita de publicidade e foi balizada por meio de referência bibliográfica (TEDESCHI, 2017) e *benchmarking* de empreendimentos comerciais localizados na cidade de São Paulo. As receitas geradas pelo aluguel de espaços para publicidade estão apresentadas na Figura 5.7.

Figura 5.7 Projeção das receitas de publicidade.



Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Como resultado da projeção da receita de publicidade, estima-se que o valor inicial seja em torno de R$ 210 mil, para alcançar cerca de R$ 457 mil ao término do 30° ano, cabendo destacar que o valor médio de todo o horizonte de receitas é de R$ 351 mil e o crescimento médio desta foi de 2,6% ao ano.

5.3.2 CAPEX

O CAPEX das operações em análise é composto por investimentos em bens móveis e imóveis, máquinas, equipamentos e veículos.

A partir da previsão de reformas de edificações existentes, implementação de novas edificações, estruturas e equipamentos, e revitalização de espaços existentes, apresentam-se as projeções de investimentos realizadas para a modelagem econômico-financeira, incluindo a formação do *Capital Expenditure* – CAPEX, para cada intervenção proposta.

As quantidades apresentadas no orçamento foram obtidas através de levantamentos realizados sobre os projetos apresentados no Item 3. Os valores referenciais unitários utilizados para o cálculo dos investimentos em edificações e infraestrutura tem como base fontes oficiais do setor (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT-SP, Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON-SP, Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI/CAIXA e SINAPI/IBGE), cotações de mercado e banco de dados. Os valores têm como referência o mês de janeiro de 2020. Os valores dos investimentos incluem o cálculo de Benefícios e Despesas Indiretas (26%) e Aprovações legais, Coordenação, Elaboração e Gerenciamento de Projetos (7,5%).

5.3.2.1 Cenário 1 e Cenário 3

A formação do CAPEX para os cenários 1 e 3 é a mesma, com a diferença de que no cenário 1 os investimentos ficam a cargo do concessionário e no cenário 3 da Organização Social ou Organização da Sociedade Civil.

O montante total estimado para o investimento é de R$ 18.764.405. A Tabela 5.3 apresenta a representatividade de cada categoria considerada.

Tabela 5.3 Formação do *Capital Expenditure* por categoria de investimento, Cenários 1 e 3.

CATEGORIA	INVESTIMENTO TOTAL (R$)	% DO TOTAL
Edifícios	12.323.390,72	65,7%
Instalações	5.642.643,72	30,1%
Móveis e Utensílios	30.928,06	0,2%
Máquinas e Equipamentos	238.653,52	1,3%
Veículos	528.789,20	2,8%
Total	**18.764.405,22**	**100,0%**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A Tabela 5.3 apresenta a formação do CAPEX por frente de ação considerada do ponto de vista de geração de receitas.

Tabela 5.4 Formação do *Capital Expenditure* por frente de ação, Cenários 1 e 3.

FRENTE DE AÇÃO	INVESTIMENTO TOTAL (R$)	% DO TOTAL
Administrativo	3.538.523,86	18,9%
Aluguel do espaço	12.438.763,95	66,3%
Serviços prestados pelo concessionário	930.447,28	5,0%
Plano de Gestão Ambiental	755.446,86	4,0%
Serviços de Profissionais	1.041.793,26	5,6%
Diversas	59.430,00	0,3%
Total	**18.764.405,22**	**100,0%**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

O investimento total previsto para obras de edificações e infraestrutura no Parque da Cidade Roberto Burle Marx é de R$ 18.087.975,22 (Tabela 5.5).

Tabela 5.5 Investimento em obras, por tipo de melhoria, Cenários 1 e 3.

MELHORIAS INTEGRAIS	CUSTO TOTAL (R$)	% DO TOTAL
Edificação - Operacional	696.174,12	3,8%
Edificação - Atrativas e de Interesse	10.879.539,08	60,1%
Edificação - Serviço aos usuários	536.640,94	3,0%
Caminhos	1.346.856,89	7,4%
Equipamentos	3.141.594,83	17,4%
Gramados	1.220.169,36	6,7%
Edificação - Infraestrutura	267.000,00	1,5%
Total	**18.087.975,22**	**100,0%**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

O investimento total previsto será distribuído ao longo dos três primeiros anos da concessão, distribuídos por ano e por frente de ação, conforme apresentado na Tabela 5.6.

Tabela 5.6 Cronograma econômico-financeiro dos investimentos, Cenários 1 e 3.

FRENTE DE AÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3
Administração	2.172.149	1.349.958	16.416
Aluguel do espaço	7.081.951	333.055	2.344.775
Serviços prestados pelo concessionário	2.893.402	716.028	0
Serviços de Profissionais	1.041.793	0	0
Plano de Gestão Ambiental	755.447	0	0
Diversas	7.625	7.625	44.180
Investimentos	**13.952.367**	**2.406.666**	**2.405.372**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Do investimento total inicial (R$ 18.764.405) 74,4% está previsto para o 1º ano da concessão, 12,8% para o 2º ano e 12,8% para o 3º ano.

5.3.2.2 Cenário 2

Com o intuito de viabilizar a concessão, no cenário 2 sugere-se que uma parte dos investimentos seja assumida pelo poder público concedente. Trata-se dos investimentos estruturantes, listados na Tabela 5.7.

Tabela 5.7 Investimentos a serem assumidos pelo poder público concedente, Cenário 2.

OPERAÇÃO	TIPO	CATEGORIA	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTDE.	CUSTO TOTAL (R$)
Plano de Gestão Ambiental	Construção civil obrigatória	Edifícios	Viveiro de Mudas	m²	120,00	54.250,09
Administrativo	Construção civil obrigatória	Instalações	Cercamento	ml	10.100,00	2.170.600,78
Plano de Gestão Ambiental	Construção civil obrigatória	Instalações	Controle de Capivaras	ml	800,00	56.208,84
Serviços de Profissionais	Construção civil obrigatória	Instalações	Jardim de Burle Marx	m²	22.000,00	1.041.793,26
Administrativo	Construção civil obrigatória	Instalações	Sinalização	und.	120,00	172.481,90
Serviços prestados pelo concessionário	Construção civil obrigatória	Instalações	Trilhas	ml	450,00	49.943,92
Serviços prestados pelo concessionário	Construção civil obrigatória	Veículos	Trem Elétrico	und.	1,00	88.789,20
Aluguel do espaço	Construção civil obrigatória	Instalações	Iluminação	cnj.	1,00	801.000,00
Plano de Gestão Ambiental	Aquisição	Máquinas e Equipamentos	Equipamentos-PGA2	cnj.	1,00	100.000,00
Plano de Gestão Ambiental	Aquisição	Veículos	Caminhão Munck padrão	und.	1,00	220.000,00
Plano de Gestão Ambiental	Aquisição	Veículos	Trator e carreta para operações	und.	1,00	80.000,00
Plano de Gestão Ambiental	Aquisição	Máquinas e Equipamentos	Equipamentos-PGA4	cnj.	1,00	50.000,00
Plano de Gestão Ambiental	Aquisição	Veículos	Trator e carreta para operações	und.	1,00	80.000,00
Plano de Gestão Ambiental	Construção civil obrigatória	Instalações	Sinalização-PGA	und.	40,00	114.987,93
Total						**5.080.055,92**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

O montante total estimado para o investimento, por parte do concessionário, é de R$ 13.684.349,29. A Tabela 5.8 apresenta a representatividade de cada categoria que o compõe.

Tabela 5.8 Formação do *Capital Expenditure* por categoria de investimento, Cenário 2.

CATEGORIA	INVESTIMENTO PREFEITURA (R$)	% DO TOTAL	INVESTIMENTO CONCESSIONÁRIO (R$)	% DO TOTAL
Edifícios	54.250,09	1,1%	12.269.140,62	89,7%
Instalações	4.407.016,63	86,8%	1.235.627,09	9,0%
Móveis e Utensílios	0,00	0,0%	30.928,06	0,2%
Máquinas e Equipamentos	150.000,00	3,0%	88.653,52	0,6%
Veículos	468.789,20	9,2%	60.000,00	0,4%
Total	**5.080.055,92**	**100,0%**	**13.684.349,29**	**100,0%**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

A Tabela 5.9 apresenta a formação do CAPEX por frente de ação considerada do ponto de vista de geração de receitas.

Tabela 5.9 Formação do *Capital Expenditure* por frente de ação, Cenário 2.

FRENTE DE AÇÃO	INVESTIMENTO PREFEITURA (R$)	% do TOTAL	INVESTIMENTO CONCESSIONÁRIO (R$)	% do TOTAL
Administrativo	2.343.082,68	46,1%	1.195.441,18	8,7%
Aluguel do espaço	801.000,00	15,8%	11.637.763,95	85,0%
Serviços prestados pelo concessionário	138.733,12	2,7%	791.714,16	5,8%
Plano de Gestão Ambiental	755.446,86	14,9%	0,00	0,0%
Serviços de Profissionais	1.041.793,26	20,5%	0,00	0,0%
Diversas	0,00	0,0%	59.430,00	0,4%
Total	**5.080.055,92**	**100,0%**	**13.684.349,29**	**100,0%**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

O investimento total previsto para obras de edificações e infraestrutura por parte do concessionário no Parque da Cidade é de R$ 13.537.919,29 (Tabela 5.10).

Tabela 5.10 Investimento em obras, por tipo de melhoria, Cenário 2.

MELHORIAS INTEGRAIS	INVESTIMENTO PREFEITURA (R$)	% DO TOTAL	INVESTIMENTO CONCESSIONÁRIO (R$)	% DO TOTAL
Edificação - Operacional	0,00	0,0%	696.174,12	5,1%
Edificação - Atrativas e de Interesse	54.250,09	1,2%	10.825.288,98	80,0%
Edificação - Serviço aos usuários	0,00	0,0%	536.640,94	4,0%
Caminhos	850.943,92	18,7%	495.912,96	3,7%
Equipamentos	2.603.068,65	57,2%	538.526,18	4,0%
Gramados	1.041.793,26	22,9%	178.376,10	1,3%
Edificação - Infraestrutura	0,00	0,0%	267.000,00	2,0%
Total	**4.550.055,92**	**100%**	**13.537.919,29**	**100%**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

O investimento total previsto por parte do concessionário será distribuído ao longo dos três primeiros anos da concessão, distribuídos por ano e por frente de ação, conforme apresentados na Tabela 5.11.

Tabela 5.11 Cronograma econômico-financeiro dos investimentos do concessionário, Cenário 2.

FRENTE DE AÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3
Administração	1.549	1.177.476	16.416
Aluguel do espaço	6.280.951	333.055	2.344.775
Serviços prestados pelo concessionário	2.754.669	716.028	0
Serviços de Profissionais	0	0	0
Plano de Gestão Ambiental	0	0	0
Diversas	7.625	7.625	44.180
Investimentos	**9.044.793**	**2.234.184**	**2.405.372**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

Do investimento total inicial por parte do concessionário (R$13.684.349) 66,1% está previsto para o 1º ano da concessão, 16,3% para o 2º ano e 17,6% para o 3º ano.

5.3.3 OPEX

Os gastos operacionais (*Operational Expenditure* – OPEX) são formados por gastos com mão-de-obra, aquisição de materiais, despesas financeiras, contratações de prestadores de serviços, entre outros dispêndios fixos, semifixos e variáveis. Neste item, apresenta-se a composição dos gastos operacionais considerados para a análise de viabilidade econômico-financeira. As informações são apresentadas por operação, incluindo as modalidades de geração de receita e as atividades administrativas.

Os valores relativos a gastos com mão-de-obra apresentados consideram o valor dos salários pela contratação pelas normas da Consolidação de Leis Trabalhistas (CLT), incluídos encargos sociais e benefícios, calculados para um período mensal.

As despesas relativas à manutenção são estimadas a partir de frações do CAPEX, conforme a categoria de investimento e incluindo os investimentos realizados pelo poder público concedente. Os valores são calculados para o período de um ano e distribuídos anualmente, podendo ser considerados como provisões para reinvestimentos ou gastos recorrentes anuais. As taxas utilizadas são as seguintes:

- Edificações e demais construções civis (0,75% a.a.);
- Veículo (16,50% a.a.);
- Equipamentos e móveis (2,00% a.a.);
- Computadores e periféricos (2,50% a.a.);
- Demais itens (2,50% a.a.).

Outras premissas específicas foram utilizadas para o cálculo do OPEX. Estas são apresentadas em conjunto com os resultados obtidos, por tema. A Tabela 5.12 apresenta um resumo dos valores do OPEX Fixo anual (Despesas Operacionais + Manutenção) por tipo de operação.

Tabela 5.12 Resumo dos valores do OPEX Fixo por operação.

OPERAÇÃO	DESPESAS OPERACIONAIS (R$)	MANUTENÇÃO (R$)	OPEX FIXO (R$)	% DO TOTAL
Administrativo	1.143.159,58	66.113,12	1.209.272,70	41,31%
Locação de Espaços		70.499,22	70.499,22	2,41%
Serviços Prestados pelo Concessionário	688.149,04	28.618,70	716.767,75	24,48%
Plano de Gestão Ambiental	860.191,77	69.530,81	929.722,58	31,76%
Diversas		1.188,60	1.188,60	0,04%

OPERAÇÃO	DESPESAS OPERACIONAIS (R$)	MANUTENÇÃO (R$)	OPEX FIXO (R$)	% DO TOTAL
Total	**2.691.500,40**	**235.950,45**	**2.927.450,85**	**100,00%**

Fonte: elaborada pelo Autor, 2020.

5.3.3.1 Administração Central

Considera-se um quadro de pessoal de 12 profissionais associados à administração central, incluindo os cargos de gerente administrativo, supervisores ou gestores especialistas, assistentes administrativos e zeladores (Quadro 5.8).

Quadro 5.8 Mão-de-obra estimada para a Administração central.

CARGO	QTDE.	CUSTO UNT. MENSAL (R$)
Gerente administrativo	1,00	7.122,52
Supervisor (ou gestores especialistas)	2,00	4.893,04
Assistente Administrativo	5,00	2.484,31
Zelador	4,00	1.852,70

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Os gastos fixos e semifixos administrativos correspondem a dispêndios com prestadores de serviços (vigilância e segurança patrimonial; Tecnologia da informação e APP), materiais consumíveis e utilidades, incluindo energia elétrica, água e esgoto (Quadro 5.9).

Quadro 5.9 Gastos fixos e semifixos administrativos.

ATIVIDADE	DESCRIÇÃO	CUSTO UNT. MENSAL (R$)
Vigilância e segurança patrimonial	Segurança com ronda 24 horas	20.000,00
Tecnologia da informação e APP	Provisão para manutenção de TI e APP	5.000,00
Zeladoria	Materiais diversos	3.000,00
Administração Central	Material de escritório	2.000,00
Administrativo - operacional	Utilidades (Energia Elétrica, Água e Esgoto)	20.000,00

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Adicionais aos gastos fixos e semifixos orçados a serem atribuídos à administração central, considera-se também para o seu OPEX os seguintes itens:

- seguros, taxas e garantias – 0,5% sobre o valor do CAPEX, incluindo os investimentos realizados pelo poder público concedente. Estes gastos correspondem a um valor médio anual de R$ 85.986,00;
- gastos com despesas financeiras, assessorias jurídicas e financeiras, contabilidade e demais gastos administrativos gerais (*General Administrative Expenses* – GA) – 2% sobre demais gastos administrativos, correspondente a um valor médio anual de R$ 31.293,00.

Os gastos relativos à manutenção associados à administração central correspondente a um montante anual de R$ 66.113,12.

5.3.3.2 Locação de Espaços

As despesas com manutenção associadas à locação de espaços correspondem a um montante equivalente a R$ 70.499,22 ao ano. Este valor compreende os encargos comuns das áreas locáveis.

Os demais gastos incorridos pela operação desta modalidade de geração de receita são administrativos e estão considerados sob a estrutura da administração central.

5.3.3.3 Serviços Prestados pelo Concessionário

Para a estimativa dos OPEX dos serviços a serem prestados pelo concessionário, foram considerados gastos com mão-de-obra, despesas com manutenção e custo médio do serviço prestado.

O quadro de pessoal estabelecido para os serviços prestados pelo concessionário é composto por 26 postos de trabalho, incluídos os cargos apresentados no Quadro 5.10.

Quadro 5.10 Mão-de-obra estimada para os serviços prestados pelo concessionário.

OPERAÇÃO	CARGO	QTDE.	CUSTO UNT. MENSAL (R$)
Espaço Natureza	Atendente Comercial	2,00	1.909,87
Espaço Natureza	Guia	2,00	2.477,52
Eventos esportivos	Zelador	2,00	1.852,70
Passeio de Charrete / Carruagem	Atendente Comercial	2,00	1.909,87
Passeio de Charrete / Carruagem	Guia	2,00	2.477,52
Passeio de Charrete / Carruagem	Mecânico	1,00	3.033,86
Trem Elétrico	Atendente Comercial	2,00	1.909,87
Trem Elétrico	Mecânico	1,00	3.033,86
Trem Elétrico	Operador (Motorista)	2,00	2.297,65
Visita Guiada ao Centro de Visitantes Casa da Ilha	Atendente de Loja	2,00	1.774,02
Visita Guiada ao Centro de Visitantes Casa da Ilha	Guia	2,00	2.477,52
Visita Guiada ao Centro de Visitantes Casa da Ilha	Zelador	1,00	1.852,70
Visitas Guiadas	Atendente Comercial	2,00	1.909,87
Visitas Guiadas	Guia	3,00	2.477,52

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

As despesas com manutenção associadas aos serviços a serem prestados pelo concessionário correspondem a um montante equivalente a R$ 28.618,70 ao ano.

Os gastos variáveis relacionados a operação dos serviços em questão foram estimados a partir do parâmetro de custo médio custo médio do serviço prestado, estabelecido em 3,5% sobre o ticket médio. Este componente considera as despesas financeiras e taxas, materiais consumíveis e gastos eventuais, correspondendo a um valor médio anual de R$ 78.526,00.

5.3.3.4 Plano de Gestão Ambiental

Considera-se um quadro de pessoal de 44 profissionais associados ao Plano de Gestão Ambiental, incluindo os cargos apresentados no Quadro 5.11.

Quadro 5.11 Mão-de-obra estimada para o Plano de Gestão Ambiental.

CARGO	QTDE.	CUSTO UNT. MENSAL (R$)
Servidor de manutenção	30	2.047,14
Supervisor	2	4.893,04
Técnico especializado em hidráulica e saneamento	2	2.355,77
Coordenador de Programa de Educação Ambiental	1	6.809,21
Auxiliar de limpeza	3	1.687,67
Veterinário	1	4.147,25
Biólogo	1	4.440,47
Zootecnista	1	6.002,10
Auxiliar de manejo ambiental	3	2.472,64

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Os gastos fixos e semifixos relacionados ao PGA são apresentados no Quadro 5.12.

Quadro 5.12 Gastos fixos e semifixos do Plano de Gestão Ambiental.

DESCRIÇÃO	QTDE.	UNIDADE	CUSTO UNT. MENSAL (R$)
Materiais diversos	1,00	Conjunto	11.000,00
Combustível	8,00	Veículos	800,00
Mudas + materiais	3.000,00	Unitário	0,80

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

5.3.3.5 Remuneração por Comissão de Serviços Profissionais

Os gastos incorridos pela operação desta modalidade de geração de receita são administrativos e estão considerados sob a estrutura da administração central.

5.3.3.6 Publicidade

Os gastos incorridos pela operação desta modalidade de geração de receita são administrativos e estão considerados sob a estrutura da administração central.

5.4 ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

As estimativas financeiras relativas às receitas, investimentos (CAPEX) e gastos operacionais (OPEX) foram submetidos à análise de viabilidade econômico-financeira. Esta avaliação tem por objetivo verificar a viabilidade do modelo de concessão proposto, estimar os valores de outorga e subsidiar a escolha do prazo da concessão.

A análise é realizada a partir dos seguintes indicadores de performance financeira:

- Valor Presente Líquido - VPL;
- Taxa Interna de Retorno – TIR;
- Payback simples.

Procede-se, em seguida, uma análise de sensibilidade de cada um dos cenários com o primeiro período em que a delegação se torna viável.

A análise de sensibilidade é uma ferramenta que possibilita analisar os riscos e efeitos de determinadas variáveis do modelo econômico-financeiro. Realizou-se a análise de sensibilidade do VPL sobre variações na TMA, receitas projetadas, CAPEX e OPEX. As condições de incremento e redução que foram consideradas na análise são as seguintes:

- prestação mensal fixa determinada por alíquota sobre o CAPEX;
- variações de incremento e redução de 10% da receita projetada da locação de espaços;
- variações de incremento e redução de 10% da receita projetada dos serviços prestados pelo concessionário;
- variações de incremento e redução de 10% da receita projetada da remuneração por comissão de serviços profissionais;
- variações de incremento e redução de 10% da receita projetada da publicidade;
- variações de incremento e redução de 10% do CAPEX;
- variações de incremento e redução de 10% da OPEX.

Cabe destacar que foram elaborados 3 cenários distintos para o teste das premissas utilizadas, quais sejam:

- Cenário 1 – concessão comum, com todos os investimentos e encargos sob responsabilidade do concessionário;
- Cenário 2 – concessão comum, com investimentos e encargos compartilhados com o poder concedente;
- Cenário 3 – parceria com entidade da sociedade civil sem fins lucrativos (Organização Social – OS ou Organização da Sociedade Civil – OSC), com todos os investimentos e encargos sob responsabilidade do delegatário.

Apresenta-se a seguir o fluxo de caixa do projeto, a política de outorga estabelecida e o valor estimado para a outorga e os indicadores de viabilidade. Por fim, realiza-se uma análise de sensibilidade da viabilidade econômico-financeira.

5.4.1 FLUXO DE CAIXA DO PROJETO

Apresenta-se no Apêndice R, Apêndice S e Apêndice T o fluxo de caixa do projeto para o período de 30 anos, incluindo os prazos de 15, 20, 25 e 30 anos para os cenários 1, 2 e 3.

5.4.2 POLÍTICA DE OUTORGA ONEROSA

A política de outorga de concessão onerosa utilizada para a modelagem econômico-financeira foi definida pelas seguintes regras:

- prestação mensal fixa – 1% sobre o CAPEX investido estimado;
- prestação mensal variável – 3% sobre a Receita Operacional Bruta;
- carência – 3 anos, sem acumulação.

As taxas de desconto ou reajustes não foram consideradas. Todavia, recomenda-se a aplicação de descontos para a outorga variável estabelecidos por critérios fundamentados no Sistema de Mensuração de Desempenho, conforme estruturação dos instrumentos jurídicos.

Salienta-se que não há aplicação de outorga para o modelo de delegação proposto para o cenário 3.

5.4.3 INDICADORES DE PERFORMANCE FINANCEIRA E ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A partir do fluxo de caixa projetado foi possível calcular os indicadores de performance financeira para os cenários de análise. Foram calculados 3 cenários onde variou-se o período da delegação (10, 15, 20, 25 e 30 anos). A análise de sensibilidade foi calculada para o primeiro período viável de cada cenário.

5.4.3.1 Cenário 1 (Concessão Comum)

O cenário 1 apresenta viabilidade econômico-financeira para o prazo de concessão de 30 anos. Ao final do período e com um CAPEX de R$ 18,7 milhões, o fluxo de caixa torna-se positivo após o início do 3º ano de operação e o *payback* do investimento ocorre no 11º ano de operação. Para o prazo de 30 anos, o cenário 1 possui um Valor Presente Líquido positivo em R$ 657,8 mil (Quadro 5.13).

Quadro 5.13 Indicadores de performance financeira – Cenário 1.

INDICADOR	PRAZOS				
	10 ANOS	15 ANOS	20 ANOS	25 ANOS	30 ANOS
VPL (R$)	-R$ 10.109.187	-R$ 5.822.030	-R$ 2.844.179	-R$ 777.194	R$ 657.797
TIR	-6,44%	4,78%	8,46%	10,08%	10,90%
Payback	11 anos	11 anos	11 anos	11 anos	11 anos

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

O Quadro 5.14 apresenta os resultados calculados para a Análise de Sensibilidade do cenário 1 com prazo para 30 anos.

Quadro 5.14 Análise de sensibilidade do valor líquido presente em reais – Cenário 1 (30 anos).

SENSIBILIDADE	VPL BASE	TMA				
	657.797	9,55%	10,05%	10,55%	11,05%	11,55%
Locação de Espaços (+10%)	110%	4.614.998	3.409.794	2.300.802	1.279.043	336.475
Locação de Espaços	100%	2.772.287	1.670.809	657.797	-275.038	-1.135.118
Locação de Espaços (-10%)	90%	1.171.815	172.396	-746.252	-1.591.729	-2.370.840
Serv. Prestados pelo Concessionário (+10%)	110%	4.746.017	3.538.273	2.427.227	1.403.826	459.967
Serv. Prestados pelo Concessionário	100%	2.772.287	1.670.809	657.797	-275.038	-1.135.118

SENSIBILIDADE	VPL BASE	TMA				
	657.797	9,55%	10,05%	10,55%	11,05%	11,55%
Serv. Prestados pelo Concessionário (-10%)	90%	1.017.215	20.534	-895.864	-1.739.508	-2.517.139
Serviços de Profissionais (+10%)	110%	2.916.999	1.809.241	790.417	-147.805	-1.012.886
Serviços de Profissionais	100%	2.772.287	1.670.809	657.797	-275.038	-1.135.118
Serviços de Profissionais (-10%)	90%	2.627.575	1.532.377	525.177	-402.271	-1.257.351
Espaço Publicidade (+10%)	110%	3.037.975	1.924.798	900.944	-41.953	-911.385
Espaço Publicidade	100%	2.772.287	1.670.809	657.797	-275.038	-1.135.118
Espaço Publicidade (-10%)	90%	2.506.599	1.416.821	414.650	-508.123	-1.358.852
Opex (+10%)	110%	444.486	-544.944	-1.453.916	-2.290.015	-3.060.031
Opex	100%	2.772.287	1.670.809	657.797	-275.038	-1.135.118
Opex (-10%)	90%	5.401.494	4.185.798	3.066.636	2.035.014	1.082.875
Capex (+10%)	110%	807.164	-284.276	-1.287.788	-2.211.617	-3.063.143
Capex	100%	2.772.287	1.670.809	657.797	-275.038	-1.135.118
Capex (-10%)	90%	4.737.410	3.625.895	2.603.383	1.661.541	792.907

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

No cenário 1, com prazo para 30 anos, 58% das simulações obtiveram resultados positivos e 42% negativos. Com base na análise de sensibilidade, os fatores mais influentes no modelo são CAPEX (variação de – R$ 3.063.143 até R$ 4.737.410), OPEX (variação de – R$ 3.060.031 até R$ 5.401.494) e serviços prestados pelo concessionário (variação de – R$ 2.517.139 até R$ 4.746.017).

5.4.3.2 Cenário 2 (Investimentos e Encargos Compartilhados)

O cenário 2 apresenta viabilidade econômico-financeira para o prazo de concessão de 10 anos. Ao final do período e com um CAPEX de R$ 13,7 milhões, o fluxo de caixa torna-se positivo após o início do 3º ano de operação e o *payback* do investimento ocorre no 7º ano de operação. Para o prazo de 10 anos, o cenário 2 possui um Valor Presente Líquido positivo em R$ 765,1 mil com uma Taxa Interna de Retorno de 12,22% (Quadro 5.15).

Quadro 5.15 Indicadores de performance financeira – Cenário 2

INDICADOR	PRAZOS				
	10 ANOS	15 ANOS	20 ANOS	25 ANOS	30 ANOS
VPL (R$)	R$ 765.143	R$ 6.538.517	R$ 10.416.463	R$ 13.028.571	R$ 14.793.705
TIR	12,22%	19,17%	21,00%	21,61%	21,84%
Payback	7 anos	7 anos	7 anos	7 anos	7 anos

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

O Quadro 5.16 apresenta os resultados calculados para a Análise de Sensibilidade do cenário 2 com prazo para 10 anos.

Quadro 5.16 Análise de sensibilidade do valor líquido presente em reais – Cenário 2 (10 anos).

SENSIBILIDADE	VPL BASE	TMA				
	765.143	9,55%	10,05%	10,55%	11,05%	11,55%
Locação de Espaços (+10%)	110%	2.510.010	2.230.321	1.960.296	1.699.544	1.447.694
Locação de Espaços	100%	1.267.162	1.011.711	765.143	527.096	297.229
Locação de Espaços (-10%)	90%	24.314	-206.898	-430.010	-645.352	-853.237
Serv. Prestados pelo Concessionário (+10%)	110%	2.673.520	2.393.163	2.122.464	1.861.035	1.608.502
Serv. Prestados pelo Concessionário	100%	1.267.162	1.011.711	765.143	527.096	297.229
Serv. Prestados pelo Concessionário (-10%)	90%	-139.196	-369.740	-592.179	-806.842	-1.014.045
Serviços de Profissionais (+10%)	110%	1.346.270	1.089.417	841.490	602.128	370.984

SENSIBILIDADE	VPL BASE	TMA				
	765.143	9,55%	10,05%	10,55%	11,05%	11,55%
Serviços de Profissionais	100%	1.267.162	1.011.711	765.143	527.096	297.229
Serviços de Profissionais (-10%)	90%	1.188.055	934.006	688.795	452.065	223.473
Espaço Publicidade (+10%)	110%	1.408.052	1.149.994	900.901	660.409	428.172
Espaço Publicidade	100%	1.267.162	1.011.711	765.143	527.096	297.229
Espaço Publicidade (-10%)	90%	1.126.272	873.428	629.385	393.784	166.285
Opex (+10%)	110%	-126.605	-358.337	-581.914	-797.667	-1.005.913
Opex	100%	1.267.162	1.011.711	765.143	527.096	297.229
Opex (-10%)	90%	2.660.930	2.381.760	2.112.199	1.851.859	1.600.370
Capex (+10%)	110%	-98.031	-349.312	-591.791	-825.824	-1.051.754
Capex	100%	1.267.162	1.011.711	765.143	527.096	297.229
Capex (-10%)	90%	2.632.355	2.372.735	2.122.076	1.880.017	1.646.212

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Com base na análise de sensibilidade, os fatores mais influentes no modelo são OPEX (variação de – R$ 1.005.913 até R$ 2.660.930), locação de espaço (variação de – R$ 853.237 até R$ 2.510.010) e serviços prestados (variação de – R$ 1.014.045 até R$ 2.673.520). Ressalta-se que de todos os 90 cenários de sensibilidade analisados, 79% obtiveram VPL positivo, sendo assim, conclui-se que o negócio proposto tende a ser viável com baixo risco frente às variáveis financeiras.

5.4.3.3 Cenário 3 (Parceria com Entidade da Sociedade Civil Sem Fins Lucrativos)

O cenário 3 apresenta viabilidade econômico-financeira para o prazo de concessão de 15 anos. Ao final do período e com um CAPEX de R$ 18,7 milhões, o fluxo de caixa torna-se positivo após o início do 3º ano de operação e o *payback* do investimento ocorre no 8º ano de operação. Para o prazo de 15 anos, o cenário 3 possui um Valor Presente Líquido positivo em R$ 3,1 milhões com uma Taxa Interna de Retorno de 13,39% (Quadro 5.17).

Quadro 5.17 Indicadores de performance financeira – Cenário 3

INDICADOR	PRAZOS				
	10 ANOS	15 ANOS	20 ANOS	25 ANOS	30 ANOS
VPL (R$)	-R$ 3.606.961	R$ 3.157.423	R$ 7.747.759	R$ 10.869.051	R$ 12.996.658
TIR	5,17%	13,39%	15,81%	16,74%	17,14%
Payback	8 anos	8 anos	8 anos	8 anos	8 anos

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

O Quadro 5.18 apresenta os resultados calculados para a Análise de Sensibilidade do cenário 3 com prazo para 15 anos.

Quadro 5.18 Análise de sensibilidade do valor líquido presente em reais Cenário 3 (15 anos).

SENSIBILIDADE	VPL BASE	TMA				
	3.157.423	9,55%	10,05%	10,55%	11,05%	11,55%
Locação de Espaços (+10%)	110%	6.599.179	5.854.215	5.144.758	4.468.843	3.824.626
Locação de Espaços	100%	4.491.572	3.808.137	3.157.423	2.537.617	1.947.015
Locação de Espaços (-10%)	90%	2.383.964	1.762.059	1.170.089	606.391	69.405
Serv. Prestados pelo Concessionário (+10%)	110%	6.833.196	6.088.688	5.379.572	4.703.891	4.059.809
Serv. Prestados pelo Concessionário	100%	4.491.572	3.808.137	3.157.423	2.537.617	1.947.015
Serv. Prestados pelo Concessionário (-10%)	90%	2.149.947	1.527.586	935.275	371.343	-165.778
Serviços de Profissionais (+10%)	110%	4.615.408	3.928.743	3.274.941	2.652.179	2.058.750
Serviços de Profissionais	100%	4.491.572	3.808.137	3.157.423	2.537.617	1.947.015
Serviços de Profissionais (-10%)	90%	4.367.736	3.687.531	3.039.906	2.423.054	1.835.281

SENSIBILIDADE	VPL BASE	TMA				
	3.157.423	9,55%	10,05%	10,55%	11,05%	11,55%
Espaço Publicidade (+10%)	110%	4.720.225	4.030.499	3.373.773	2.748.220	2.152.122
Espaço Publicidade	100%	4.491.572	3.808.137	3.157.423	2.537.617	1.947.015
Espaço Publicidade (-10%)	90%	4.262.918	3.585.775	2.941.073	2.327.014	1.741.909
Opex (+10%)	110%	1.954.359	1.331.889	739.569	175.718	-361.238
Opex	100%	4.491.572	3.808.137	3.157.423	2.537.617	1.947.015
Opex (-10%)	90%	7.028.785	6.284.384	5.575.277	4.899.515	4.255.269
Capex (+10%)	110%	2.676.221	1.995.601	1.347.669	730.611	142.726
Capex	100%	4.491.572	3.808.137	3.157.423	2.537.617	1.947.015
Capex (-10%)	90%	6.306.923	5.620.673	4.967.177	4.344.622	3.751.305

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Com base na análise de sensibilidade, os fatores mais influentes no modelo são OPEX (variação de – R$ 361.238 até R$ 7,028.785), locação de espaço (variação de R$ 69.405 até R$ 6.599.176), serviços prestados pelo concessionário (variação de – R$ 165.778 até R$ 6.833.196) e CAPEX (variação de R$ 142.726 até R$ 6.306.923). É importante ressaltar, que dos 90 cenários de sensibilidade analisados, 2,2% deles obtiveram resultado negativo, ou seja, o negócio proposto tende a ser viável com baixo risco frente as variáveis financeiras.

5.5 ANÁLISE VALUE-FOR-MONEY

A análise *Value for Money* consiste na relação ótima entre benefícios e recursos empenhados para consegui-los, cuja apreciação compreende o equilíbrio entre os critérios de economia, eficiência e efetividade. A Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 não estabelece a obrigatoriedade da avaliação dos benefícios qualitativos e quantitativos da concessão, sendo esta análise aplicada às Parcerias Público-Privadas. Todavia, realiza-se uma breve avaliação dos potenciais benefícios gerados pelos modelos propostos.

No projeto de concessão do Parque da Cidade, são apresentados os principais aspectos qualitativos provenientes dos modelos de negócios apresentado no estudo, quais sejam:

- aproveitamento das potencialidades do Parque da Cidade, com o aumento substancial da oferta de atrações e serviços oferecidos no parque, aumento no número de eventos, atividades ao ar-livre e disponibilização de maior variedade de opções de lazer e alimentação de forma geral, qualificando a experiência do visitante que passa a contar com mais alternativas de lazer e entretenimento, além do acesso permanentemente gratuito ao parque;
- aumento da segurança e da percepção de segurança por parte dos usuários, por meio do cercamento total do perímetro do parque, da instalação sistema de iluminação noturna e do controle de acesso de visitantes;
- melhor distribuição de pessoas ao longo da área do parque e redução da concentração de pessoas em espaços específicos;
- possível resolução do problema da transmissão de zoonoses no parque, por meio do controle de capivaras;
- melhoria na preservação do ativo, considerando a integração de todos os serviços em um mesmo operador e garantindo que suas responsabilidades se mantenham no longo-prazo, o projeto induz a decisões de investimento e manutenção que otimizam a preservação do projeto ao longo de sua vida útil. Como consequência, tem-se uma melhor manutenção da infraestrutura, o aumento da sua vida útil e a preservação do ativo representado pelo Parque da Cidade para futuras gerações.

Do ponto de vista financeiro, realiza-se a avaliação dos impactos às finanças públicas municipais (Poder Concedente) através das estimativas da geração de Impostos Sobre Serviços – ISS, recebimento de outorgas onerosas e possíveis dispêndios com investimentos e gastos operacionais por parte do Poder Concedente. Para a ocasião, não é calculado o *Public Sector Comparator* – PSC, uma vez que a operação proposta não poderia ser operada diretamente pelo Poder Público.

Para o cenário 1, considera-se o recolhimento de tributos diretos e recebimento de outorga. Neste cenário não existem investimentos e encargos sob responsabilidade do Poder Concedente. O Quadro 5.19 apresenta as estimativas.

Quadro 5.19 *Value for Money* em reais Cenário 1.

CENÁRIO 1	10 ANOS	15 ANOS	20 ANOS	25 ANOS	30 ANOS
Receitas	**3.497.969**	**6.122.825**	**8.956.614**	**12.030.498**	**15.380.482**
ISS	1.331.771	2.153.501	3.100.486	4.191.818	5.449.500
Outorga total	2.166.198	3.969.324	5.856.128	7.838.680	9.930.981
Outorga fixa	*957.904*	*1.642.122*	*2.326.339*	*3.010.557*	*3.694.774*
Outorga variável	*1.208.293*	*2.327.202*	*3.529.788*	*4.828.123*	*6.236.207*
Gastos	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Operacionais	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Investimentos	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Resultado	**3.497.969**	**6.122.825**	**8.956.614**	**12.030.498**	**15.380.482**

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Considerando o prazo de concessão de 30 anos para o cenário 1 (primeiro período de viabilidade da operação), o Poder Concedente acumulará um montante positivo equivalente a R$ 15,3 milhões de reais positivos.

Para o cenário 2, considera-se o recolhimento de tributos diretos e recebimento de outorga, assim como, por parte do Poder Concedente, investimentos, infraestrutura e a execução do Plano de Gestão Ambiental. O Quadro 5.20 apresenta as estimativas. Considerando o prazo de concessão de 10 anos para o cenário 2 (primeiro período de viabilidade da operação), o Poder Concedente acumulará um montante negativo equivalente a R$ 10,2 milhões de reais.

Quadro 5.20 *Value for Money* em reais Cenário 2.

CENÁRIO 2	10 ANOS	15 ANOS	20 ANOS	25 ANOS	30 ANOS
Receitas	**3.497.969**	**6.122.825**	**8.956.614**	**12.030.498**	**15.380.482**
ISS	1.331.771	2.153.501	3.100.486	4.191.818	5.449.500
Outorga total	2.166.198	3.969.324	5.856.128	7.838.680	9.930.981
Outorga fixa	*957.904*	*1.642.122*	*2.326.339*	*3.010.557*	*3.694.774*
Outorga variável	*1.208.293*	*2.327.202*	*3.529.788*	*4.828.123*	*6.236.207*
Gastos	**13.681.974**	**13.075.358**	**17.203.835**	**21.504.794**	**25.805.753**
Operacionais	*8.601.918*	*12.902.877*	*17.203.835*	*21.504.794*	*25.805.753*
Investimentos	*5.080.056*	*172.482*	*0*	*0*	*0*
Resultado	**-10.184.005**	**-6.952.534**	**-8.247.222**	**-9.474.296**	**-10.425.272**

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

O cenário 3 não prevê arrecadações ou dispêndios por parte do Poder Concedente. Desta forma, não existirão entradas e/ou saídas de recursos relacionadas às finanças públicas municipais, diante das variáveis consideradas.

Para ambos os cenários, espera-se que existam efeitos positivos à arrecadação de tributos indiretos e ampliação da capacidade de obtenção de transferências intergovernamentais. Os 3 cenários modelados apresentam viabilidade econômico-financeira, porém possuem características distintas. Variam as fundamentações e instrumentos jurídicos, assim como os períodos de contrato da delegação (concessão comum ou parceria com entidade da sociedade civil sem fins lucrativos) e necessidade de empenho de recursos pelo Poder Concedente. Não há um modelo mais adequado, sendo necessária uma avaliação estratégica pelo Poder Concedente para optar pelo cenário que melhor se enquadra a realidade do município. Recomenda-se que esta avaliação tenha um acompanhamento jurídico robusto e que seja discutida com o público e potenciais interessados em se tornarem delegatários.

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

6.

CONTRIBUIÇÕES AOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

6 CONTRIBUIÇÕES AOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Neste item são apresentadas contribuições para a composição dos seguintes instrumentos jurídicos relativos ao processo de concessão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx:

- Matriz de Risco;
- Caderno de Encargos;
- Sistema de Mensuração de Desempenho.

6.1 CONTRIBUIÇÕES À MATRIZ DE RISCO

Neste Subitem são apresentados os riscos inerentes a projetos de concessão ou instrumentos análogos. A matriz de riscos foi elaborada de acordo com os estudos técnicos realizados para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

Os riscos foram levantados, categorizados e avaliados tendo-se, ao todo, 67 riscos definidos e classificados em 8 categorias: Projetos de Engenharia, Construção, Performance, Operacional, Demanda, Término Antecipado, Ambientais e Outros.

Para avaliação dos riscos foram analisados a alocação (público ou privado), o impacto (baixo, médio e alto) e a probabilidade (improvável, remota, ocasional, provável). Para a mitigação dos riscos, foram propostas medidas mitigadoras que deverão ser executadas pela concessionária e concedente. A matriz de risco está apresentada no Quadro 6.1.

Quadro 6.1 *Value for Money* em reais Cenário 1.

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Projetos de Engenharia	Aderência às especificações do órgão licitante	Dificuldade de incluir no projeto especificações básicas do órgão licitante.	Privado	Alto	Remota	Obrigação do Privado em mudar o projeto.
Projetos de Engenharia	Cronograma para elaboração dos projetos	Dificuldade de atendimento ao cronograma inicial de elaboração dos projetos, gerando custos adicionais.	Privado	Médio	Remota	Concessionária propõe e se compromete com um cronograma detalhado do projeto. Prestação de garantia de execução contratual previsto no edital/contrato.
Projetos de Engenharia	Mudanças a pedido da Concessionária	Mudanças de projeto por solicitação da Concessionária.	Privado	Médio	Ocasional	Definição do procedimento e das condições mínimas para a revisão e aprovação do projeto.
Projetos de Engenharia	Mudanças a pedido de outras entidades públicas	Mudanças dos projetos por solicitação ou requisição de entidades públicas, salvo se tais mudanças decorrerem da não-conformidade dos projetos com a legislação em vigor ou com as informações contidas no Projeto Básico.	Público	Médio	Improvável	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Construção	Estimativas de custos incorretas	Erro de estimativa dos custos da obra.	Privado	Médio	Ocasional	Revisão dos investimentos e custos destinados à obra.
Construção	Estimativas de tempo de obra incorretas	Erro de estimativa do tempo de execução dos investimentos.	Privado	Médio	Ocasional	Revisão do cronograma da obra.
Construção	Problemas geológicos existentes	Fundações diferentes daquelas previstas pela Concessionária gerando novos investimentos não previstos.	Privado	Médio	Ocasional	Revisão dos investimentos e custos destinados à obra.
Construção	Roubos ou furtos no local da obra	Prejuízos gerados por falha na segurança ou segurança inadequada no canteiro de obras, gerando custos adicionais.	Privado	Baixo	Remota	Concessionária contrata plano de seguros.
Construção	Segurança dos trabalhadores contratados pela Concessionária	Prejuízos causados por segurança inadequada no canteiro de obras.	Privado	Baixo	Remota	Concessionária contrata plano de seguros.

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Construção	Eventos não seguráveis caracterizados como Força Maior ou Caso Fortuito	Eventos não seguráveis, caracterizados como Força Maior ou Caso Fortuito, que prejudiquem a continuidade das obras ou sua conclusão, exceto quando a sua cobertura possa ser contratada junto às instituições seguradoras, no mercado brasileiro, na data da ocorrência ou quando houver apólices vigentes que cubram o evento.	Público	Alto	Remota	Revisão do cronograma da obra e/ou recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Construção	Eventos seguráveis caracterizados como Força Maior ou Caso Fortuito	Eventos seguráveis, caracterizados como Caso Fortuito e Força Maior, que prejudiquem a continuidade das obras ou sua conclusão.	Privado	Alto	Remota	Concessionária contrata plano de Seguros (Riscos de Engenharia).
Construção	Mudança de legislação ou regulamentação	Mudanças de legislação ou regulamentação que causem aumento dos custos da obra.	Público	Alto	Remota	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Construção	Mudanças tributárias	Mudança na legislação tributária que aumente custos da obra, exceto mudanças nos Impostos sobre a Renda.	Público	Alto / Médio / Baixo	Ocasional	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Construção	Gerenciamento de projeto inadequado	Custos associados à gestão inadequada de empresas subcontratadas.	Privado	Médio	Remota	Concessionária contrata empresa construtora, com previsão de multas contratuais.
Construção	Prejuízos causados por subcontratados	Custos gerados por performance inadequada de um subcontratado.	Privado	Baixo	Remota	Concessionária contrata empresa construtora, com previsão de multas contratuais.
Construção	Protestos públicos	Manifestações sociais e/ou públicas que afetem a execução das obras por: - até 15 (quinze) dias, sucessivos ou não, em um período de 12 meses a partir da emissão da ordem de serviço para início da operação, desde que não seja objeto de seguros oferecidos no Brasil; ou - até 90 (noventa) dias a cada 12 meses da data de emissão da ordem de serviço para início da operação, desde que seja objeto de seguros oferecidos no Brasil.	Privado	Médio	Improvável	Plano de Seguros (Riscos de Civis, Riscos a Terceiros).

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Construção	Atrasos na obtenção de licenças ambientais	Atrasos nas obras decorrentes da demora na obtenção de licenças ambientais quando os prazos de análise do órgão ambiental responsável pela emissão das licenças ultrapassarem as previsões legais, exceto se decorrente de fato imputável à Concessionária.	Público	Alto	Ocasional	Revisão do cronograma da obra.
Construção	Atrasos na obtenção de licenças, autorizações e permissões	Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças e permissões da Administração Pública Municipal e/ou Estadual, exigidas para construção ou operação das novas instalações, quando decorrente de fato imputável à Concessionária.	Privado	Alto	Ocasional	Revisão do cronograma da obra e adoção de medidas visando obtenção das licenças, autorizações e permissões.
Construção	Mudanças ou impedimentos na construção ou reforma de estruturas	Atrasos nas obras relacionadas às exigências de alterações em função de obrigatoriedades impostas por órgão de gestão do patrimônio histórico, artístico e cultural.	Público	Alto	Ocasional	Alterações na projeção de intervenções arquitetônicas ou estruturais. Revisão do cronograma da obra.
Construção	Aumento de preços de materiais essenciais à obra	Aumento de custos com materiais de construção, salvo aqueles que decorram diretamente de mudanças tributárias ou políticas públicas.	Privado	Alto	Ocasional	Concessionária contrata construtora por empreitada global e Plano de Seguro (Riscos de Engenharia).
Construção	Erros essenciais na construção da obra	Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras, ensejando sua reconstrução total, ou em parte.	Privado	Alto	Remota	Concessionária contrata construtora, com previsão de multas contratuais, e Plano de Seguro (Riscos de Engenharia).
Construção	Problemas de liquidez financeira	Concessionária apresenta problemas de caixa que impossibilitariam a continuação da obra.	Privado	Alto	Remota	Concessionária adota providências visando dar continuidade à obra e cumprir com suas obrigações junto ao Concedente sob pena de incorrer em sanções.
Performance	Mudança nas especificações do serviço exigidos pelo órgão licitante	Novos custos gerados por mudanças exigidas pela concedente nas especificações do serviço.	Público	Médio / Alto	Remota	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Performance	Desempenho dos subcontratados	Custos gerados por gestão deficiente ou descumprimento de contratos de subcontratados.	Privado	Médio / Baixo	Ocasional	Contratos com subcontratados que prevejam multas e indenizações.
Performance	Dificuldade em atingir parâmetros mínimos de performance	Custos originados por dificuldade em se atingir metas de desempenho contratuais.	Privado	Médio	Remota	Mecanismo de penalidades com indicadores objetivos, explicitando os parâmetros de performance requeridos.

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Performance	Eventos seguráveis, caracterizados como Força maior ou Caso Fortuito	Custos originados por eventos seguráveis caracterizados como Força Maior ou Caso Fortuito que impeçam o desempenho exigido.	Privado	Alto	Remota	Plano de Seguro (Lucros Cessantes).
Performance	Eventos não seguráveis, caracterizados como Força maior ou Caso Fortuito	Custos originados por eventos não seguráveis caracterizados como Força Maior ou Caso Fortuito que impeçam o desempenho exigido, exceto quando a sua cobertura possa ser contratada junto às instituições seguradoras, no mercado brasileiro, na data da ocorrência ou quando houver apólices vigentes que cubram o evento.	Privado	Alto	Remota	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Performance	Índices propostos não geram a qualidade esperada	Necessidade de revisão periódica dos índices de desempenho por serem insuficientes para garantir a qualidade requerida.	Público	Médio	Remota	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Performance	Exigência por parte do órgão licitante de novos padrões de desempenho	Concedente cria novos padrões de desempenho relacionados às mudanças tecnológicas ou às adequações aos padrões internacionais.	Público	Médio / Baixo	Remota	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Performance	Administração ineficiente	Gestão inadequada, causando queda recorrente da qualidade ou performance.	Público	Alto / Médio	Remota	Cláusula contratual de intervenção, encampação ou caducidade por não atendimento recorrente dos índices de desempenho.
Operacionais	Custos operacionais e de manutenção acima do previsto	Custos operacionais e de manutenção acima do previsto pela Concessionária em função de aumentos não previstos no custo dos equipamentos, ou outros suprimentos.	Privado	Médio	Remota	Incentivos à eficiência da Concessionária.
Operacionais	Mudanças tributárias	Custos não previstos com mudanças tributárias, inclusive acerca da criação, alteração ou extinção de tributos ou encargos que alterem a composição econômico-financeira da Concessionária, excetuada a legislação dos impostos sobre a renda.	Público	Médio / Baixo	Ocasional	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Operacionais	Mudanças na legislação tributária	Custos não previstos com mudanças ocasionadas na legislação dos tributos e impostos.	Privado	Baixo	Remota	Incentivos à eficiência da Concessionária.
Operacionais	Benefícios tarifários	Criação de benefícios tarifários pelo Poder Público.	Público	Baixo	Remota	Concessionária ajusta sua operação incorporando os novos benefícios para os visitantes.

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Operacionais	Custos de ações legais	Custos de ações judiciais de terceiros contra a Concessionária ou subcontratadas decorrentes da execução da concessão, salvo se por fato imputável ao Concedente.	Privado	Médio / Abaixo	Ocasional	Plano de Seguros (Responsabilidade Civil). Adequação a todas as normas ambientais e de segurança. Implantação de ISO.
Operacionais	Greves	Paralisação dos trabalhos por greve de funcionários da Concessionária ou de qualquer de suas subcontratadas.	Privado	Alto	Remota	Plano de Seguros (Responsabilidade Civil).
Operacionais	Processos de Responsabilidade Civil	Custos relacionados a processos de responsabilidade civil de pessoas que se envolvam em acidentes no parque.	Privado	Médio	Provável	Plano de Seguros (Responsabilidade Civil). Exigência de atendimento às normas de segurança.
Operacionais	Mudança tecnológica não requerida pelo órgão licitante	Mudanças tecnológicas implantadas pela Concessionária e que não tenham sido solicitadas pela concedente.	Privado	Médio	Ocasional	Revisão do plano de investimentos.
Operacionais	Restrição operacional do parque por decisão ou omissão de entes públicos	Restrição às operações do parque decorrente de decisão ou omissão de entes públicos, exceto se decorrente de fato imputável à Concessionária.	Público	Alto	Ocasional	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Operacionais	Modificação unilateral imposta pela Concedente	Imposição pelo Concedente de modificação unilateral do contrato, que importe variação dos seus custos ou de receitas, para mais ou para menos.	Público	Médio	Ocasional	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.
Operacionais	Elevação dos custos operacionais, de compra ou manutenção dos equipamentos	Investimentos, custos ou despesas adicionais decorrentes da elevação dos custos operacionais e de compra ou manutenção dos equipamentos.	Privado	Médio	Ocasional	Continuidade da operação pela Concessionária, visando cumprir com suas obrigações junto à concedente sob pena de incorrer em sanções.
Operacionais	Aumento do custo de capital	Aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumento das taxas de juros.	Privado	Médio	Remota	Continuidade da operação pela Concessionária, visando cumprir com suas obrigações junto à concedente sob pena de incorrer em sanções.
Demanda	Redução ou aumento da demanda	Variação da demanda com reduções ou aumentos inesperados de receita devido à queda ou aumento da procura.	Privado	Médio / Alto	Ocasional	Incentivos à eficiência da Concessionária.
Demanda	Demanda projetada	Não efetivação da demanda projetada pela Concessionária ou sua redução por qualquer motivo.	Privado	Médio / Alto	Ocasional	Continuidade da operação pela concessionária, visando cumprir com suas obrigações junto à concedente sob pena de incorrer em sanções.

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Demanda	Investimentos, custos ou despesas adicionais	Investimentos, custos ou despesas adicionais necessárias para o atendimento do Projeto Básico ou de quaisquer das obrigações contratuais, do nível de serviço estabelecido e da qualidade na prestação dos serviços previstos no Contrato.	Privado	Baixo	Remota	Continuidade da operação pela Concessionária, visando cumprir com suas obrigações junto à concedente sob pena de incorrer em sanções.
Demanda	Inadimplência dos visitantes	Inadimplência dos visitantes pelo pagamento dos serviços prestados.	Privado	Médio	Remota	Continuidade da operação pela Concessionária, visando cumprir com suas obrigações junto à concedente sob pena de incorrer em sanções.
Término Antecipado	Descumprimento do contrato por parte do órgão licitante	Risco associado à não-performance da concedente na gestão do contrato, gerando indenizações.	Público	Alto	Remota	Fixação de créditos de reembolso do valor residual ou de lucros cessantes.
Término Antecipado	Intervenção	Risco de intervenção na concessão.	Privado	Alto	Remota	Cláusula específica sobre os requisitos e procedimentos para a intervenção. Fixação de critérios de reembolso do valor residual ou de lucros cessantes.
Término Antecipado	Encampação	Risco de encampação da concessão por interesse público.	Público	Alto	Remota	Cláusula específica sobre os requisitos e procedimentos para a encampação. Fixação de critérios de reembolso do valor residual.
Término Antecipado	Caducidade	Risco de declaração de caducidade da concessão por insuficiência de desempenho da Concessionária.	Privado	Alto	Improvável	Monitoramento e fixação de procedimentos para avaliação do desempenho operacional. Estabelecimento de critérios para o início do processo de declaração de caducidade.
Término Antecipado	Rescisão	Risco de rescisão contratual.	Público	Alto	Remota	Cláusula específica sobre os procedimentos para a rescisão e fixação de critérios de reembolso de valor residual.
Término Antecipado	Anulação	Risco de anulação do contrato por falhas de natureza diversas e insanáveis.	Público ou Privado	Alto	Remota	Fixação de critérios específicos de reembolso de valor residual.
Ambientais	Resíduos e efluentes	Resíduos sólidos e efluentes líquidos resultantes de obras inacabadas e da operação do parque dispostos incorretamente.	Privado	Baixo	Provável	Cláusula contratual prevendo a destinação e tratamento dos resíduos e efluentes.

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Ambientais	Áreas degradadas	Áreas degradadas em função da ação do operador privado.	Privado	Médio	Ocasional	Cláusula contratual prevendo o atendimento à legislação ambiental.
Ambientais	Acidentes com elementos da Flora e Fauna	Danos à vegetação, atropelamento de animais causados por interferência no meio ambiente resultantes da implantação e/ou operação da concessão.	Privado	Baixo	Provável	Implementação de diretrizes de proteção à flora e fauna. Adoção de medidas de monitoramento de gestão operacional.
Ambientais	Alteração do Plano de Gestão Ambiental	Mudanças nas especificações dos serviços em decorrência de mudanças por demandas do órgão licitante ou por demandas identificadas no processo de gestão da área.	Público	Médio	Remota	Adoção de medidas de monitoramento e replanejamento de ações de gestão operacional.
Ambientais	Passivos ambientais	Custos relacionados aos passivos ambientais que tenham origem e não sejam conhecidos até a data de publicação do edital da concorrência da concessão.	Público	Médio	Remota	Revisão do cronograma de investimentos. Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão. Adoção de medidas condicionantes corretivas.
Ambientais	Danos ambientais	Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos ambientais.	Privado	Médio	Remota	Adoção de medidas condicionantes corretivas. Adoção de todas as medidas nas searas cível, penal e administrativa para proteção contra e/ou remediação de penalidades.
Outros	Variação das taxas de câmbio	Se o financiamento do projeto for em moeda estrangeira, corre-se o risco de depreciação da moeda local, trazendo prejuízos financeiros ao investidor.	Privado	Alto	Ocasional	Proteção por meio de hedge cambial.
Outros	Risco de inflação	Variação de inflação em nível superior ou inferior ao índice utilizado para reajuste dos valores previstos no Contrato.	Privado	Alto	Ocasional	Continuidade da operação pela Concessionária, visando cumprir com suas obrigações junto ao Concedente sob pena de incorrer em sanções.
Outros	Manifestações sociais ou públicas ensejadas por entes públicos	Manifestações sociais ou públicas, superiores a 15 dias, cuja causa não tenha sido dada pela Concessionária e que impactem a operação.	Público	Baixo	Improvável	Avaliação do impacto causado à Concessionária. Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.

CATEGORIA	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCAÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	MITIGAÇÃO
Outros	Manifestações sociais ou públicas ensejadas por entes públicos	Manifestações sociais ou públicas, inferiores a 15 dias, cuja causa não tenha sido dada pela Concessionária e que impactem a operação.	Privado	Baixo	Improvável	Incentivos à eficiência da Concessionária.
Outros	Manifestações sociais ou públicas ensejadas pela Concessionária	Manifestações sociais ou públicas cuja causa tenha sido dada pela Concessionária e que impactem a operação.	Privado	Baixo	Improvável	Aplicação de penalidades pelo não cumprimento das obrigações contratuais.
Outros	Danos a terceiros	Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos causados a terceiros.	Privado	Médio	Remota	Adoção de todas as medidas cabíveis nas searas cível, penal e administrativa visando coibir, indenizar e/ou reparar os danos causados.
Outros	Prejuízos causados aos bens da concessão	Perecimento, destruição, roubo, furto e perda dos bens da concessão.	Privado	Médio	Remota	Adoção de todas as medidas cabíveis de apuração e responsabilização pelos danos causados.
Outros	Defeitos ocultos	Defeitos ocultos nos bens da concessão.	Privado	Baixo	Improvável	Adoção das medidas cabíveis visando a substituição ou reparação do bem.
Outros	Atrasos por parte da concedente	Custos adicionais ou prejuízos decorrentes de atrasos causados pela concedente.	Público	Baixo	Remota	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da concessão.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

6.2 CONTRIBUIÇÕES AO CADERNO DE ENCARGOS

Os estudos realizados projetam um conjunto de obrigações que serão atribuídas ao Parceiro Privado por meio do Contrato de Concessão de Serviço Público. Trata-se de encargos tanto em termos de implantação de infraestrutura, quanto de operação e manutenção de atividades que traduzem as prioridades da Prefeitura de São José dos Campos para o Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

A definição da estrutura de encargos proposta levou em consideração a implementação de ações que visem a conservação da biodiversidade e dos recursos naturais, a melhoria das condições de utilização do parque, a melhoria dos serviços prestados aos visitantes, melhoria da infraestrutura, a conservação e valorização do patrimônio histórico, arquitetônico, paisagístico e cultural e a preservação dos elementos intrínsecos que caracterizam o parque, tais como os recursos naturais e seu caráter de espaço público.

O presente Subitem define as diretrizes e os encargos de obra, operação e gestão do parque a serem cumpridos pelo concessionário. Ressalta-se que os encargos levam em consideração a implementação do Cenário 1: concessão comum, com todos os investimentos e encargos sob responsabilidade do concessionário. Nos casos omissos, o concessionário deverá solicitar orientação do poder público concedente.

Salienta-se que o Plano de Gestão Ambiental deverá ser implementado e operacionalizado conforme as determinações do Item 4.

6.2.1 ENCARGOS DE OBRAS, INSTALAÇÕES E AQUISIÇÕES

Nos itens anteriores foi apresentada uma série de propostas de intervenções para o Parque da Cidade. A fim de que se tenha uma visão geral do projeto e dos benefícios que serão alcançados com ele, apresenta-se a seguir uma síntese da proposta, identificando todas as intervenções previstas com as seguintes informações (Quadro 6.2):

- item, que identifica onde a intervenção está sendo apresentada e detalhada no Estudo de Engenharia e Arquitetura;
- categoria da intervenção, a saber: edifícios, instalações, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, veículos;
- atividade, detalhando o encargo relacionado;
- identificação do local da intervenção no parque;
- intervenção pretendida – organizada por nova intervenção no parque, que se relaciona com estruturas ou atrativos novos em locais previstos de área de intervenção similar aos apontados no item 3, não significando nova área construída; melhorias pontuais; reforma em edificação ou infraestrutura existente, sem intervenção ou aquisição;
- responsabilidades do concessionário com relação à intervenção, que pode ser de implantação e operação obrigatória ou opcional. De modo geral, as intervenções que se relacionam com o cumprimento do Plano de Gestão Ambiental ou que visam o melhoramento e qualificação do parque e que sem as quais não há a geração de receita são tidas como obrigatórias (implantação e/ou operação);
- gerador de receita, que apresenta quais intervenções estão relacionadas com atividades e serviços que geram receita e que auxiliarão na viabilidade do projeto;
- operação, classificando as intervenções do ponto de vista da geração de receitas, com as seguintes categorias: Administrativo e Plano de Gestão Ambiental, para itens não geradores de receitas, Aluguel do Espaço, Serviços prestados pelo concessionário e Serviços de Profissionais, para itens geradores de receitas. Ressalta-se que a classificação dos itens como Aluguel de Espaço foi uma premissa assumida para elaboração do modelo de viabilidade econômico-financeira, podendo o concessionário explorar o espaço da forma que melhor lhe convier;
- unidade e quantidade, indicando a área, que não necessariamente significa área ocupada ou construída, extensão, conjunto ou unidade da intervenção a ser implementado ou adquirido.

•

Quadro 6.2 Proposta de encargos de obras, instalações e aquisições do concessionário.

ITEM	CATEGORIA	ATIVIDADE	IDENTIFICAÇÃO	INTERVENÇÃO	RESPONSABILIDADE	GERADOR DE RECEITA	OPERAÇÃO	UNIDADE	QTDE.
Administração	Edifícios	Administração Central	Administração	Reforma	Desejável	Não	Administrativo	m²	640,76
Galpão Gaivotas	Edifícios	Galpão Gaivotas	Galpão Gaivotas	Reforma	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	6.070,74
Centro de Visitantes Casa da Ilha	Edifícios	Visita Guiada ao Centro de Visitantes Casa da Ilha	Casa da Ilha	Melhorias pontuais	Obrigatória	Sim	Serviços prestados pelo concessionário	m²	297,79
Café Tech	Edifícios	Espaço de Alimentação 1 – Café Tech	Casa do Café	Melhorias pontuais	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	658,09
Restaurante Jardim	Edifícios	Espaço de Alimentação 2 – Restaurante Jardim	Residência Olivo Gomes	Reforma	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	1.656,00
CEFE	Edifícios	Restaurante/lanchonete no CEFE	CEFE	Melhorias pontuais	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	400,00
Viveiro de Mudas	Edifícios	Dtz-1. Realizar a proteção e manutenção do estado de originalidade dos jardins tombados de Burle Marx, como um atrativo e preservação do patrimônio paisagístico do Parque da Cidade Roberto Burle Marx	Atual sede do Grupo Escoteiro Orquidário próximo à Residência de Olivo Gomes	Reforma	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	m²	120,00
Edifício de Apoio	Edifícios	Administrativo - operacional	Manutenção	Melhorias pontuais	Opcional	Não	Administrativo	m²	592,25
Apoio - Restaurante Jardim	Edifícios	Espaço de Alimentação 2 – Restaurante Jardim	BWC - Residência Olivo Gomes	Reforma	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	120,00
Controle de Acesso	Edifícios	Administrativo - operacional	Portaria	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	m²	220,00
Alamedas	Instalações	Eventos esportivos	Pavimentação da Alameda dos Umbus, resultando em um percurso de 1,5 km, ida e volta.	Nova intervenção	Desejável	Sim	Serviços prestados pelo concessionário	m²	2.250,00
Sanitários	Edifícios	Administrativo - operacional	1 - Controle de Acesso Olivo Gomes, nº 100 2 – Controle de Acesso Ruínas 3 – Anexo ao Quiosque Trilhas, próximo ao Lago da Casa da Ilha	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	m²	180,00

ITEM	CATEGORIA	ATIVIDADE	IDENTIFICAÇÃO	INTERVENÇÃO	RESPONSABILIDADE	GERADOR DE RECEITA	OPERAÇÃO	UNIDADE	QTDE.
Bicicletário	Móveis e Utensílios	Administrativo - operacional	1 – Acesso Olivo Gomes 2 – Acesso Ruínas 3 – Acesso Vila Terezinha 4 – Restaurante Jardim 5 – Café Tech 6 – Centro de Visitantes Casa da Ilha 7 – Estação do Trem Elétrico	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	7,00
Cercamento	Instalações	Administrativo - operacional	Em torno de todo o Parque da Cidade. Separação de áreas cortadas por estradas vicinais.	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	ml	10.100,00
Churrasqueiras	Edifícios	Churrasqueiras	Área a sudoeste do Parque, próximo ao campo de futebol	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	300,00
Controle de Acesso para Pedestres - Sensores	Máquinas e Equipamentos	Administrativo - operacional	1 – Acesso Ruínas (atual estacionamento do CEFE) 2 - Acesso Olivo Gomes 3 – Acesso Vila Terezinha 4 – Acesso Galpão Gaivotas	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	4,00
Controle de Acesso para Pedestres - Abrigos	Edifícios	Administrativo - operacional	1 – Acesso Ruínas (atual estacionamento do CEFE) 2 - Acesso Olivo Gomes 3 – Acesso Vila Terezinha 4 – Acesso Galpão Gaivotas	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	m²	45,00
Controle de Acesso para Pedestres - Armários	Máquinas e Equipamentos	Administrativo - operacional	1 – Acesso Ruínas (atual estacionamento do CEFE) 2 - Acesso Olivo Gomes 3 – Acesso Vila Terezinha 4 – Acesso Galpão Gaivotas	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	12,00
Controle de Acesso para veículos de prestadores de	Máquinas e Equipamentos	Administrativo - operacional	1 – Acesso ruínas, ao lado do acesso de pedestres. 2 – Acesso para estrada vicinal.	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	2,00

ITEM	CATEGORIA	ATIVIDADE	IDENTIFICAÇÃO	INTERVENÇÃO	RESPONSABILIDADE	GERADOR DE RECEITA	OPERAÇÃO	UNIDADE	QTDE.
serviço e/ou administrativos									
Controle de Capivaras	Instalações	Dtz-5. Monitorar e manejar ambientes e populações de fauna sinantrópica e domesticados, relacionadas a riscos de zoonoses e de vetores	Entorno da Casa da Ilha	Nova intervenção	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	ml	800,00
Controle de Estacionamento - Cancela	Máquinas e Equipamentos	Administrativo - operacional	Entrada do estacionamento (CEFE)	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	2,00
Controle de Estacionamento - Totem	Máquinas e Equipamentos	Administrativo - operacional	Entrada do estacionamento (CEFE)	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	2,00
Controle de Estacionamento - Guarita	Edifícios	Administrativo - operacional	Entrada do estacionamento (CEFE)	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	1,00
Controle de Estacionamento - Sanitário	Instalações	Administrativo - operacional	Entrada do estacionamento (CEFE)	Nova intervenção	Obrigatória	Não	Administrativo	und.	1,00
Espaço 4 Patas	Edifícios	Loja PET	Ao lado da portaria Olivo Gomes	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	150,00
Espaço Multiuso	Edifícios	Espaço Multiuso 1, 2, 3	Ruínas	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	1.430,00
Espaço Natureza - Plataforma	Edifícios	Ponto de Venda Espaço Natureza	Área de ampliação do Parque, desconectada do polígono maior	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	120,00
Espaço Natureza - Loja	Edifícios	Ponto de Venda Espaço Natureza	Área de ampliação do Parque, desconectada do polígono maior	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	50,00
Espaço Natureza - Decoração	Móveis e Utensílios	Ponto de Venda Espaço Natureza	Área de ampliação do Parque, desconectada do polígono maior	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	und.	4,00
Espaço *Teen* - Pista	Instalações	Espaço *Teen*	Área antropizada próximo ao estacionamento do CEFE e às ruínas	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	und.	1,00
Espaço *Teen* - Mesas Ping Pong	Móveis e Utensílios	Espaço *Teen*	Área antropizada próximo ao estacionamento do CEFE e às ruínas	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	und.	4,00

ITEM	CATEGORIA	ATIVIDADE	IDENTIFICAÇÃO	INTERVENÇÃO	RESPONSABILIDADE	GERADOR DE RECEITA	OPERAÇÃO	UNIDADE	QTDE.
Espaço *Teen* - Academia ao ar livre	Instalações	Espaço *Teen*	Área antropizada próximo ao estacionamento do CEFE e às ruínas	Sem intervenção	-	Sim	Aluguel do espaço	und.	0,00
Gramados	Instalações	Gramado	Cercamento do gramado em torno do Galpão Gaivotas	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	ml	830,00
Jardim de Burle Marx	Instalações	Fotos e vídeos comerciais	Área tombada no entorno da Residência de Olivo Gomes	Melhorias pontuais	Desejável	Sim	Serviços de Profissionais	m²	22.000,00
Loja Principal	Edifícios	Ponto de Venda Ruínas	Ruínas	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	200,00
Ponte para o Espaço Natureza	Edifícios	Ponto de Venda Espaço Natureza	Atual sede do Grupo de Escoteiros	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	600,00
Praça de Esportes	Instalações	Praça de Esportes	Atual Espaço 4 Patas	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	2.800,00
Quiosques	Edifícios	Quiosques	Estruturas independentes localizadas junto às entradas do Parque, bem como em locais de concentração de visitantes. 1 – Quiosque Olivo Gomes 2 – Quiosque Café Tech 3 – Quiosque Trilhas 4 – Quiosque Central 5 – Quiosque Ruínas	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	m²	100,00
Sinalização	Instalações	Administrativo - operacional	Sistema de sinalização interpretativa	Nova intervenção	Desejável	Não	Administrativo	und.	120,00
Trilhas	Instalações	Visitas Guiadas	Alameda dos Umbus – tapa buracos ao longo da via.	Melhorias pontuais	Desejável	Sim	Serviços prestados pelo concessionário	ml	450,00
Estação de Tratamento de Esgoto	Edifícios	Espaço de Alimentação 2 – Restaurante Jardim	ETE Restaurante Jardim	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	und.	1,00
Estação do Trem Elétrico	Edifícios	Trem Elétrico	Início da atual "Trilha Ambiental"	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Serviços prestados pelo concessionário	m²	45,00

ITEM	CATEGORIA	ATIVIDADE	IDENTIFICAÇÃO	INTERVENÇÃO	RESPONSABILIDADE	GERADOR DE RECEITA	OPERAÇÃO	UNIDADE	QTDE.
Trem Elétrico	Veículos	Trem Elétrico	Início da atual "Trilha Ambiental"	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Serviços prestados pelo concessionário	und.	1,00
Iluminação	Instalações	Diversas	Estacionamento CEFE - Restaurante Jardim; Pista de corrida	Nova intervenção	Obrigatória	Sim	Aluguel do espaço	cnj.	1,00
Veículo pequeno	Veículos	Administrativo - operacional	-	Aquisição	Desejável	Não	Administrativo	soma	1,00
Equipamentos-PGA2	Máquinas e Equipamentos	Dtz-2. Valorizar a paisagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, provendo a proteção de fragmentos de vegetação nativa, a arborização e áreas verdes, bem como a sua manutenção estética e fitossanitária	-	Aquisição	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	cnj.	1,00
Caminhão Munck padrão	Veículos	Dtz-2. Valorizar a paisagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, provendo a proteção de fragmentos de vegetação nativa, a arborização e áreas verdes, bem como a sua manutenção estética e fitossanitária	-	Aquisição	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	und.	1,00
Trator e carreta para pqnas. operações	Veículos	Dtz-2. Valorizar a paisagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, provendo a proteção de fragmentos de vegetação nativa, a arborização e áreas verdes, bem como a sua manutenção estética e fitossanitária	-	Aquisição	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	und.	1,00
Equipamentos-PGA4	Máquinas e Equipamentos	Dtz-4. Realizar a gestão de resíduos sólidos tendo-se por base a destinação correta de resíduos orgânicos e a seleção para reciclagem	-	Aquisição	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	cnj.	1,00
Trator e carreta para pqnas. operações	Veículos	Dtz-2. Valorizar a paisagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, provendo a	-	Aquisição	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	und.	1,00

ITEM	CATEGORIA	ATIVIDADE	IDENTIFICAÇÃO	INTERVENÇÃO	RESPONSABILIDADE	GERADOR DE RECEITA	OPERAÇÃO	UNIDADE	QTDE.
		proteção de fragmentos de vegetação nativa, a arborização e áreas verdes, bem como a sua manutenção estética e fitossanitária							
Sinalização-PGA	Instalações	Dtz-5. Monitorar e manejar ambientes e populações de fauna sinantrópica e domesticados, relacionadas a riscos de zoonoses e de vetores	-	Nova intervenção	Obrigatória	Não	Plano de Gestão Ambiental	und.	40,00

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Destaca-se que as intervenções de implantação obrigatória propostas têm a função de trazer melhorias ao funcionamento, uso e serviços do parque, as intervenções sem as quais não há a geração de receita indicada são obrigatórias, bem como o cumprimento do Plano de Gestão Ambiental.

As intervenções desejáveis são apresentadas neste com o intuito de expor as potencialidades existentes no parque, a visão de futuro, e as possibilidade de exploração que foram consideradas na viabilidade econômica.

A marcação opcional garante uma maior liberdade ao concessionário de propor, de acordo com sua estratégia e planejamento, outros usos e atividades em outras áreas do parque, desde que atenda às leis de tombamento, ao Plano Diretor do Parque da Cidade, às leis de uso e ocupação do solo, dentre outras normativas pertinentes e que incidam sobre o parque, além da necessidade de serem aprovadas pela Administração Municipal Pública.

A concessionária será responsável pela manutenção e operação das edificações, podendo ser criativa na proposição de usos e atividades que potencializem esses espaços e que auxiliem na arrecadação de receitas.

Destaca-se, no entanto, que as propostas devem estar em conformidade com as leis de tombamento, do Plano Diretor do Parque da Cidade, das leis de uso e ocupação do solo, dentre outras normativas pertinentes e que incidam sobre o parque, além de serem aprovadas pela Administração Municipal Pública.

Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e a execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, restauro e construção de novas edificações, bem como para a instalação de equipamentos de caráter não permanente, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal.

Os novos projetos, novas obras e novos serviços a serem realizados no PARQUE deverão garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis.

Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais.

6.2.2 ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

O concessionário deverá manter o parque em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do contrato de concessão, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários (Quadro 6.3).

Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias:

iii) Operacionais e Administrativos;

iv) Manejo e Conservação;

v) Vigilância e Segurança Patrimonial;

vi) Prevenção e Combate a Incêndio;

vii) Monitoramento Ambiental;

viii) Coleta e Descarte de Resíduos Sólidos;

ix) Limpeza;

x) Manutenção;

xi) Gestão de Utilidades.

Quadro 6.3 Proposta de encargos de operação e manutenção do concessionário.

CATEGORIA	ENCARGO	DETALHAMENTO
Operacionais e Administrativos	Treinamentos	Desenvolver Programas de Capacitação para Equipes Técnicas, voltado para temas como o Plano de Manejo, atendimento ao usuário, gestão, dentre outros.
Operacionais e Administrativos	Fiscalização	Fiscalizar os eventos que forem realizados no parque, garantindo para que zelem pela total integridade do patrimônio ambiental, tais como vegetação, nascentes, cursos d'água, lagos, fauna e flora, com rígidos controles de ruídos e luminosidade que possam causar qualquer dano ao ecossistema.
Operacionais e Administrativos	Transparência	Prestar informações por meio de relatórios periódicos ao poder público concedente para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da concessão e o cumprimento do contrato.
Operacionais e Administrativos	Autorizações	Providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos estadual e municipal, com vistas à execução das atividades relacionadas à concessão.
Operacionais e Administrativos	Procedimentos de Operação	Criar normas para utilização do parque e execução dos serviços.
Operacionais e Administrativos	Procedimentos de Manutenção	Elaborar e executar o monitoramento das infraestruturas do parque por meio de um *checklist*.
Operacionais e Administrativos	Horários	Manter aberto ao menos um portão por núcleo do parque, minimamente, entre as 6h e 18h. Para atender o Restaurante Jardim, única estrutura com funcionamento regular no período noturno, deverá manter aberto ao menos um portão do parque próximo a estrutura, com funcionamento até às 23h30min.. Os sanitários, portarias e estacionamentos deverão estar disponíveis durante todo o período em que o parque estiver aberto.
Gestão de Utilidades	Informações ao Visitante	Disponibilizar serviço de informações ao visitante do parque, em local de fácil acesso e visualização, tal como os módulos de portaria, que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos usuários.
Gestão de Utilidades	Atendimento ao Usuário	Disponibilizar plataforma de relacionamento com o usuário, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos no parque, contendo informações como: (i) mapa com localização de seus equipamentos e serviços ao usuário como lanchonetes, sanitários e estacionamento; (ii) informações históricas, culturais e ambientais; (iii) horário de funcionamento; (iv) calendário de eventos e atividades; (v) serviço de ouvidoria.
Operacionais e Administrativos	Equipe Mínima para Atendimento à Determinadas Finalidades	Manter pessoal qualificado (ou outro meio existente) para atender a atribuições chave definidas, tais como: gestão patrimonial; coordenação geral de atividades; atendimento à imprensa; participação nas reuniões de conselho; dentre outros, sendo responsável pelos contratos de trabalho.
Manejo e Conservação	Gestão do Plano de Manejo	Monitorar a implantação e efetividade do Plano de Manejo do parque.
Manejo e Conservação	Indivíduos Arbóreos	Manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do parque em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.
Manejo e Conservação	Conservação da Biodiversidade	Manutenção das características de árvores, maciços arbóreos, espaços abertos, gramados, arbustos, jardins e elementos hídricos, paisagem e identidade do parque.
Manejo e Conservação	Controle de Qualidade da Água	Realizar limpeza dos lagos (espelho d'água) e análise da qualidade da água. Poderá adotar medidas que melhorem a qualidade das águas do parque, como a utilização de plantas fitorremediadoras e soluções biotecnológicas, desde que aprovadas pelo poder concedente.
Vigilância e Segurança Patrimonial	Portarias	Gerir as portarias do parque.

CATEGORIA	ENCARGO	DETALHAMENTO
Vigilância e Segurança Patrimonial	Postos de Vigilância	Implantar vigilância no parque, com ronda 24 horas.
Vigilância e Segurança Patrimonial	Implantação de Câmeras	Implantar câmeras interligadas com a Central de Monitoramento da Polícia Civil nos pontos estratégicos do parque.
Vigilância e Segurança Patrimonial	Manutenção de Câmeras	Realizar manutenção corretiva, preventiva e preditiva das câmeras (conforme necessidade), com solução de problemas no prazo máximo de 48 horas.
Vigilância e Segurança Patrimonial	Manutenção das Cercas	Manter em bom estado de conservação as cercas que delimitam a área do parque.
Vigilância e Segurança Patrimonial	Comunicação de Danos ao Patrimônio	Comunicar o Poder Concedente quando da ocorrência de danos ao patrimônio do parque.
Prevenção e Combate a Incêndio	Plano de Prevenção e Combate a Incêndios	Elaborar Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas.
Monitoramento Ambiental	Fauna e Flora	Criação e atualização de banco de dados da fauna e flora presente no parque, contendo informações sobre variáveis biológicas como espécies, tamanho populacional e distribuição na área do parque.
Monitoramento Ambiental	Controle de Zoonoses	Controle de zoonoses e população de animais domésticos abandonados no parque, de maneira a não prejudicar a fauna silvestre, a experiência dos usuários e os animais domésticos acompanhados, nos termos da legislação vigente, podendo firmar, para tanto, parcerias com entidades que promovam ações de adoção e castração.
Monitoramento Ambiental	Educação Ambiental	Desenvolver Programa para o Monitoramento e Educação Ambiental buscando verificar os impactos gerados pelos visitantes, e buscar a conscientização da população quanto aos aspectos de preservação ambiental.
Coleta e Descarte de Resíduos Sólidos	Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos	Elaborar e executar um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, nos termos da legislação vigente.
Coleta e Descarte de Resíduos Sólidos	Coleta Seletiva	Instalar sistema de coleta de resíduos sólidos e coleta seletiva.
Limpeza	Limpeza e Conservação	Manter limpas as edificações e áreas externas ao entorno. Fornecer materiais, insumos e equipamentos para desenvolvimento das atividades. Executar os serviços de asseio, desinsetização e desratização. Fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.
Manutenção	Manutenção Predial	Realizar as manutenções corretivas, preventivas e preditivas em todas as edificações e equipamentos do parque sob sua responsabilidade.
Manutenção	Anotações de Responsabilidade Técnica	Disponibilizar para o Poder Concedente através de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.
Gestão de Utilidades	Abastecimento de Água	Autonomia no abastecimento de água, permanentemente, a partir do primeiro ano de concessão. Eliminação de 100% de falhas ou falta de abastecimento nas instalações do Parque da Cidade, permanentemente.
Gestão de Utilidades	Fornecimento de Água	Garantir o fornecimento de água potável para os usuários em todos os bebedouros do parque.

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

6.3 CONTRIBUIÇÕES AO SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

Aqui estão presentadas as contribuições ao sistema de mensuração de desempenho e determinação do Fator de Desempenho (FDE) a ser utilizado no cálculo do valor da outorga variável.

6.3.1 REGRAS GERAIS

Como regras gerais, tem-se:

- o sistema de mensuração de desempenho destina-se a fixar os níveis de qualidade e disponibilidade mínimos desejados pelo PODER CONCEDENTE e a permitir a mensuração do desempenho da CONCESSIONÁRIA em suas atividades, mediante o cálculo e aplicação do FATOR DE DESEMPENHO (FDE);
- o resultado do FDE compõe o cálculo do valor da OUTORGA VARIÁVEL a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, no período sucessivo ao de sua aferição;
- o instrumento de mensuração do FDE é a Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente;
- para compor o cálculo do FDE, serão verificados 11 encargos contemplados em 4 diferentes dimensões, conforme o Quadro 6.4. Os indicadores de desempenho são o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA;

Quadro 6.4 Proposta de encargos de operação e manutenção do concessionário.

DIMENSÃO DE AVALIAÇÃO	ENCARGO AVALIADO
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade dos equipamentos
Conservação de recursos naturais	Cuidado à fauna nas áreas concessionadas
	Manejo de áreas verdes concessionadas
	Gestão de resíduos nas áreas concessionadas
Bem-estar	Segurança
	Acessibilidade
Experiência do usuário	Serviço de orientação
	Atividades de lazer, cultura e esporte
	Cordialidade dos funcionários
	Alimentos e bebidas

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

- todos os indicadores de desempenho deverão ser apurados com frequência anual;
- todos os cálculos necessários para aferição dos indicadores de desempenho e do FDE devem ser realizados considerando-se duas casas decimais e as regras de arredondamento das Normas Brasileiras ABNT NBR 5891;
- cada indicador da Avaliação de Desempenho pelo PODER CONCEDENTE terá sua nota verificada por este.

6.3.2 NOTA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE

Neste caso considera-se que:

- para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFPC), serão utilizados as siglas e os pesos constantes no Quadro 6.5;

Quadro 6.5 Proposta de encargos de operação e manutenção do concessionário.

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE			
DIMENSÃO DE AVALIAÇÃO	**ENCARGO AVALIADO**	**SIGLA DO INDICADOR**	**PESO DO INDICADOR**
Zeladoria	Limpeza	PC01	12,50%

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE			
DIMENSÃO DE AVALIAÇÃO	**ENCARGO AVALIADO**	**SIGLA DO INDICADOR**	**PESO DO INDICADOR**
	Qualidade e atualidade dos equipamentos	PC02	12,50%
Conservação de recursos naturais	Cuidado à fauna nas áreas concessionadas	PC03	8,33%
	Manejo de áreas verdes concessionadas	PC04	8,33%
	Gestão de resíduos nas áreas concessionadas	PC05	8,33%
Bem-estar	Segurança	PC06	12,50%
	Acessibilidade	PC07	12,50%
Experiência do usuário	Serviço de orientação	PC08	6,25%
	Atividades de lazer, cultura e esporte	PC09	6,25%
	Cordialidade dos funcionários	PC10	6,25%
	Alimentos e bebidas	PC11	6,25%

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

- a Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFPC) é dada pela seguinte expressão

$$\text{NFPC} = (\text{PC01 x } 0{,}1875) + (\text{PC02 x } 0{,}1875) + (\text{PC03 x } 0{,}1875) + (\text{PC04 x } 0{,}1875) + (\text{PC05 x } 0{,}1875) + (\text{PC06 x } 0{,}1875) + (\text{PC07 x } 0{,}1875) + (\text{PC08 x } 0{,}1875) + (\text{PC09 x } 0{,}1875) + (\text{PC10 x } 0{,}1875) + (\text{PC11 x } 0{,}1875)$$

em que:

NFPC = Nota Final de Avalição de Desempenho pelo Poder Concedente

PC01 = Nota do Indicador de Desempenho Limpeza

PC02 = Nota do Indicador de Desempenho Qualidade e Atualidade de Equipamentos

PC03 = Nota do Indicador de Desempenho Cuidado à Fauna Silvestre

PC04 = Nota do Indicador de Desempenho Manejo de Áreas Verdes

PC05 = Nota do Indicador de Desempenho Gestão de Resíduos

PC06 = Nota do Indicador de Desempenho Segurança

PC07 = Nota do Indicador de Acessibilidade

PC06 = Nota do Indicador de Desempenho Serviço de orientação

PC09 = Nota do Indicador de Desempenho Atividades de Lazer, Cultura e Esporte

PC10 = Nota do Indicador de Cordialidade dos funcionários

PC11 = Nota do Indicador de Alimentos e bebidas

- a NFPC variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima
    - caso a CONCESSIONÁRIA apresente desempenho menor ou igual a 0,5 (cinco décimos) para um mesmo indicador de desempenho por 3 (três) trimestres consecutivos, deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 1 (um) mês após a última medição do referido indicador de desempenho, um plano de ação para mitigar e corrigir os problemas identificados;
    - caso a CONCESSIONÁRIA não apresente o referido plano no prazo estipulado, a nota do referido indicador de desempenho deve ser 0 (zero) nos meses subsequentes à nota abaixo de 0,5 (cinco décimos) até a apresentação.

6.3.3 CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES

Para o cálculo dos indicadores considera-se que:

- o FDE variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima;

- o FDE corresponde ao valor da NFPC;
- caso o PODER CONCEDENTE não realize as avaliações conforme estipulado, será atribuída a nota máxima ao indicador.

REFERÊNCIAS

REFERÊNCIAS

ABRAVIDRO. Vidro traz curiosidade e amplitude a restaurante em Brasília. Publicado em 12 de julho de 2017. Disponível em: <https://abravidro.org.br/blog/vidro-traz-curiosidade-e-amplitude-restaurante-em-brasilia/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

AEC WEB. Gradil Belgo Securifor. Disponível em: <https://www.aecweb.com.br/prod/e/gradil-belgo-securifor-_8168_36973>. Acesso em: 05 mar. 2020.

AGÊNCIA PERCEPÇÃO. Projeto de Identidade Visual e Sinalização CPU. Disponível em: <https://agenciapercepcao.com.br/identidade-visual-e-sinalizacao-cpu/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

ALIBABA. Diponível em: https://portuguese.alibaba.com/product-detail/2017-top-selling-iron-steel-farm-gate-sizes-1141515736.html. Acesso em: 05 mar. 2020.

AMARAL, P. De Tecelagem Parahyba para Pq da Cidade. Disponível em: <https://college.canon.com.br/concursos/fotos/49711>. Acesso em: 24 jan. 2020.

ARCHI EXPO. Abrigo de ônibus metálico. Disponível em: <https://www.archiexpo.com/pt/prod/dimcar-srl/product-59595-1975691.html>. Acesso em: 05 mar. 2020.

ÁREAS VERDES DAS CIDADES. Parque Cemucam em Cotia. Publicado em 30 de março de 2018. Disponível em: <https://www.areasverdesdascidades.com.br/2012/07/parque-cemucam.html>. Acesso em: 05 mar. 2020.

ATLÂNTICA HOTELS. Parque Municipal Roberto Burle Marx é Patrimônio Histórico Municipal. Disponível em: <https://www.atlanticahotels.com.br/blog/parque-municipal-roberto-burle-marx-e-patrimonio-historico-municipal/>. Acesso em: 17 nov. 2020.

BIOTROPICA CONSULTORIA AMBIENTAL. Relatório Consolidado de Fauna Terrestre Via Cambuí, São José dos Campos – SP. 2019.

BRITTO, A. Natureza. Disponível em: <servicos2.sjc.sp.gov.br/noticias/noticia.aspx?noticia_id=10089>. Acesso em: 23 jan. 2020.

COMER REZANDO. 5 melhores restaurantes com vista para o lago. Disponível em: <comerrezando.com/restaurantes-com-vista-para-o-lago/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

CRONI. Artigos Esportivos. Disponível em: <http://www.croni.com.br/projeto-detalhe/name/calcados-2>. Acesso em: 05 mar. 2020.

CURITIBA CULTURA. Concessao da Pedreira Paulo Leminski e da Ópera de Arame. Publicado em 26 de maio de 2012. Disponível em: <https://www.curitibacultura.com.br/noticias/concessao-da-pedreira-paulo-leminski-e-da-opera-de-arame>. Acesso em: 05 mar. 2020.

DEPOSIT PHOTOS. Disponível em: <https://br.depositphotos.com/203191936/stock-photo-senior-woman-with-camera-photographing.html>. Acesso em: 05 mar. 2020.

DETZEL, Valmir Augusto; BALDIM, Matheus Morganti; CIT, Cristiano; LAMBERTI, Sandy Plassmann. Plano de manejo da Área de Proteção Ambiental da Serra da Mantiqueira. Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade. Detzel Consultores Associados S/S EPP. Brasília, 2018. 371 p.: Il. Disponível em: http://www.icmbio.gov.br/portal/unidadesdeconservacao/biomas-brasileiros/mata-atlantica/unidades-de-conservacao-mata-atlantica/2177-apa-da-serra-da-mantiqueira. Acesso em janeiro de 2020.

DIÁRIO DIGITAL. Organização Ivan Paes Barbosa. Exposição mostra impactos do lixo na natureza. Publicado em 29 de abril de 2017. Disponível em: <www.diariodigital.com.br/cultura/exposicao-mostra-impactos-do-lixo-na-natureza/156231/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

DREAMSTIME. Estação isométrica do pagamento do estacionamento, conceito do controle de acesso. Disponível: <https://pt.dreamstime.com/estação-isométrica-do-pagamento-estacionamento-conceito-controle-de-acesso-as-máquinas-bilhete-e-os-operadores-braço-da-porta-image102489030>. Acesso em: 05 mar. 2020.

EMBRAPA, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. 2006. Sistema Brasileiro de Classificação de Solos – SIBCS. 2. ed. – Rio de Janeiro: EMBRAPA-SPI, 2006.

ENGEPLUS. Nova trilha do Parque Ecológico de Maracajá é apresentada a colegiado. Publicado em 02 de maio de 2018. Disponível em: <http://www.engeplus.com.br/noticia/geral/2018/nova-trilha-do-parque-ecologico-de-maracaja-e-apresentada-a-colegiado>. Acesso em: 05 mar. 2020.

EUROFLEX. Divisórias sanitárias. Disponível em: https://euroflexdivisorias.com.br/modelos_divisorias/divisoria-sanitaria-preta/. Acesso em: 05 mar. 2020.

FOURSQUARE. Pista de Cooper do parque da Jaqueira. Disponível em: <https://pt.foursquare.com/v/pista-de-cooper-do-parque-da-jaqueira/4fc29649e4b0ed79624afc95>. Acesso em: 05 mar. 2020.

Fundação Hélio Augusto de Souza – FUNDHAS. Alunos da Fundhas auxiliam em restauro no parque da Cidade. Disponível em: <http://fundhas.org.br/v01/2019/07/15/alunos-da-fundhas-auxiliam-em-restauro-no-parque-da-cidade/>. Acesso em: 24 jan. 2020.

G1. Estado manda desocupar prédio da Fundação Cultural em São José, SP. Portal de Notícias G1, Vale do Paraíba e Região. Publicado em 04 de abril 2016. Disponível em: <g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2016/04/estado-manda-desocupar-predio-da-fundacao-cultural-em-sao-jose-sp.html>. Acesso em: 10 fev. 2020.

G1. Prefeitura de São José faz corte de palmeiras imperiais no Parque da Cidade. Portal de Notícias G1, Vale do Paraíba e Região. Publicado em 30 de outubro de 2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2019/10/30/prefeitura-de-sao-jose-faz-corte-de-palmeiras-imperiais-no-parque-da-cidade.ghtml>. Acesso em: 13 jan. 2020.

G1. São José tem 54 áreas de risco para enchentes e deslizamentos. Portal de notícias G1, Vale do Paraíba e Região. Publicado em 26 de novembro de 2018. Disponível em: https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2018/09/26/sao-jose-tem-54-areas-de-risco-para-enchentes-e-deslizamentos.ghtml. Acesso em janeiro de 2020.

GERA NEGÓCIOS. Como abrir um pet shop. Disponível em: <http://geranegocios.com/como-abrir-um-pet-shop/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

GUIA DE TUDO. Parque Bacacheri. Disponível em: <http://www.guiadetudo.com.br/local/parque_bacacheri.html>. Acesso em: 05 mar. 2020.

GUIA VIAGENS BRASIL. Fotos do Parque Barigui. Disponível em: <https://www.guiaviagensbrasil.com/galerias/pr/fotos-do-parque-barigui/foto-parque-do-barigui-curitiba-parana-brasil-foto-6607/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Gestão do Território. 2014. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2014.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Ligações Rodoviárias e Hidroviárias. 2016. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2017.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. População estimada: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Estimativas da população residente com data de referência 1º de julho de 2019. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-jose-dos-campos/panorama. Acesso em: 15 de jan. 2020

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Regiões de Influência das Cidades. 2007. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2008.

IPPLAN, Instituto de Pesquisa, Administração e Planejamento. **Sistematização de Informações sobre Arborização Urbana**, São José do Campos, 2016. Disponível em: < http://servicos.sjc.sp.gov.br/downloads/elat667.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2020.

IPT, Instituto de Pesquisas Tecnológicas. Carta Geotécnica de São José dos Campos. São Paulo, IPT, 1996.

JORGE, V. P. Além do Jardim: O Parque na Cidade de São José dos Campos. [Dissertação], Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas. 2007.

KON, N. Clássicos da Arquitetura: Residência Olivo Gomes / Rino Levi. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-31181/classicos-da-arquitetura-residencia-olivo-gomes-rino-levi>. Acesso em: 23 jan. 2020.

KON, N. Residência Olivo Gomes. Disponível em: <https://www.arquivo.arq.br/residencia-olivo-gomes>. Acesso em: 23 jan. 2020.

KRIEGER METALÚRGICA. Disponível em: <http://www.kriegerweb.com.br/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

LEPSCH, I. F. 2011. 19 Lições de Pedologia / Igo F. Lepsch. – São Paulo. Oficina de Textos, 2011.

LIMA, M. E. dos S. Memória e Imaginação: ensaios sobre o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Monografia de graduação (Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2018.

MEON. Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a maior área verde urbana de São José. Disponível em: <http://www.meon.com.br/circuitoturisticoRMVale/sao-jose-dos-campos/noticias-de-sao-jose-dos-campos/parque-da-cidade-roberto-burle-marx-a-maior-area-verde-urbana-de-sao-jose-2018>. Acesso em: 24 jan. 2020.

METZGER, J.P., MARTENSEN, A.C., DIXO, M., BERNACCI, L.C., RIBEIRO, M.C. & TEIXEIRA, A.M.G. 2009. Time-lag in biological responses to landscape changes in a highly dynamic Atlantic forest region. Biological Conservation 142:1166-1177.

MUELLER JOINVILLE. Sanitário do terceiro piso é modernizado. Publicado em agosto de 2011. Disponível em: <http://muellerjoinville.com.br/shopping/content/atracoes/?n=123>. Acesso em: 05 mar. 2020.

OBA GASTRONOMIA. Restaurante Limoeiro – Charme e comida boa. Publicado em 03 de junho de 2013. Disponível em: <https://obagastronomia.com.br/restaurante-limoeiro-charme-e-comida-boa/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

PEREIRA, F. Parque da Cidade: um espetáculo da fauna regional em São José. Disponível em: **<**http://www.meon.com.br/noticias/regiao/parque-da-cidade-um-espetaculo-da-fauna-regional-em-sao-jose>. Acesso em: 17 nov. 2020.

PLAÇA, B. Ponte cede após chuva forte em São José dos Campos. Portal de notícias Metrópole Online. Publicado em 31 de janeiro de 2018. Disponível em: http://www.meon.com.br/noticias/regiao/ponte-cede-apos-chuva-forte-em-sao-jose-dos-campos-e. Acesso em janeiro de 2010.

PLANTEI. Como realizar corretamente o plantio de mudas de plantas. Publicado em 17 de setembro de 2017. Disponível em: <https://blog.plantei.com.br/como-realizar-corretamente-o-plantio-de-mudas-de-plantas/>.
Acesso em: 05 mar. 2020.

PRAIA CLUBE. Quadras Esportivas. Disponível em: <https://www.praiaclube.org.br/estrutura-quadras-esportivas>. Acesso em: 05 mar. 2020.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Grupo de pesquisadores estuda turfa em São José dos Campos. Publicado em 15/07/2016b. Disponível em: http://servicos2.sjc.sp.gov.br/noticias/noticia.aspx?noticia_id=25202. Acesso em fevereiro de 2020.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Parque Natural Municipal do Banhado. s.d. Disponível em: https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/unidades-de-conservacao/parque-natural-municipal-do-banhado/. Acesso em: 15 jan. 2020.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Plano Diretor do Parque da Cidade – 2015/2016. São José dos Campos. 2016a.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Plano Municipal de Turismo. 2017. São José dos Campos: Prefeitura de São José dos Campos, s.d.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. BAIRRO THEODORO DE SOUZA BARROS GANHA PRAÇ, ACADEMIA AO AR LIVRE E PISTA DE SKATE. DISPONÍVEL EM: <https://www.saopedro.sp.gov.br/bairro-theodoro-de-souza-barros-ganha-praca-academia-ao-ar-livre-e-pista-de-skate>. Acesso em: 05 mar. 2020.

RECREATION MANAGEMENTE. Publicado em fevereiro de 2019. Disponível em: <https://recmanagement.com/feature/201902fp01>. Acesso em: 05 mar. 2020.

RODRIGUES, E. Ensaios. Disponível em: <https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fstorage.alboom.ninja%2Fsites%2F168%2Falbuns%2F61336%2Ftati-e-walter-ensaio-pre-casamento20.jpg%3F1477518664&imgrefurl=http%3A%2F%2Fwww.ederrodriguesfotografia.com.br%2Fportfolio%2Fensaios%2F61336-tati-e-walter&docid=-xn9LTVI_vnMhM&tbnid=I8D8DUinALSW3M%3A&vet=1&w=1200&h=801&itg=1&bih=969&biw=1920&ved=2ahUKEwiwxOWdp5znAhU6K7kGHeHVBX4QxiAoB3oECAEQLA&iact=c&ictx=1>. Acesso em: 24 jan. 2020.

ROGER, V. Parques de São José dos Campos. Disponível em: <https://www.monolitonimbus.com.br/parques-de-sao-jose-dos-campos/>. Acesso em: 23 jan. 2020.

ROSSI, M. Mapa pedológico do Estado de São Paulo: revisado e ampliado. São Paulo: Instituto Florestal, 2017. V.1. 118p. (inclui Mapas)

SANTOS, E. R. Casa Parque da Cidade - Roberto Burle Marx – São José dos Campos – SP. Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/snesedson/5584592676/in/photostream/>. Acesso em: 17 nov. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, sem data. Logística. Disponível em: < https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/inovacao-e-desenvolvimento-economico/cidade/logistica/>. Acesso em: 20 jan. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. 2011. Paisagismo. Disponível em: <http://servicos2.sjc.sp.gov.br/noticias/noticia.aspx?noticia_id=9400>. Acesso em: 12 jan. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. 2017. Dia da Árvore. Disponível em: http://servicos2.sjc.sp.gov.br/noticias/noticia.aspx?noticia_id=27953. Acesso em: 17 nov. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. 2019b. Palmeiras Imperiais recebem avaliação de especialistas. Disponível em: <https://www.sjc.sp.gov.br/noticias/2019/novembro/22/palmeiras-imperiais-recebem-avaliacao-de-especialistas/>. Acesso em: 12 jan. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. 2019c. Alunos da Fundhas auxiliam em restauro no Parque da Cidade. Disponível em: <https://www.sjc.sp.gov.br/noticias/2019/julho/05/alunos-da-fundhas-auxiliam-em-restauro-no-parque-da-cidade/>.Acesso em: 12 jan. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Decreto nº 17.224, de 07 de outubro de 2016. Dispõe sobre as normas para requerimento de Autorização de Uso Temporário para realização de eventos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. EIA/RIMA – Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental. PLANSERVI/COBRAPE. Vol. I, II, III. São Paulo: SEMEA – Secretaria de Meio Ambiente do Município de São José dos Campos, 2013.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Lei complementar 612 de 30 de novembro de 2018: institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Município de São José dos Campos e dá outras providências. São José dos campos: Prefeitura de São José dos Campos. 2018.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Parque da Cidade de São José dos Campos estuda novo modelo de gestão. Disponível em: <https://www.saojosedoscampos.com.br/2013/cadernos/hotsite.php?id=60410&cat=4&caderno=>. Acesso em: 23 jan. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Prefeitura confirma posse do complexo Tecelagem Parahyba. Disponível em: <http://servicos2.sjc.sp.gov.br/noticias/noticia.aspx?noticia_id=25027>. Acesso em: 10 fev. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **São José em Dados.** São José dos Campos, 2016. Disponível em: <http://servicos2.sjc.sp.gov.br/media/667370/sjdados_2016.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2020.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOSa. Lei Complementar nº 623, de 9 de outubro de 2019. Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018. Câmera Municipal São José dos Campos, São José dos Campos, 09 de outubro de 2019. Disponível em: <https://www.camarasjc.sp.gov.br/zoneamento/>. Acesso em: 10 fev. 2020.

SCHOBBENHAUS, C.; NEVES, B. B. B. A Geologia do Brasil no Contexto da Plataforma Sul-Americana. In: SCHOBBENHAUS, C; VIDOTTI, R.M.; GONÇALVES J.H. (eds.) Geologia, tectônica e recursos minerais do Brasil. Texto, mapas e SIG. CPRM-Serviço Geológico do Brasil. 2003.

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE - SEMEIA. Conheça o Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Sem data. 47 slides.

SESI. Serviço Social da Indústria. Academia SESI-SP. Disponível em: <https://www.sesisp.org.br/academia-sesi-sp>. Acesso em: 05 mar. 2020.

SEWAGA, H. Efemérides latino-americanas. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.016/846>. Acesso em: 23 jan. 2020.

SPIL OBRAS. Spil estruturas metálicas. Disponível em: <http://grupocoesa.com.br/estruturas-metalicas/quiosques/quiosque-luxo>. Acesso em: 05 mar. 2020.

SPRIO MAIS. São José vira cenário de nova séria na Netflix. Portal de Notícias Sprio Mais. Publicado em 09 de janeiro de 2019. Disponível em: <https://www.spriomais.com.br/2019/01/09/sao-jose-vira-cenario-de-nova-serie-da-netflix/>. Acesso em: 11 maio 2020.

TELAS PICA-PAU. Telas e Alambrados em campinas, SP e região. Disponível em: <https://telaspicapau.com.br/telas-e-alambrados-em-campinas-sp-e-regiao/index.html>. Acesso em: 05 mar. 2020.

TOP FLEX. Galpão para eventos. Disponível em: <https://www.topflex.com.br/galpao-eventos#group1-2>. Acesso em: 05 mar. 2020.

UEDA, N. P. Pirólise oxidativa e combustão da turfa de São José dosCampos / Natalia Pellegrine Ueda. – São José dos Campos: INPE,2018. Disponível em: http://mtc-m21c.sid.inpe.br/col/sid.inpe.br/mtc-m21c/2018/03.18.22.12/doc/publicacao.pdf. Acesso em fevereiro de 2020.

VIAGENS EM FOCO. Parque das Aves. Disponível: <http://www.viagensemfoco.com/parque-das-aves-em-foz-do-iguacu/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

VIERIRA, C. Especialistas debatem o turismo na região nesta quarta-feira. Portal de Notícias o Vale. Publicado em 29 de outubro de 2019. Disponível em: <https://www.ovale.com.br/_conteudo/brand/projetos_especias_brand/2019/10/90627-especialistas-debatem-o-turismo-na-regiao-nesta-quarta-feira--30.html>. Acesso em: 11 maio 2020.

VISITE OS USA. Disponível em: <https://www.visiteosusa.com.br/destination/oakland>. Acesso em: 05 mar. 2020.

VISITE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Disponível em: <www.visitesaojosedoscampos.com.br/home/conheca-a-cidade/historia>. Acesso em: 23 jan. 2020.

VIVA DECORA. Aprenda a definir a acústica e iluminação de um projeto de auditório. Disponível em: https://www.vivadecora.com.br/pro/arquitetura/projeto-de-auditorio/. Acesso em: 05 mar. 2020.

VIVA DECORA. Banco de pedra no jardim. Disponível em: <https://www.vivadecora.com.br/projeto/13880/banco-de-pedra-no-jardim>. Acesso em: 05 mar. 2020.

ZEIGER, S. Parque Municipal Roberto Burle Marx – São José do Campos. Disponível em :< https://www.flickr.com/photos/sergio_zeiger/36851006382/in/photostream/>. Acesso em: 17 nov. 2020.

APÊNDICES

APÊNDICES

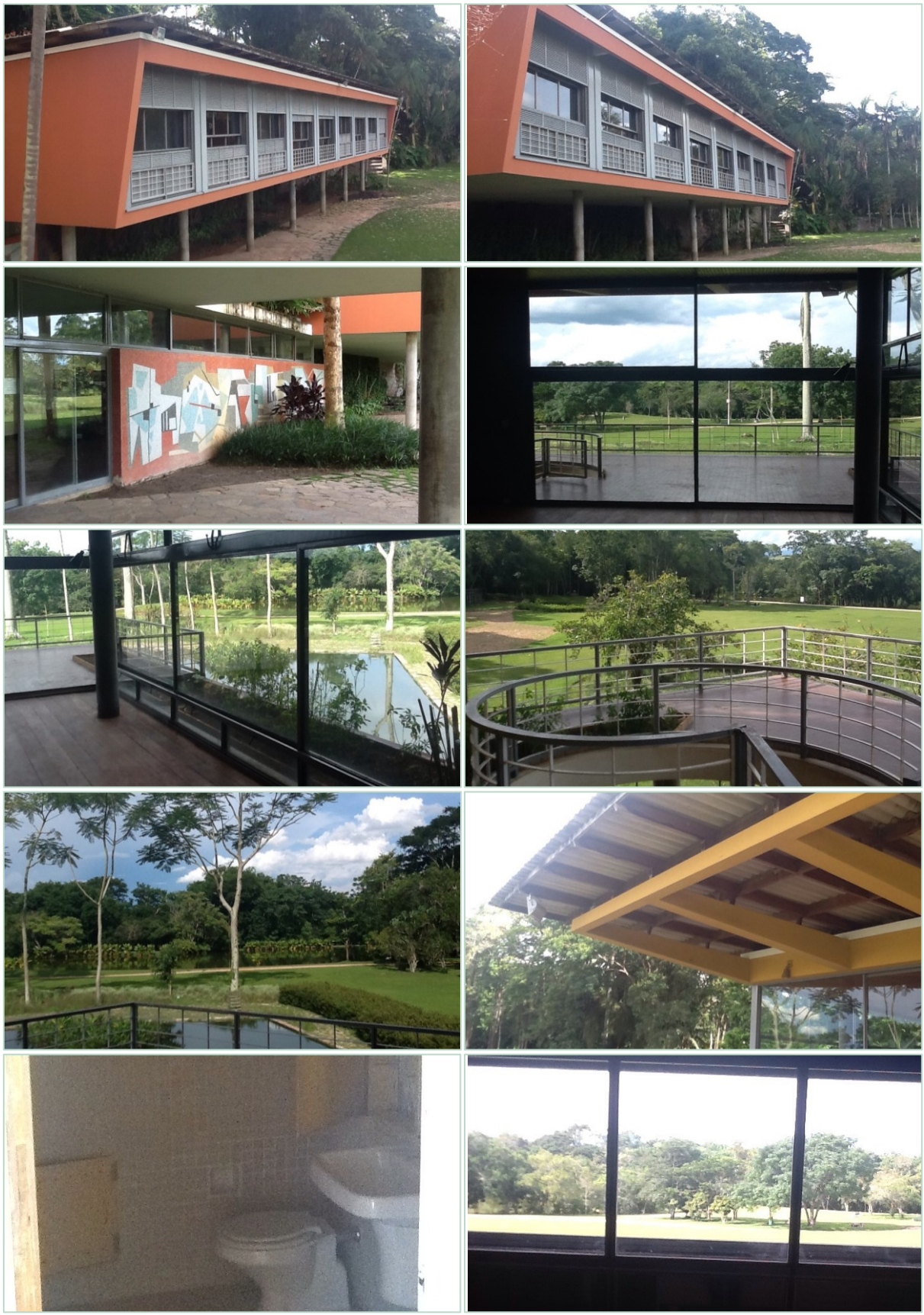
Apêndice A Relatório Fotográfico Casa do Café.





Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice B Relatório Fotográfico Residência Olivo Gomes.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice C Relatório Fotográfico Casa da Ilha.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice D Relatório Fotográfico CEFE.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice E Relatório Fotográfico Galpão Gaivotas.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice F Relatório Fotográfico Prédio da Manutenção.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice G Relatório Fotográfico BWC Público da Residência Olivo Gomes.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice H Relatório Fotográfico BWC Público da Piscina.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice I Relatório Fotográfico BWC Contêiner do Galpão Gaivotas.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice J Relatório Fotográfico BWC Contêiner do CEFE.



Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice K Relatório Fotográfico Portaria.












Fonte: registros do Autor, 2020.

Apêndice L Ficha de Stakeholders Potenciais – Setor Privado, Universidade e Instituições de Ensino e Pesquisa e Terceiro Setor.

SETOR PRIVADO	
EMBRAER	
Segmento	Aeronáutica
Telefone	(12) 3927-1000 (11) 3841-6070
Site	https://embraer.com/br/pt
Resposta	Aguardando resposta
AVIBRÁS	
Segmento	Aeronáutica
Telefone	(12) 3792-2171
Site	https://www.avibras.com.br/site/
Resposta	Interesse em programas socioambientais
EMPRESA	
Segmento	Johnson & Johnson
Telefone	
Site	https://www.jnjbrasil.com.br/
Resposta	Aguardando resposta
GERDAU	
Segmento	Metalurgia
Telefone	(12) 3935-3855
Site	https://www2.gerdau.com.br/comercial-gerdau
Resposta	Aguardando resposta
COCA-COLA FEMSA	
Segmento	Bebidas
Telefone	(12) 3902-7150
Site	https://www.coca-colafemsa.com/presencia/presencia-brasil.html
Resposta	Não interessados
PETROBRÁS	
Segmento	Petróleo
Telefone	(12) 3928-6315
Site	http://www.petrobras.com.br/pt/
Resposta	Há possibilidade, porém os projetos socioambientais da empresa passam por concurso público
ECOVALETUR	
Segmento	Turismo
Telefone	(12) 99632-7474
Site	http://ecovaletur.com.br/
Resposta	Interessados em parcerias visando atividades de ecoturismo

UNIVERSIDADES E INSTITUIÇÕES DE PESQUISA	
UNESP	
Segmento	Universidade
Telefone	(12) 3947-9700
Site	https://www.ict.unesp.br/
Resposta	Interessados em saídas de campo e pesquisas
UNIVAP	
Segmento	Universidade
Telefone	(12) 3947-1000
Site	https://www.univap.br/universidade.html
Resposta	Interessados em saídas de campo e pesquisas
UNIP	
Segmento	Universidade
Telefone	(12) 2136-9000
Site	https://www.unip.br/presencial/universidade/campi/SJcampos.aspx
Resposta	Não retornaram um posicionamento. Aguardando resposta
UNIFESP	
Segmento	Universidade
Telefone	(12) 3924-9503
Site	https://www.unifesp.br/campus/sjc/
Resposta	Não retornaram um posicionamento. Aguardando resposta
UNOESTE	
Segmento	Universidade
Telefone	(12) 99208-5621
Site	https://www.unoeste.br/ead
Resposta	Não interessados
UNOPAR	
Segmento	Universidade
Telefone	(12) 3933-9161
Site	http://unoparead.com.br/
Resposta	Não interessados

TERCEIRO SETOR	
CORREDOR ECOLÓGICO VALE DO PARAÍBA	
Segmento	Ambiental
Telefone	(12) 3949-2038
Site	https://corredorecologico.com.br/
Resposta	Reunião marcada para dia 11/02/2020

SORRI	
Segmento	Social
Telefone	(12) 3931-9109 (12) 3931-1195 (12) 3934-4942
Site	http://www.sorrisjcampos.org.br/Home/Index
Resposta	Aguardando retorno
VILA DE ASSISTÊNCIA E PROTEÇÃO DOS IDOSOS	
Segmento	Social
Telefone	(12) 3933-7342
Site	https://vapicampos.wixsite.com/vapisjcampos
Resposta	Interesse em atividades ao ar livre e nas instalações (salas)
ASSOCIAÇÃO DOUTORES E AMIGOS DO MEIO AMBIENTE SUSTENTÁVEL - ASDAMAS	
Segmento	Ambiental
Telefone	(12)3202-8486 (12)3202-8472
Site	
Resposta	Aguardando resposta
ASSOCIAÇÃO PARA O FOMENTO DA ARTE E DA CULTURA - AFAC	
Segmento	Cultural
Telefone	(12) 3911-7090
Site	contato@ajfac.org.br
Resposta	Interessados na concessão do parque

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

BENCHMARKING

O benchmarking do ticket médio dos serviços prestados pelo concessionário (Apêndice M) e do valor das comissões de serviços profissionais (Apêndice N) foi realizado por meio de levantamento de informações secundárias e contato telefónico entre os dias 25 e 31 de fevereiro de 2020. Ao todo foram coletas cerca de 80 referências de ticket médio, de 60 empresas estabelecidas em 30 municípios do Brasil.

Apêndice M Benchmarking dos serviços prestados pelo concessionário.

COLETADO	LOCAL	CIDADE	ATIVIDADE	OBSERVAÇÃO	TICKET MÉDIO
2020	Parque do Ibirapuera	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 10,00
2020	Parque Estadual Vila Velha	Ponta Grossa/PR	Visita Guiada	-	R$ 10,00
2020	Parque Burle Marx	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 15,00
2020	Jardim Botânico	Rio de Janeiro/RJ	Visita Guiada	-	R$ 15,00
2020	Instituto Butantã	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Parque Ecológico do Parque Ecológico do Guarapiranga	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Antiga Sede do Banco de São Paulo	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Sala São Paulo	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 10,00
2020	Cemitério Consolação	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 35,00
2020	Cripta da Catedral	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 35,00
2020	Teatro Municipal	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Galeria do Rock	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 10,00
2020	Caminhos do Triângulo	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 30,00
2020	Caminhada Noturna Centro de SP	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Walking Tour	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Catedral da Sé	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 7,00
2020	Memorial da Resistência	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Resgate Histórico Cultural do Horto Florestal	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Edifício Matarazzo	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00
2020	Mirante Edifício Copan	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 0,00

COLETADO	LOCAL	CIDADE	ATIVIDADE	OBSERVAÇÃO	TICKET MÉDIO
2020	Museu das Invenções	São Paulo/SP	Visita Guiada	-	R$ 15,00
2020	Passeio Público	Curitiba/PR	Trenzinho Elétrico	-	R$ 0,00
2020	Shopping Estação	Curitiba/PR	Trenzinho Elétrico	-	R$ 15,00
2020	Bourbon Shopping	Novo Hamburgo/RS	Trenzinho Elétrico	-	R$ 10,00
2016	Shopping Granja Vianna	São Paulo/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 10,00
2016	Super Shopping Osasco	Osasco/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 5,00
2019	Shopping Nações de Limeira	Limeira/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 0,00
2016	Shopping Campo Grande	Campo Grande/MS	Trenzinho Elétrico	-	R$ 10,00
2019	Flamboyant Shopping	Goiânia/GO	Trenzinho Elétrico	-	R$ 15,00
2020	Continente Shopping	São José/SC	Trenzinho Elétrico	-	R$ 10,00
2017	Polo Shopping Indaiatuba	Indaiatuba/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 12,00
2019	Passeio das Águas Shopping	Goiânia/GO	Trenzinho Elétrico	-	R$ 15,00
2016	Anhanguera Parque Shopping	Cajamar/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 10,00
2018	Shopping Cidade Sorocaba	Sorocaba/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 8,00
2019	Bourbon Wallig	Porto Alegre/RS	Trenzinho Elétrico	-	R$ 10,00
2016	Central Plaza Shopping	São Paulo/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 0,00
2016	Shopping Penha	São Paulo/SP	Trenzinho Elétrico	-	R$ 10,00
2020	Passeio de Charrete pelo Centro Histórico	Petrópolis/RJ	Passeio de Charrete	-	R$ 10,00
2011	Passeio de Carruagem	Paraty/RJ	Passeio de Charrete	-	R$ 10,00
2020	Grande Passeio com Paradas e Explicações Históricas	Petrópolis/RJ	Passeio de Charrete	-	R$ 25,00
2020	Grande Passeio com Paradas e Explicações Históricas	Petrópolis/RJ	Passeio de Charrete	-	R$ 20,00
2020	Parque das Aves	Foz do Iguaçu/PR	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 10,00
2020	Parque das Aves	Foz do Iguaçu/PR	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 60,00
2020	Jardim Botânico	Rio de Janeiro/RJ	Espaço Natureza	Geral	R$ 15,00
2020	Jardim Botânico	Brasília/DF	Espaço Natureza	Geral	R$ 5,00

COLETADO	LOCAL	CIDADE	ATIVIDADE	OBSERVAÇÃO	TICKET MÉDIO
2020	Parque Estadual Vila Velha	Ponta Grossa/PR	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 18,00
2020	Parque das Águas	São Lourenço/MG	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 6,00
2019	Parque Nacional do Iguaçu	Foz do Iguaçu/PR	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 30,00
2019	Parque Nacional do Iguaçu	Foz do Iguaçu/PR	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 6,00
2019	Parque Nacional de Brasília	Brasília/DF	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 14,00
2019	Parques Nacionais do Caparaó	Alto Caparaó/MG	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 4,00
2019	Parques Nacionais do Caparaó	Alto Caparaó/MG	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 18,00
2019	Parque Nacional Serra dos Órgãos	Teresópolis/RJ	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 18,00
2019	Parque Nacional Serra dos Órgãos	Teresópolis/RJ	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 4,00
2019	Parque Nacional da Serra da Canastra	São Roque de Minas/MG	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 10,00
2019	Parque Nacional da Serra da Canastra	São Roque de Minas/MG	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 2,00
2019	Parque Nacional da Chapada dos Guimarães	Cuiabá/MT	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 20,00
2019	Parque Nacional da Chapada dos Guimarães	Cuiabá/MT	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 10,00
2019	Parque Nacional da Serra da Bodoquena	Bonito/MS	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 30,00
2019	Parque Nacional da Serra da Bodoquena	Bonito/MS	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 6,00
2019	Parque Nacional dos Lençóis Maranhenses	Barreirinhas/MA	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 20,00
2019	Parque Nacional dos Lençóis Maranhenses	Barreirinhas/MA	Espaço Natureza	Ingresso Local	R$ 4,00
2019	Demais Unidades de Conservação	Demais	Espaço Natureza	Ingresso para Brasileiros	R$ 9,00

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Apêndice N Benchmarking da remuneração por comissão de serviços profissionais.

COLETADO	LOCAL	CIDADE	ATIVIDADE	OBSERVAÇÃO	VALOR
2020	Parque Burle Marx	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Ensaio Pessoal - Dia de Semana	R$ 40,00
2020	Parque Burle Marx	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Ensaio Pessoal - Final de Semana	R$ 60,00
2020	Jardim Botânico	Brasília/DF	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Ensaio Pessoal	R$ 50,00
2020	Jardim Botânico	Rio de Janeiro/RJ	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Ensaio Pessoal	R$ 25,00
2020	Parque Burle Marx	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Publicitário - Ensaio Fotográfico: 6 horas	R$ 1.500,00
2020	Parque Burle Marx	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Publicitário - Ensaio Filmagens: 6 horas	R$ 3.000,00
2020	Jardim Botânico	Rio de Janeiro/RJ	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Publicitário - Baixo Impacto: 6 horas	R$ 9.000,00
2020	Jardim Botânico	Rio de Janeiro/RJ	Ensaios Fotográficos e Filmagens	Publicitário - Alto Impacto: 6 horas	R$ 18.000,00
2020	Parque Ibirapuera	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas diurnas	R$ 2.500,00
2020	Parque Ibirapuera	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas noturnas	R$ 5.000,00
2020	Parque Povo	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas diurnas	R$ 1.800,00
2020	Parque Povo	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas noturnas	R$ 3.600,00
2020	Parque Cemuca, Trianon, Zilda Natel e do Carmo	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas diurnas	R$ 1.500,00
2020	Parque Cemuca, Trianon, Zilda Natel e do Carmo	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas noturnas	R$ 3.000,00
2020	Demais Parques	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas diurnas	R$ 1.000,00
2020	Demais Parques	São Paulo/SP	Ensaios Fotográficos e Filmagens	6 horas noturnas	R$ 2.000,00
2020	Média de Mercado	Curitiba/SP	Taxa de comissão	-	15%

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

VARIÁVEIS PARA O CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO POR COMISSÃO

O Apêndice O ilustra o dimensionamento das variáveis utilizadas para a projeção da remuneração por comissão de serviços profissionais. Essas variáveis, foram definidas com base nos valores médios praticados nos últimos anos no Parque da Cidade, nos valores coletados e na taxa de comissão coletada no benchmarking dos Apêndice M e Apêndice N e na demanda potencial da atividade acompanhamento e monitoramento de atividade físicas, que foram apresentadas no Quadro 5.3.

Apêndice O Variáveis utilizadas para a projeção da remuneração por comissão de serviços profissionais.

ATIVIDADE	DEMANDA	TAXA DE COMISSÃO	VALOR R$/MÊS	RECEITA R$/ANO
Fotos e Vídeos Publicitário	12 vezes ao ano	-	R$ 1.883,33	R$ 22.600,00
Fotos e Vídeos Pessoal	12 vezes ao ano	-	R$ 45,83	R$ 550,00
Aulas e Oficinas Terapêuticas	670 mil reais	15%	R$ 250,00	R$ 100.414,80
Serviço de *Personal Trainer*				
Serviço de Suporte a Treinamentos				
Golfe Experimental				

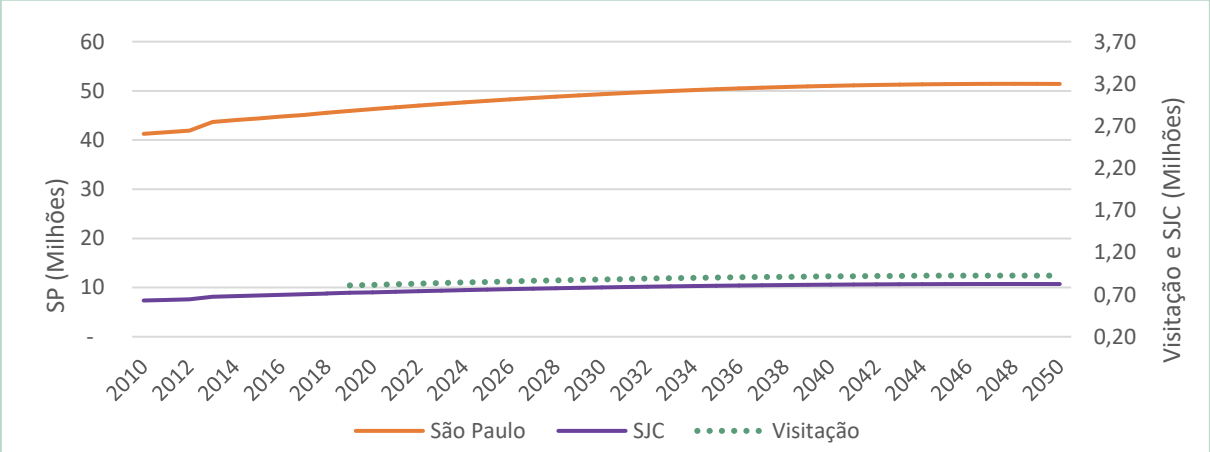
Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

PROJEÇÃO DE RECEITA E PÚBLICO

O crescimento do fluxo de visitantes se dá através do crescimento populacional e da renda, permitindo que um maior número de pessoas consuma os serviços propostos. Portanto, a taxa do crescimento populacional e de renda foi considerada ao logo do tempo nas estimativas dos serviços prestados pelo concessionário.

- Projeção Populacional: cerca de 94% dos visitantes do parque são oriundos do município de São José dos Campos/SP. Devido a isso, a projeção do crescimento populacional deste município foi estimada e aplicada no número total de visitantes. Ressalta-se que o histórico populacional de São José dos Campos possui uma alta correlação com o crescimento populacional, portanto, foi realizada uma regressão linear entre as duas séries históricas e obteve-se o seguinte resultado (Apêndice P).
- Projeção de Renda: o crescimento da renda dos visitantes foi estimado com base na projeção da taxa de crescimento do PIB per capito brasileiro. Para isso, utilizou-se informações históricas do PIB per capita e projeções futuras publicadas pelo Relatório Focus. Ressalta-se que a renda per capita do município de São José dos Campos foi de 2.677,46 reais, em 2018, foi utilizada como base para a estimativa (Apêndice Q).

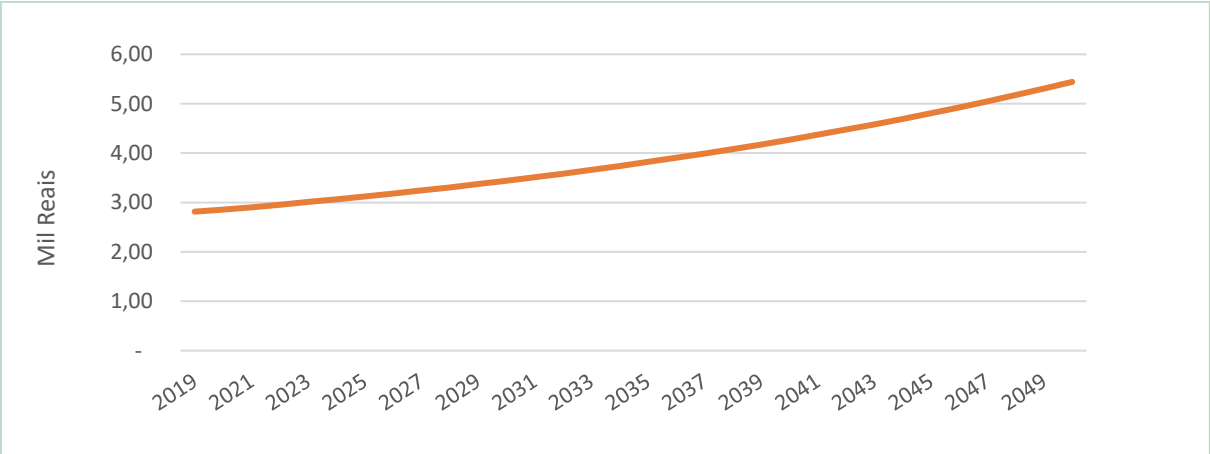
Apêndice P Projeção populacional do estado de São Paulo, São José dos Campos e visitações ao parque.



Fonte: IBGE, 2020 e elaborado pelo Autor, 2020.

Como resultado da projeção populacional, estima-se que o número de pessoas que visitaram o parque saltará de 780 mil para 925 mil pessoas até o fim do período de concessão, o que representa um aumento de 0,6% ao ano.

Apêndice Q Projeção da renda dos visitantes.



Fonte: IBGE, Relatório Focus, 2020.

Como resultado da projeção de renda, estima-se que a salário médio per capita sairá de R$ 2.677 para R$ 5.442 mensais até o fim do período de concessão o que representa um aumento de 2,3% ao ano

.

Apêndice R Fluxo de Caixa do Cenário 1 para o Período de 30 anos.

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(+)	**RECEITA OPERACIONAL**	**4.417.801**	**4.355.164**	**4.537.277**	**4.750.119**	**4.916.887**	**5.948.469**	**5.881.935**	**6.055.895**	**6.252.203**	**6.470.931**	**7.606.302**	**7.262.402**	**7.383.789**	**7.468.476**	**7.575.982**
	Aluguel de Espaços	1.747.365	1.616.909	1.717.509	1.845.280	1.927.013	2.830.160	2.685.200	2.766.933	2.867.533	2.987.002	3.976.906	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.555.351
	Serviços prestados pelo concessionário	2.336.500	2.403.746	2.472.927	2.544.100	2.617.321	2.692.649	2.770.145	2.849.872	2.931.893	3.016.275	3.103.086	3.192.395	3.284.274	3.378.798	3.476.042
	Tarifa - Seviços de Profissionais	123.565	127.121	130.780	134.544	138.416	142.400	146.498	150.714	155.052	159.514	164.105	168.828	173.687	178.686	183.829
	Espaço Publicidade	210.371	207.389	216.061	226.196	234.137	283.260	280.092	288.376	297.724	308.140	362.205	345.829	351609	355.642	360.761
	Serviços	2.336.500	2.403.746	2.472.927	2.544.100	2.617.321	2.692.649	2.770.145	2.849.872	2.931893	3.016.275	3.103.086	3.192.395	3.284.274	3.378.798	3.476.042
	Comércio	2.081301	195.1418	2.064.350	2.206.019	2.299.566	3.255.820	3.111790	3.206.023	3.320.309	3.454.656	4.503.216	4.070.008	4.099.515	4.089.679	4.099.941
(-)	**IMPOSTOS SOB FATURAMENTO**	**278.075**	**279.151**	**289.257**	**300.584**	**310.332**	**351.752**	**353.198**	**363.534**	**374.800**	**387.003**	**432.784**	**424.697**	**433.722**	**441.539**	**450.325**
	PIS	28.716	28.309	29.492	30.876	31.960	38.665	38.233	39.363	40.639	42.061	49.441	47.206	47.995	48.545	49.244
	COFINS	132.534	130.655	136.118	142.504	147.507	178.454	176.458	181.677	187.566	194.128	228.189	217.872	221.514	224.054	227.279
	ISS	116.825	120.187	123.646	127.205	130.866	134.632	138.507	142.494	146.595	150.814	155.154	159.620	164.214	168.940	173.802
(-)	**Outorga Total**	**-**	**-**	**-**	**279.347**	**284.350**	**315.298**	**313.302**	**318.520**	**324.410**	**330.971**	**365.033**	**354.716**	**358.357**	**360.898**	**364.123**
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Fixo	-	-	-	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Variável				142.504	147.507	178.454	176.458	181677	187.566	194.128	228.189	217.872	221514	224.054	227.279
(=)	**RECEITA LIQUIDA**	**4.139.726**	**4.076.014**	**4.248.020**	**4.170.188**	**4.322.204**	**5.281.420**	**5.215.436**	**5.373.841**	**5.552.993**	**5.752.957**	**6.808.485**	**6.482.989**	**6.591.710**	**6.666.039**	**6.761.534**
(-)	**CMV**	**81.777**	**84.131**	**86.552**	**89.043**	**91.606**	**94.243**	**96.955**	**99.746**	**102.616**	**105.570**	**108.608**	**111.734**	**114.950**	**118.258**	**121.661**
	Aluguel de Espaços															
	Serviços prestados pelo concessionário	**81.777**	**84.131**	**86.552**	**89.043**	**91.606**	**94.243**	**96.955**	**99.746**	**102.616**	**105.570**	**108.608**	**111.734**	**114.950**	**118.258**	**121.661**
	Tarifa - Seviços de Profissionais															
	Espaço Publicidade															
(=)	**LUCRO BRUTO**	**4.057.949**	**3.991.882**	**4.161.468**	**4.081.144**	**4.230.598**	**5.187.177**	**5.118.481**	**5.274.095**	**5.450.377**	**5.647.387**	**6.699.877**	**6.371.256**	**6.476.760**	**6.547.781**	**6.639.873**
(-)	**DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX-FIXO)**	**1.820.324**	**1.831.006**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**
	Administração	1.132.175	1.142.857	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-)	**Manutenção**	**72.483**	**99.468**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**
	Administração	31	18.890	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
	Aluguel do espaço	49.426	52.030	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499
	Serviços prestados pelo concessionário	22.874	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	153	305	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189
(=)	**EBITDA**	**2.165.142**	**2.061.408**	**2.210.976**	**2.130.652**	**2.280.106**	**3.236.685**	**3.167.989**	**3.323.603**	**3.499.885**	**3.696.895**	**4.749.385**	**4.420.764**	**4.526.268**	**4.597.289**	**4.689.381**
(-)	Depreciação	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861
(=)	**EBIT**	**990.301**	**886.567**	**1.036.135**	**955.811**	**1.105.265**	**2.167.602**	**2.098.906**	**2.254.520**	**2.430.802**	**2.627.812**	**4.271.525**	**3.942.903**	**4.048.407**	**4.119.429**	**4.211.520**
(-)	**IMPOSTOS**	456.657	449.842	469.656	492.813	510.957	623.193	615.955	634.881	656.240	680.037	803.566	766.149	779.356	788.570	800.267
	Imposto de Renda	329.424	324.413	338.982	356.010	369.351	451878	446.555	460.472	476.176	493.674	584.504	556.992	566.703	573.478	582.079
	Base do Lucro Presumido	1.413.696	1.393.653	1.451929	1.520.038	1.573.404	1.903.510	1.882.219	1.937.886	2.000.705	2.070.698	2.434.017	2.323.969	2.362.812	2.389.912	2.424.314
	IRPJ Normal	212.054	209.048	217.789	228.006	236.011	285.527	282.333	290.683	300.106	310.605	365.103	348.595	354.422	358.487	363.647
	IRPJ Adicional	117.370	115.365	121.193	128.004	133.340	166.351	164.222	169.789	176.070	183.070	219.402	208.397	212.281	214.991	218.431
	CSLL - Regime de Lucro Presumido	127.233	125.429	130.674	136.803	141606	171316	169.400	174.410	180.063	186.363	219.062	209.157	212.653	215.092	218.188
	Base do Lucro Presumido	1.413.696	1.393.653	1.451929	1.520.038	1.573.404	1.903.510	1.882.219	1.937.886	2.000.705	2.070.698	2.434.017	2.323.969	2.362.812	2.389.912	2.424.314
	CSLL	127.233	125.429	130.674	136.803	141606	171316	169.400	174.410	180.063	186.363	219.062	209.157	212.653	215.092	218.188
(=)	**Lucro Líquido**	**533.644**	**436.726**	**566.479**	**462.998**	**594.308**	**1.544.409**	**1.482.951**	**1.619.639**	**1.774.562**	**1.947.775**	**3.467.959**	**3.176.754**	**3.269.051**	**3.330.859**	**3.411.253**
(+)	Depreciação	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861
(=)	**Lucro/Prejuízo Operacional**	**1.708.485**	**1.611.566**	**1.741.320**	**1.637.839**	**1.769.149**	**2.613.492**	**2.552.034**	**2.688.722**	**2.843.645**	**3.016.858**	**3.945.820**	**3.654.614**	**3.746.912**	**3.808.719**	**3.889.114**
(=)	Fluxo de Caixa Operacional (acmul.)	1.708.485	3.320.051	5.061371	6.699.211	8.468.360	11.081851	13.633.886	16.322.607	19.166.253	22.183.111	26.128.930	29.783.544	33.530.456	37.339.175	41228.289
(-)	Investimentos	9.044.793	2.234.184	2.405.372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Administração	1.549	1.177.476	16.416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguel do espaço	6.280.951	333.055	2.344.775	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	2.754.669	716.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	7.625	7.625	44.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=)	**Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)**	**- 7.336.308**	**- 622.618**	**- 664.052**	**1.637.839**	**1.769.149**	**2.613.492**	**2.552.034**	**2.688.722**	**2.843.645**	**3.016.858**	**3.945.820**	**3.654.614**	**3.746.912**	**3.808.719**	**3.889.114**
(=)	Fluxo de Caixa Livre	- 7.336.308	- 622.618	- 664.052	1.637.839	1.769.149	2.613.492	2.552.034	2.688.722	2.843.645	3.016.858	3.945.820	3.654.614	3.746.912	3.808.719	3.889.114
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	- 7.336.308	- 7.958.926	- 8.622.978	- 6.985.139	- 5.215.990	- 2.602.498	- 50.464	2.638.258	5.481903	8.498.761	12.444.581	16.099.195	19.846.107	23.654.826	27.543.940
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	- 6.636.190	- 509.453	- 491503	1.096.570	1.071447	1.431755	1.264.664	1.205.247	1.153.046	1.106.541	1.309.155	1.096.823	1.017.208	935.312	863.912
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	- 6.636.190	- 7.145.643	- 7.637.146	- 6.540.576	- 5.469.129	- 4.037.374	- 2.772.710	- 1.567.463	- 414.417	692.124	2.001278	3.098.102	4.115.310	5.050.621	5.914.533
(=)	Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)	- 12.438.874	- 995.829	- 834.862	1.780.861	1.945.066	2.974.012	2.904.766	3.075.935	3.269.372	3.485.147	4.617.479	4.270.454	4.388.625	4.470.004	4.574.106
(=)	Fluxo de Caixa Livre	- 12.438.874	- 995.829	- 834.862	1.780.861	1.945.066	2.974.012	2.904.766	3.075.935	3.269.372	3.485.147	4.617.479	4.270.454	4.388.625	4.470.004	4.574.106
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	- 12.438.874	- 13.434.703	- 14.269.565	- 12.488.703	- 10.543.637	- 7.569.626	- 4.664.860	- 1.588.925	1.680.447	5.165.594	9.783.073	14.053.527	18.442.152	22.912.155	27.486.262
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	- 11.251808	- 814.831	- 617.929	1.192.326	1.177.987	1.629.259	1.439.461	1.378.819	1.325.671	1.278.302	1.532.000	1.281649	1.191420	1.097.704	1.016.073
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	- 11.251808	- 12.066.639	- 12.684.567	- 11.492.241	- 10.314.254	- 8.684.994	- 7.245.534	- 5.866.715	- 4.541044	- 3.262.742	- 1730.742	- 449.093	742.327	1840.031	2.856.104

		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
(+)	**RECEITA OPERACIONAL**	**8.149.027**	**7.800.366**	**7.917.424**	**8.057.662**	**8.161.744**	**8.731.837**	**8.440.142**	**8.555.232**	**8.694.015**	**8.856.605**	**9.426.314**	**9.134.795**	**9.310.070**	**9.450.198**	**9.614.739**
	Aluguel de Espaços	3.995.774	3.555.351	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.976.906	3.574.218	3.555.351	3.555.351	3.574.218	3.976.906	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.555.351
	Serviços prestados pelo concessionário	3.576.084	3.679.007	3.784.891	3.893.823	4.005.890	4.121.182	4.239.792	4.361.816	4.487.352	4.616.501	4.749.367	4.886.057	5.026.681	5.171.353	5.320.188
	Tarifa - Seviços de Profissionais	189.120	194.563	200.162	205.923	211.850	217.947	224.220	230.673	237.312	244.142	251.168	258.397	265.834	273.485	281.356
	Espaço Publicidade	388.049	371.446	377.020	383.698	388.654	415.802	401.912	407.392	414.001	421.743	448.872	434.990	443.337	450.009	457.845
	Serviços	3.576.084	3.679.007	3.784.891	3.893.823	4.005.890	4.121.182	4.239.792	4.361.816	4.487.352	4.616.501	4.749.367	4.886.057	5.026.681	5.171.353	5.320.188
	Comércio	4.572.942	4.121.359	4.132.533	4.163.840	4.155.855	4.610.655	4.200.350	4.193.416	4.206.663	4.240.103	4.676.947	4.248.738	4.283.389	4.278.845	4.294.551
(-)	**IMPOSTOS SOB FATURAMENTO**	**476.244**	**468.664**	**478.231**	**488.796**	**498.198**	**524.771**	**520.055**	**530.357**	**541.699**	**554.091**	**581.529**	**577.723**	**591.152**	**603.500**	**616.947**
	PIS	52.969	50.702	51.463	52.375	53.051	56.757	54.861	55.609	56.511	57.568	61.271	59.376	60.515	61.426	62.496
	COFINS	244.471	234.011	237.523	241.730	244.852	261.955	253.204	256.657	260.820	265.698	282.789	274.044	279.302	283.506	288.442
	ISS	178.804	183.950	189.245	194.691	200.294	206.059	211.990	218.091	224.368	230.825	237.468	244.303	251.334	258.568	266.009
(-)	**Outorga Total**	**381.314**	**370.854**	**374.366**	**378.573**	**381.696**	**398.799**	**390.048**	**393.500**	**397.664**	**402.542**	**419.633**	**410.887**	**416.146**	**420.349**	**425.286**
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Fixo	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Variável	244.471	234.011	237.523	241.730	244.852	261.955	253.204	256.657	260.820	265.698	282.789	274.044	279.302	283.506	288.442
(=)	**RECEITA LIQUIDA**	**7.291.469**	**6.960.848**	**7.064.827**	**7.190.293**	**7.281.851**	**7.808.267**	**7.530.039**	**7.631.375**	**7.754.652**	**7.899.972**	**8.425.152**	**8.146.185**	**8.302.773**	**8.426.348**	**8.572.506**
(-)	**CMV**	**125.163**	**128.765**	**132.471**	**136.284**	**140.206**	**144.241**	**148.393**	**152.664**	**157.057**	**161.578**	**166.228**	**171.012**	**175.934**	**180.997**	**186.207**
	Aluguel de Espaços															
	Serviços prestados pelo concessionário	**125.163**	**128.765**	**132.471**	**136.284**	**140.206**	**144.241**	**148.393**	**152.664**	**157.057**	**161.578**	**166.228**	**171.012**	**175.934**	**180.997**	**186.207**
	Tarifa - Seviços de Profissionais															
	Espaço Publicidade															
(=)	**LUCRO BRUTO**	**7.166.306**	**6.832.083**	**6.932.356**	**7.054.009**	**7.141.644**	**7.664.026**	**7.381.646**	**7.478.711**	**7.597.595**	**7.738.394**	**8.258.924**	**7.975.173**	**8.126.839**	**8.245.351**	**8.386.299**
(-)	**DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX-FIXO)**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**
	Administração	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-)	**Manutenção**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**
	Administração	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
	Aluguel do espaço	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499
	Serviços prestados pelo concessionário	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189
(=)	**EBITDA**	**5.215.814**	**4.881.591**	**4.981.864**	**5.103.517**	**5.191.152**	**5.713.533**	**5.431.154**	**5.528.219**	**5.647.103**	**5.787.902**	**6.308.432**	**6.024.681**	**6.176.347**	**6.294.859**	**6.435.807**
(-)	Depreciação	477.861	-	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	475.242	162	162	162	162
(=)	**EBIT**	**4.737.953**	**4.881.591**	**4.504.004**	**4.625.657**	**4.713.292**	**5.235.673**	**4.953.294**	**5.050.358**	**5.169.242**	**5.310.042**	**5.833.191**	**6.024.519**	**6.176.185**	**6.294.697**	**6.435.646**
(-)	**IMPOSTOS**	862.614	824.680	837.416	852.674	863.998	926.024	894.287	906.809	921.909	939.599	1.001.583	969.866	988.936	1.004.182	1.022.084
	Imposto de Renda	627.922	600.029	609.394	620.613	628.940	674.547	651.211	660.419	671.521	684.528	730.105	706.784	720.806	732.016	745.179
	Base do Lucro Presumido	2.607.689	2.496.117	2.533.576	2.578.452	2.611.758	2.794.188	2.700.845	2.737.674	2.782.085	2.834.113	3.016.420	2.923.135	2.979.223	3.024.063	3.076.717
	IRPJ Normal	391.153	374.418	380.036	386.768	391.764	419.128	405.127	410.651	417.313	425.117	452.463	438.470	446.883	453.609	461.507
	IRPJ Adicional	236.769	225.612	229.358	233.845	237.176	255.419	246.085	249.767	254.208	259.411	277.642	268.313	273.922	278.406	283.672
	CSLL - Regime de Lucro Presumido	234.692	224.651	228.022	232.061	235.058	251.477	243.076	246.391	250.388	255.070	271.478	263.082	268.130	272.166	276.904
	Base do Lucro Presumido	2.607.689	2.496.117	2.533.576	2.578.452	2.611.758	2.794.188	2.700.845	2.737.674	2.782.085	2.834.113	3.016.420	2.923.135	2.979.223	3.024.063	3.076.717
	CSLL	234.692	224.651	228.022	232.061	235.058	251.477	243.076	246.391	250.388	255.070	271.478	263.082	268.130	272.166	276.904
(=)	**Lucro Líquido**	**3.875.339**	**4.056.911**	**3.666.588**	**3.772.983**	**3.849.294**	**4.309.649**	**4.059.006**	**4.143.549**	**4.247.334**	**4.370.443**	**4.831.608**	**5.054.653**	**5.187.250**	**5.290.516**	**5.413.562**
(+)	Depreciação	477.861	-	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	475.242	162	162	162	162
(=)	**Lucro/Prejuízo Operacional**	**4.353.200**	**4.056.911**	**4.144.448**	**4.250.844**	**4.327.155**	**4.787.510**	**4.536.867**	**4.621.410**	**4.725.194**	**4.848.304**	**5.306.849**	**5.054.815**	**5.187.412**	**5.290.677**	**5.413.724**
(=)	Fluxo de Caixa Operacional (acmul.)	45.581.489	49.638.399	53.782.848	58.033.692	62.360.846	67.148.356	71.685.223	76.306.633	81.031.827	85.880.130	91.186.980	96.241.795	101.429.207	106.719.884	112.133.608
(-)	Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Administração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=)	**Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)**	**4.353.200**	**4.056.911**	**4.144.448**	**4.250.844**	**4.327.155**	**4.787.510**	**4.536.867**	**4.621.410**	**4.725.194**	**4.848.304**	**5.306.849**	**5.054.815**	**5.187.412**	**5.290.677**	**5.413.724**
(=)	Fluxo de Caixa Livre	4.353.200	4.056.911	4.144.448	4.250.844	4.327.155	4.787.510	4.536.867	4.621.410	4.725.194	4.848.304	5.306.849	5.054.815	5.187.412	5.290.677	5.413.724
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	31.897.139	35.954.050	40.098.499	44.349.342	48.676.497	53.464.007	58.000.874	62.622.283	67.347.477	72.195.781	77.502.630	82.557.446	87.744.857	93.035.535	98.449.259
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	874.719	737.389	681.411	632.206	582.140	582.607	499.417	460.175	425.608	395.022	391.119	336.992	312.828	288.608	267.137
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	6.789.253	7.526.642	8.208.053	8.840.259	9.422.399	10.005.007	10.504.424	10.964.599	11.390.207	11.785.229	12.176.349	12.513.340	12.826.168	13.114.776	13.381.913
(=)	Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)	5.143.649	4.791.386	4.904.738	5.041.164	5.141.324	5.707.381	5.411.534	5.522.354	5.656.743	5.814.812	6.379.871	6.083.569	6.253.922	6.388.986	6.548.318
(=)	Fluxo de Caixa Livre	5.143.649	4.791.386	4.904.738	5.041.164	5.141.324	5.707.381	5.411.534	5.522.354	5.656.743	5.814.812	6.379.871	6.083.569	6.253.922	6.388.986	6.548.318
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	32.629.911	37.421.297	42.326.036	47.367.200	52.508.524	58.215.904	63.627.438	69.149.792	74.806.536	80.621.348	87.001.219	93.084.788	99.338.710	105.727.696	112.276.014
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	1.033.550	870.888	806.415	749.747	691.672	694.549	595.701	549.886	509.515	473.769	470.202	405.576	377.144	348.520	323.123
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	3.889.654	4.760.543	5.566.957	6.316.704	7.008.376	7.702.925	8.298.626	8.848.512	9.358.027	9.831.796	10.301.998	10.707.574	11.084.718	11.433.239	11.756.361

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Apêndice S Fluxo de Caixa do Cenário 2 para o Período de 30 anos.

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(+)	**RECEITA OPERACIONAL**	**4.417.801**	**4.355.164**	**4.537.277**	**4.750.119**	**4.916.887**	**5.948.469**	**5.881.935**	**6.055.895**	**6.252.203**	**6.470.931**	**7.606.302**	**7.262.402**	**7.383.789**	**7.468.476**	**7.575.982**
	Aluguel de Espaços	1.747.365	1.616.909	1.717.509	1.845.280	1.927.013	2.830.160	2.685.200	2.766.933	2.867.533	2.987.002	3.976.906	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.555.351
	Serviços prestados pelo concessionário	2.336.500	2.403.746	2.472.927	2.544.100	2.617.321	2.692.649	2.770.145	2.849.872	2.931.893	3.016.275	3.103.086	3.192.395	3.284.274	3.378.798	3.476.042
	Tarifa - Serviços de Profissionais	123.565	127.121	130.780	134.544	138.416	142.400	146.498	150.714	155.052	159.514	164.105	168.828	173.687	178.686	183.829
	Espaço Publicidade	210.371	207.389	216.061	226.196	234.137	283.260	280.092	288.376	297.724	308.140	362.205	345.829	351.609	355.642	360.761
	Serviços	2.336.500	2.403.746	2.472.927	2.544.100	2.617.321	2.692.649	2.770.145	2.849.872	2.931.893	3.016.275	3.103.086	3.192.395	3.284.274	3.378.798	3.476.042
	Comércio	2.081.301	1.951.418	2.064.350	2.206.019	2.299.566	3.255.820	3.111.790	3.206.023	3.320.309	3.454.656	4.503.216	4.070.008	4.099.515	4.089.679	4.099.941
(-)	**IMPOSTOS SOB FATURAMENTO**	**278.075**	**279.151**	**289.257**	**300.584**	**310.332**	**351.752**	**353.198**	**363.534**	**374.800**	**387.003**	**432.784**	**424.697**	**433.722**	**441.539**	**450.325**
	PIS	28.716	28.309	29.492	30.876	31.960	38.665	38.233	39.363	40.639	42.061	49.441	47.206	47.995	48.545	49.244
	COFINS	132.534	130.655	136.118	142.504	147.507	178.454	176.458	181.677	187.566	194.128	228.189	217.872	221.514	224.054	227.279
	ISS	116.825	120.187	123.646	127.205	130.866	134.632	138.507	142.494	146.595	150.814	155.154	159.620	164.214	168.940	173.802
(-)	**Outorga Total**	**-**	**-**	**-**	**279.347**	**284.350**	**315.298**	**313.302**	**318.520**	**324.410**	**330.971**	**365.033**	**354.716**	**358.357**	**360.898**	**364.123**
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Fixo	-	-	-	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Variável				142.504	147.507	178.454	176.458	181.677	187.566	194.128	228.189	217.872	221.514	224.054	227.279
(=)	**RECEITA LIQUIDA**	**4.139.726**	**4.076.014**	**4.248.020**	**4.170.188**	**4.322.204**	**5.281.420**	**5.215.436**	**5.373.841**	**5.552.993**	**5.752.957**	**6.808.485**	**6.482.989**	**6.591.710**	**6.666.039**	**6.761.534**
(-)	**CMV**	**81.777**	**84.131**	**86.552**	**89.043**	**91.606**	**94.243**	**96.955**	**99.746**	**102.616**	**105.570**	**108.608**	**111.734**	**114.950**	**118.258**	**121.661**
	Aluguel de Espaços															
	Serviços prestados pelo concessionário	**81.777**	**84.131**	**86.552**	**89.043**	**91.606**	**94.243**	**96.955**	**99.746**	**102.616**	**105.570**	**108.608**	**111.734**	**114.950**	**118.258**	**121.661**
	Tarifa - Serviços de Profissionais															
	Espaço Publicidade															
(=)	**LUCRO BRUTO**	**4.057.949**	**3.991.882**	**4.161.468**	**4.081.144**	**4.230.598**	**5.187.177**	**5.118.481**	**5.274.095**	**5.450.377**	**5.647.387**	**6.699.877**	**6.371.256**	**6.476.760**	**6.547.781**	**6.639.873**
(-)	**DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX-FIXO)**	**1.820.324**	**1.831.006**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**
	Administração	1.132.175	1.142.857	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-)	**Manutenção**	**72.483**	**99.468**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**
	Administração	31	18.890	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
	Aluguel do espaço	49.426	52.030	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499
	Serviços prestados pelo concessionário	22.874	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	153	305	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189
(=)	**EBITDA**	**2.165.142**	**2.061.408**	**2.210.976**	**2.130.652**	**2.280.106**	**3.236.685**	**3.167.989**	**3.323.603**	**3.499.885**	**3.696.895**	**4.749.385**	**4.420.764**	**4.526.268**	**4.597.289**	**4.689.381**
(-)	Depreciação	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861
(=)	**EBIT**	**990.301**	**886.567**	**1.036.135**	**955.811**	**1.105.265**	**2.167.602**	**2.098.906**	**2.254.520**	**2.430.802**	**2.627.812**	**4.271.525**	**3.942.903**	**4.048.407**	**4.119.429**	**4.211.520**
(-)	**IMPOSTOS**	456.657	449.842	469.656	492.813	510.957	623.193	615.955	634.881	656.240	680.037	803.566	766.149	779.356	788.570	800.267
	Imposto de Renda	329.424	324.413	338.982	356.010	369.351	451.878	446.555	460.472	476.176	493.674	584.504	556.992	566.703	573.478	582.079
	Base do Lucro Presumido	1.413.696	1.393.653	1.451.929	1.520.038	1.573.404	1.903.510	1.882.219	1.937.886	2.000.705	2.070.698	2.434.017	2.323.969	2.362.812	2.389.912	2.424.314
	IRPJ Normal	212.054	209.048	217.789	228.006	236.011	285.527	282.333	290.683	300.106	310.605	365.103	348.595	354.422	358.487	363.647
	IRPJ Adicional	117.370	115.365	121.193	128.004	133.340	166.351	164.222	169.789	176.070	183.070	219.402	208.397	212.281	214.991	218.431
	CSLL - Regime de Lucro Presumido	127.233	125.429	130.674	136.803	141.606	171.316	169.400	174.410	180.063	186.363	219.062	209.157	212.653	215.092	218.188
	Base do Lucro Presumido	1.413.696	1.393.653	1.451.929	1.520.038	1.573.404	1.903.510	1.882.219	1.937.886	2.000.705	2.070.698	2.434.017	2.323.969	2.362.812	2.389.912	2.424.314
	CSLL	127.233	125.429	130.674	136.803	141.606	171.316	169.400	174.410	180.063	186.363	219.062	209.157	212.653	215.092	218.188
(=)	**Lucro Líquido**	**533.644**	**436.726**	**566.479**	**462.998**	**594.308**	**1.544.409**	**1.482.951**	**1.619.639**	**1.774.562**	**1.947.775**	**3.467.959**	**3.176.754**	**3.269.051**	**3.330.859**	**3.411.253**
(+)	Depreciação	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861
(=)	**Lucro/Prejuízo Operacional**	**1.708.485**	**1.611.566**	**1.741.320**	**1.637.839**	**1.769.149**	**2.613.492**	**2.552.034**	**2.688.722**	**2.843.645**	**3.016.858**	**3.945.820**	**3.654.614**	**3.746.912**	**3.808.719**	**3.889.114**
(=)	Fluxo de Caixa Operacional (acmul.)	1.708.485	3.320.051	5.061.371	6.699.211	8.468.360	11.081.851	13.633.886	16.322.607	19.166.253	22.183.111	26.128.930	29.783.544	33.530.456	37.339.175	41.228.289
(-)	Investimentos	9.044.793	2.234.184	2.405.372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Administração	1.549	1.177.476	16.416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguel do espaço	6.280.951	333.055	2.344.775	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	2.754.669	716.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	7.625	7.625	44.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=)	**Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)**	**- 7.336.308**	**- 622.618**	**- 664.052**	**1.637.839**	**1.769.149**	**2.613.492**	**2.552.034**	**2.688.722**	**2.843.645**	**3.016.858**	**3.945.820**	**3.654.614**	**3.746.912**	**3.808.719**	**3.889.114**
(=)	Fluxo de Caixa Livre	- 7.336.308	- 622.618	- 664.052	1.637.839	1.769.149	2.613.492	2.552.034	2.688.722	2.843.645	3.016.858	3.945.820	3.654.614	3.746.912	3.808.719	3.889.114
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	- 7.336.308	- 7.958.926	- 8.622.978	- 6.985.139	- 5.215.990	- 2.602.498	- 50.464	2.638.258	5.481.903	8.498.761	12.444.581	16.099.195	19.846.107	23.654.826	27.543.940
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	- 6.636.190	- 509.453	- 491.503	1.096.570	1.071.447	1.431.755	1.264.664	1.205.247	1.153.046	1.106.541	1.309.155	1.096.823	1.017.208	935.312	863.912
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	- 6.636.190	- 7.145.643	- 7.637.146	- 6.540.576	- 5.469.129	- 4.037.374	- 2.772.710	- 1.567.463	- 414.417	692.124	2.001.278	3.098.102	4.115.310	5.050.621	5.914.533
(=)	Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)	- 12.438.874	- 995.829	- 834.862	1.780.861	1.945.066	2.974.012	2.904.766	3.075.935	3.269.372	3.485.147	4.617.479	4.270.454	4.388.625	4.470.004	4.574.106
(=)	Fluxo de Caixa Livre	- 12.438.874	- 995.829	- 834.862	1.780.861	1.945.066	2.974.012	2.904.766	3.075.935	3.269.372	3.485.147	4.617.479	4.270.454	4.388.625	4.470.004	4.574.106
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	- 12.438.874	- 13.434.703	- 14.269.565	- 12.488.703	- 10.543.637	- 7.569.626	- 4.664.860	- 1.588.925	1.680.447	5.165.594	9.783.073	14.053.527	18.442.152	22.912.155	27.486.262
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	- 11.251.808	- 814.831	- 617.929	1.192.326	1.177.987	1.629.259	1.439.461	1.378.819	1.325.671	1.278.302	1.532.000	1.281.649	1.191.420	1.097.704	1.016.073
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	- 11.251.808	- 12.066.639	- 12.684.567	- 11.492.241	- 10.314.254	- 8.684.994	- 7.245.534	- 5.866.715	- 4.541.044	- 3.262.742	- 1.730.742	- 449.093	742.327	1.840.031	2.856.104

		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
(+)	**RECEITA OPERACIONAL**	**8.149.027**	**7.800.366**	**7.917.424**	**8.057.662**	**8.161.744**	**8.731.837**	**8.440.142**	**8.555.232**	**8.694.015**	**8.856.605**	**9.426.314**	**9.134.795**	**9.310.070**	**9.450.198**	**9.614.739**
	Aluguel de Espaços	3.995.774	3.555.351	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.976.906	3.574.218	3.555.351	3.555.351	3.574.218	3.976.906	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.555.351
	Serviços prestados pelo concessionário	3.576.084	3.679.007	3.784.891	3.893.823	4.005.890	4.121.182	4.239.792	4.361.816	4.487.352	4.616.501	4.749.367	4.886.057	5.026.681	5.171.353	5.320.188
	Tarifa - Seviços de Profissionais	189.120	194.563	200.162	205.923	211.850	217.947	224.220	230.673	237.312	244.142	251.168	258.397	265.834	273.485	281.356
	Espaço Publicidade	388.049	371.446	377.020	383.698	388.654	415.802	401.912	407.392	414.001	421.743	448.872	434.990	443.337	450.009	457.845
	Serviços	3.576.084	3.679.007	3.784.891	3.893.823	4.005.890	4.121.182	4.239.792	4.361.816	4.487.352	4.616.501	4.749.367	4.886.057	5.026.681	5.171.353	5.320.188
	Comércio	4.572.942	4.121.359	4.132.533	4.163.840	4.155.855	4.610.655	4.200.350	4.193.416	4.206.663	4.240.103	4.676.947	4.248.738	4.283.389	4.278.845	4.294.551
(-)	**IMPOSTOS SOB FATURAMENTO**	**476.244**	**468.664**	**478.231**	**488.796**	**498.198**	**524.771**	**520.055**	**530.357**	**541.699**	**554.091**	**581.529**	**577.723**	**591.152**	**603.500**	**616.947**
	PIS	52.969	50.702	51.463	52.375	53.051	56.757	54.861	55.609	56.511	57.568	61.271	59.376	60.515	61.426	62.496
	COFINS	244.471	234.011	237.523	241.730	244.852	261.955	253.204	256.657	260.820	265.698	282.789	274.044	279.302	283.506	288.442
	ISS	178.804	183.950	189.245	194.691	200.294	206.059	211.990	218.091	224.368	230.825	237.468	244.303	251.334	258.568	266.009
(-)	**Outorga Total**	**381.314**	**370.854**	**374.366**	**378.573**	**381.696**	**398.799**	**390.048**	**393.500**	**397.664**	**402.542**	**419.633**	**410.887**	**416.146**	**420.349**	**425.286**
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Fixo	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843	136.843
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Variável	244.471	234.011	237.523	241.730	244.852	261.955	253.204	256.657	260.820	265.698	282.789	274.044	279.302	283.506	288.442
(=)	**RECEITA LIQUIDA**	**7.291.469**	**6.960.848**	**7.064.827**	**7.190.293**	**7.281.851**	**7.808.267**	**7.530.039**	**7.631.375**	**7.754.652**	**7.899.972**	**8.425.152**	**8.146.185**	**8.302.773**	**8.426.348**	**8.572.506**
(-)	**CMV**	**125.163**	**128.765**	**132.471**	**136.284**	**140.206**	**144.241**	**148.393**	**152.664**	**157.057**	**161.578**	**166.228**	**171.012**	**175.934**	**180.997**	**186.207**
	Aluguel de Espaços															
	Serviços prestados pelo concessionário	**125.163**	**128.765**	**132.471**	**136.284**	**140.206**	**144.241**	**148.393**	**152.664**	**157.057**	**161.578**	**166.228**	**171.012**	**175.934**	**180.997**	**186.207**
	Tarifa - Seviços de Profissionais															
	Espaço Publicidade															
(=)	**LUCRO BRUTO**	**7.166.306**	**6.832.083**	**6.932.356**	**7.054.009**	**7.141.644**	**7.664.026**	**7.381.646**	**7.478.711**	**7.597.595**	**7.738.394**	**8.258.924**	**7.975.173**	**8.126.839**	**8.245.351**	**8.386.299**
(-)	**DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX-FIXO)**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**	**1.831.309**
	Administração	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-)	**Manutenção**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**	**119.183**
	Administração	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
	Aluguel do espaço	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499
	Serviços prestados pelo concessionário	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189
(=)	**EBITDA**	**5.215.814**	**4.881.591**	**4.981.864**	**5.103.517**	**5.191.152**	**5.713.533**	**5.431.154**	**5.528.219**	**5.647.103**	**5.787.902**	**6.308.432**	**6.024.681**	**6.176.347**	**6.294.859**	**6.435.807**
(-)	Depreciação	477.861	-	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	475.242	162	162	162	162
(=)	**EBIT**	**4.737.953**	**4.881.591**	**4.504.004**	**4.625.657**	**4.713.292**	**5.235.673**	**4.953.294**	**5.050.358**	**5.169.242**	**5.310.042**	**5.833.191**	**6.024.519**	**6.176.185**	**6.294.697**	**6.435.646**
(-)	**IMPOSTOS**	862.614	824.680	837.416	852.674	863.998	926.024	894.287	906.809	921.909	939.599	1.001.583	969.866	988.936	1.004.182	1.022.084
	Imposto de Renda	627.922	600.029	609.394	620.613	628.940	674.547	651.211	660.419	671.521	684.528	730.105	706.784	720.806	732.016	745.179
	Base do Lucro Presumido	2.607.689	2.496.117	2.533.576	2.578.452	2.611.758	2.794.188	2.700.845	2.737.674	2.782.085	2.834.113	3.016.420	2.923.135	2.979.223	3.024.063	3.076.717
	IRPJ Normal	391.153	374.418	380.036	386.768	391.764	419.128	405.127	410.651	417.313	425.117	452.463	438.470	446.883	453.609	461.507
	IRPJ Adicional	236.769	225.612	229.358	233.845	237.176	255.419	246.085	249.767	254.208	259.411	277.642	268.313	273.922	278.406	283.672
	CSLL - Regime de Lucro Presumido	234.692	224.651	228.022	232.061	235.058	251.477	243.076	246.391	250.388	255.070	271.478	263.082	268.130	272.166	276.904
	Base do Lucro Presumido	2.607.689	2.496.117	2.533.576	2.578.452	2.611.758	2.794.188	2.700.845	2.737.674	2.782.085	2.834.113	3.016.420	2.923.135	2.979.223	3.024.063	3.076.717
	CSLL	234.692	224.651	228.022	232.061	235.058	251.477	243.076	246.391	250.388	255.070	271.478	263.082	268.130	272.166	276.904
(=)	**Lucro Líquido**	**3.875.339**	**4.056.911**	**3.666.588**	**3.772.983**	**3.849.294**	**4.309.649**	**4.059.006**	**4.143.549**	**4.247.334**	**4.370.443**	**4.831.608**	**5.054.653**	**5.187.250**	**5.290.516**	**5.413.562**
(+)	Depreciação	477.861	-	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	475.242	162	162	162	162
(=)	**Lucro/Prejuízo Operacional**	**4.353.200**	**4.056.911**	**4.144.448**	**4.250.844**	**4.327.155**	**4.787.510**	**4.536.867**	**4.621.410**	**4.725.194**	**4.848.304**	**5.306.849**	**5.054.815**	**5.187.412**	**5.290.677**	**5.413.724**
(=)	Fluxo de Caixa Operacional (acmul.)	45.581.489	49.638.399	53.782.848	58.033.692	62.360.846	67.148.356	71.685.223	76.306.633	81.031.827	85.880.130	91.186.980	96.241.795	101.429.207	106.719.884	112.133.608
(-)	Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Administração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=)	**Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)**	**4.353.200**	**4.056.911**	**4.144.448**	**4.250.844**	**4.327.155**	**4.787.510**	**4.536.867**	**4.621.410**	**4.725.194**	**4.848.304**	**5.306.849**	**5.054.815**	**5.187.412**	**5.290.677**	**5.413.724**
(=)	Fluxo de Caixa Livre	4.353.200	4.056.911	4.144.448	4.250.844	4.327.155	4.787.510	4.536.867	4.621.410	4.725.194	4.848.304	5.306.849	5.054.815	5.187.412	5.290.677	5.413.724
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	31.897.139	35.954.050	40.098.499	44.349.342	48.676.497	53.464.007	58.000.874	62.622.283	67.347.477	72.195.781	77.502.630	82.557.446	87.744.857	93.035.535	98.449.259
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	874.719	737.389	681.411	632.206	582.140	582.607	499.417	460.175	425.608	395.022	391.119	336.992	312.828	288.608	267.137
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	6.789.253	7.526.642	8.208.053	8.840.259	9.422.399	10.005.007	10.504.424	10.964.599	11.390.207	11.785.229	12.176.349	12.513.340	12.826.168	13.114.776	13.381.913
(=)	Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)	5.143.649	4.791.386	4.904.738	5.041.164	5.141.324	5.707.381	5.411.534	5.522.354	5.656.743	5.814.812	6.379.871	6.083.569	6.253.922	6.388.986	6.548.318
(=)	Fluxo de Caixa Livre	5.143.649	4.791.386	4.904.738	5.041.164	5.141.324	5.707.381	5.411.534	5.522.354	5.656.743	5.814.812	6.379.871	6.083.569	6.253.922	6.388.986	6.548.318
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	32.629.911	37.421.297	42.326.036	47.367.200	52.508.524	58.215.904	63.627.438	69.149.792	74.806.536	80.621.348	87.001.219	93.084.788	99.338.710	105.727.696	112.276.014
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	1.033.550	870.888	806.415	749.747	691.672	694.549	595.701	549.886	509.515	473.769	470.202	405.576	377.144	348.520	323.123
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	3.889.654	4.760.543	5.566.957	6.316.704	7.008.376	7.702.925	8.298.626	8.848.512	9.358.027	9.831.796	10.301.998	10.707.574	11.084.718	11.433.239	11.756.361

Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

Apêndice T Fluxo de Caixa do Cenário 3 para o Período de 30 anos.

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(+)	**RECEITA OPERACIONAL**	**4.417.801**	**4.355.164**	**4.537.277**	**4.750.119**	**4.916.887**	**5.948.469**	**5.881.935**	**6.055.895**	**6.252.203**	**6.470.931**	**7.606.302**	**7.262.402**	**7.383.789**	**7.468.476**	**7.575.982**
	Aluguel de Espaços	1.747.365	1.616.909	1.717.509	1.845.280	1.927.013	2.830.160	2.685.200	2.766.933	2.867.533	2.987.002	3.976.906	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.555.351
	Serviços prestados pelo concessionário	2.336.500	2.403.746	2.472.927	2.544.100	2.617.321	2.692.649	2.770.145	2.849.872	2.931.893	3.016.275	3.103.086	3.192.395	3.284.274	3.378.798	3.476.042
	Tarifa - Seviços de Profissionais	123.565	127.121	130.780	134.544	138.416	142.400	146.498	150.714	155.052	159.514	164.105	168.828	173.687	178.686	183.829
	Espaço Publicidade	210.371	207.389	216.061	226.196	234.137	283.260	280.092	288.376	297.724	308.140	362.205	345.829	351609	355.642	360.761
	Serviços	2.336.500	2.403.746	2.472.927	2.544.100	2.617.321	2.692.649	2.770.145	2.849.872	2.931.893	3.016.275	3.103.086	3.192.395	3.284.274	3.378.798	3.476.042
	Comércio	2.081301	1.951418	2.064.350	2.206.019	2.299.566	3.255.820	3.111.790	3.206.023	3.320.309	3.454.656	4.503.216	4.070.008	4.099.515	4.089.679	4.099.941
(-)	**IMPOSTOS SOB FATURAMENTO**	**278.075**	**279.151**	**289.257**	**300.584**	**310.332**	**351.752**	**353.198**	**363.534**	**374.800**	**387.003**	**432.784**	**424.697**	**433.722**	**441.539**	**450.325**
	PIS	28.716	28.309	29.492	30.876	31.960	38.665	38.233	39.363	40.639	42.061	49.441	47.206	47.995	48.545	49.244
	COFINS	132.534	130.655	136.118	142.504	147.507	178.454	176.458	181.677	187.566	194.128	228.189	217.872	221.514	224.054	227.279
	ISS	116.825	120.187	123.646	127.205	130.866	134.632	138.507	142.494	146.595	150.814	155.154	159.620	164.214	168.940	173.802
(-)	**Outorga Total**	**-**	**-**	**-**	**330.148**	**335.151**	**366.098**	**364.102**	**369.321**	**375.210**	**381.772**	**415.833**	**405.516**	**409.158**	**411.698**	**414.924**
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Fixo	-	-	-	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Variável				142.504	147.507	178.454	176.458	181.677	187.566	194.128	228.189	217.872	221.514	224.054	227.279
(=)	**RECEITA LIQUIDA**	**4.139.726**	**4.076.014**	**4.248.020**	**4.119.387**	**4.271.404**	**5.230.620**	**5.164.635**	**5.323.040**	**5.502.193**	**5.702.156**	**6.757.685**	**6.432.189**	**6.540.909**	**6.615.239**	**6.710.733**
(-)	**CMV**	**81.777**	**84.131**	**86.552**	**89.043**	**91.606**	**94.243**	**96.955**	**99.746**	**102.616**	**105.570**	**108.608**	**111.734**	**114.950**	**118.258**	**121.661**
	Aluguel de Espaços															
	Serviços prestados pelo concessionário	**81.777**	**84.131**	**86.552**	**89.043**	**91.606**	**94.243**	**96.955**	**99.746**	**102.616**	**105.570**	**108.608**	**111.734**	**114.950**	**118.258**	**121.661**
	Tarifa - Seviços de Profissionais															
	Espaço Publicidade															
(=)	**LUCRO BRUTO**	**4.057.949**	**3.991.882**	**4.161.468**	**4.030.344**	**4.179.798**	**5.136.377**	**5.067.680**	**5.223.295**	**5.399.576**	**5.596.587**	**6.649.077**	**6.320.455**	**6.425.959**	**6.496.981**	**6.589.072**
(-)	**DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX-FIXO)**	**2.680.516**	**2.691.197**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**
	Administração	1.132.175	1.142.857	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192
(-)	**Manutenção**	**142.014**	**168.999**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**
	Administração	31	18.890	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
	Aluguel do espaço	49.426	52.030	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499
	Serviços prestados pelo concessionário	22.874	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531
	Diversas	153	305	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189
(=)	**EBITDA**	**1.235.419**	**1.131.686**	**1.281.253**	**1.150.129**	**1.299.583**	**2.256.162**	**2.187.465**	**2.343.080**	**2.519.362**	**2.716.372**	**3.768.862**	**3.440.240**	**3.545.745**	**3.616.766**	**3.708.857**
(-)	Depreciação	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861
(=)	**EBIT**	**60.578**	**-**	**43.155**	**106.412**	**-**	**24.712**	**124.742**	**1.187.079**	**1.118.382**	**1.273.997**	**1.450.279**	**1.647.289**	**3.291.002**	**2.962.380**	**3.067.884**	**3.138.906**	**3.230.997**
(-)	**IMPOSTOS**	456.657	125.429	469.656	136.803	510.957	623.193	615.955	634.881	656.240	680.037	803.566	766.149	779.356	788.570	800.267
	Imposto de Renda	329.424	-	338.982	-	369.351	451878	446.555	460.472	476.176	493.674	584.504	556.992	566.703	573.478	582.079
	Base do Lucro Presumido	1413.696	-	1451929	-	1573.404	1903.510	1882.219	1937.886	2.000.705	2.070.698	2.434.017	2.323.969	2.362.812	2.389.912	2.424.314
	IRPJ Normal	212.054	-	217.789	-	236.011	285.527	282.333	290.683	300.106	310.605	365.103	348.595	354.422	358.487	363.647
	IRPJ Adicional	117.370	-	121193	-	133.340	166.351	164.222	169.789	176.070	183.070	219.402	208.397	212.281	214.991	218.431
	CSLL - Regime de Lucro Presumido	127.233	125.429	130.674	136.803	141606	171316	169.400	174.410	180.063	186.363	219.062	209.157	212.653	215.092	218.188
	Base do Lucro Presumido	1413.696	1393.653	1451929	1520.038	1573.404	1903.510	1882.219	1937.886	2.000.705	2.070.698	2.434.017	2.323.969	2.362.812	2.389.912	2.424.314
	CSLL	127.233	125.429	130.674	136.803	141606	171316	169.400	174.410	180.063	186.363	219.062	209.157	212.653	215.092	218.188
(=)	**Lucro Líquido**	**-**	**396.079**	**-**	**168.584**	**-**	**363.243**	**-**	**161.515**	**-**	**386.215**	**563.886**	**502.428**	**639.116**	**794.039**	**967.252**	**2.487.436**	**2.196.231**	**2.288.528**	**2.350.335**	**2.430.730**
(+)	Depreciação	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.174.841	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	1.069.083	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861
(=)	**Lucro/Prejuízo Operacional**	**778.762**	**1.006.257**	**811.597**	**1.013.326**	**788.626**	**1.632.969**	**1.571.511**	**1.708.199**	**1.863.122**	**2.036.335**	**2.965.296**	**2.674.091**	**2.766.389**	**2.828.196**	**2.908.590**
(=)	Fluxo de Caixa Operacional (acmul.)	778.762	1.785.019	2.596.617	3.609.943	4.398.568	6.031537	7.603.048	9.311247	11.174.369	13.210.704	16.176.000	18.850.091	21616.480	24.444.676	27.353.266
(-)	Investimentos	13.952.367	2.406.666	2.405.372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Administração	2.172.149	1.349.958	16.416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguel do espaço	7.081.951	333.055	2.344.775	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	2.893.402	716.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seviços de Profissionais	1.041.793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	755.447	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	7.625	7.625	44.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=)	**Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)**	**-**	**13.173.605**	**-**	**1.400.409**	**-**	**1.593.775**	**1.013.326**	**788.626**	**1.632.969**	**1.571.511**	**1.708.199**	**1.863.122**	**2.036.335**	**2.965.296**	**2.674.091**	**2.766.389**	**2.828.196**	**2.908.590**
(=)	Fluxo de Caixa Livre	-	13.173.605	-	1.400.409	-	1.593.775	1.013.326	788.626	1.632.969	1.571.511	1.708.199	1.863.122	2.036.335	2.965.296	2.674.091	2.766.389	2.828.196	2.908.590
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	-	13.173.605	-	14.574.014	-	16.167.788	-	15.154.463	-	14.365.837	-	12.732.868	-	11.161357	-	9.453.158	-	7.590.037	-	5.553.702	-	2.588.405	85.686	2.852.075	5.680.270	8.588.861
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	-	11916.422	-	1.145.875	-	1.179.643	678.444	477.614	894.593	778.765	765.717	755.462	746.899	983.834	802.548	751017	694.524	646.102								
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	-	11916.422	-	13.062.298	-	14.241941	-	13.563.497	-	13.085.883	-	12.191290	-	11412.525	-	10.646.808	-	9.891346	-	9.144.447	-	8.160.613	-	7.358.065	-	6.607.048	-	5.912.525	-	5.266.422
(=)	Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)	-	12.438.874	-	995.829	-	834.862	1780.861	1945.066	2.974.012	2.904.766	3.075.935	3.269.372	3.485.147	4.617.479	4.270.454	4.388.625	4.470.004	4.574.106													
(=)	Fluxo de Caixa Livre	-	12.438.874	-	995.829	-	834.862	1780.861	1945.066	2.974.012	2.904.766	3.075.935	3.269.372	3.485.147	4.617.479	4.270.454	4.388.625	4.470.004	4.574.106													
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	-	12.438.874	-	13.434.703	-	14.269.565	-	12.488.703	-	10.543.637	-	7.569.626	-	4.664.860	-	1.588.925	1680.447	5.165.594	9.783.073	14.053.527	18.442.152	22.912.155	27.486.262							
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	-	11251.808	-	814.831	-	617.929	1.192.326	1.177.987	1629.259	1439.461	1378.819	1325.671	1278.302	1532.000	1281649	1.191420	1097.704	1016.073													
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	-	11251.808	-	12.066.639	-	12.684.567	-	11492.241	-	10.314.254	-	8.684.994	-	7.245.534	-	5.866.715	-	4.541044	-	3.262.742	-	1730.742	-	449.093	742.327	1840.031	2.856.104			

		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
(+)	**RECEITA OPERACIONAL**	**8.149.027**	**7.800.366**	**7.917.424**	**8.057.662**	**8.161.744**	**8.731.837**	**8.440.142**	**8.555.232**	**8.694.015**	**8.856.605**	**9.426.314**	**9.134.795**	**9.310.070**	**9.450.198**	**9.614.739**
	Aluguel de Espaços	3.995.774	3.555.351	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.976.906	3.574.218	3.555.351	3.555.351	3.574.218	3.976.906	3.555.351	3.574.218	3.555.351	3.555.351
	Serviços prestados pelo concessionário	3.576.084	3.679.007	3.784.891	3.893.823	4.005.890	4.121.182	4.239.792	4.361.816	4.487.352	4.616.501	4.749.367	4.886.057	5.026.681	5.171353	5.320.188
	Tarifa - Seviços de Profissionais	189.120	194.563	200.162	205.923	211850	217.947	224.220	230.673	237.312	244.142	251.168	258.397	265.834	273.485	281356
	Espaço Publicidade	388.049	371446	377.020	383.698	388.654	415.802	401912	407.392	414.001	421.743	448.872	434.990	443.337	450.009	457.845
	Serviços	3.576.084	3.679.007	3.784.891	3.893.823	4.005.890	4.121.182	4.239.792	4.361.816	4.487.352	4.616.501	4.749.367	4.886.057	5.026.681	5.171353	5.320.188
	Comércio	4.572.942	4.121359	4.132.533	4.163.840	4.155.855	4.610.655	4.200.350	4.193.416	4.206.663	4.240.103	4.676.947	4.248.738	4.283.389	4.278.845	4.294.551
(-)	**IMPOSTOS SOB FATURAMENTO**	**476.244**	**468.664**	**478.231**	**488.796**	**498.198**	**524.771**	**520.055**	**530.357**	**541.699**	**554.091**	**581.529**	**577.723**	**591.152**	**603.500**	**616.947**
	PIS	52.969	50.702	51.463	52.375	53.051	56.757	54.861	55.609	56.511	57.568	61.271	59.376	60.515	61.426	62.496
	COFINS	244.471	234.011	237.523	241730	244.852	261955	253.204	256.657	260.820	265.698	282.789	274.044	279.302	283.506	288.442
	ISS	178.804	183.950	189.245	194.691	200.294	206.059	211.990	218.091	224.368	230.825	237.468	244.303	251.334	258.568	266.009
(-)	**Outorga Total**	**432.115**	**421.655**	**425.167**	**429.374**	**432.496**	**449.599**	**440.848**	**444.301**	**448.465**	**453.342**	**470.433**	**461.688**	**466.946**	**471.150**	**476.086**
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Fixo	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644	187.644
	Outorga Ou Contrapartida Financeira - Variável	244.471	234.011	237.523	241730	244.852	261955	253.204	256.657	260.820	265.698	282.789	274.044	279.302	283.506	288.442
(=)	**RECEITA LIQUIDA**	**7.240.668**	**6.910.047**	**7.014.027**	**7.139.493**	**7.231.050**	**7.757.466**	**7.479.239**	**7.580.574**	**7.703.852**	**7.849.171**	**8.374.352**	**8.095.385**	**8.251.973**	**8.375.548**	**8.521.705**
(-)	**CMV**	**125.163**	**128.765**	**132.471**	**136.284**	**140.206**	**144.241**	**148.393**	**152.664**	**157.057**	**161.578**	**166.228**	**171.012**	**175.934**	**180.997**	**186.207**
	Aluguel de Espaços															
	Serviços prestados pelo concessionário	**125.163**	**128.765**	**132.471**	**136.284**	**140.206**	**144.241**	**148.393**	**152.664**	**157.057**	**161.578**	**166.228**	**171.012**	**175.934**	**180.997**	**186.207**
	Tarifa - Seviços de Profissionais															
	Espaço Publicidade															
(=)	**LUCRO BRUTO**	**7.115.505**	**6.781.282**	**6.881.556**	**7.003.209**	**7.090.844**	**7.613.225**	**7.330.846**	**7.427.910**	**7.546.794**	**7.687.594**	**8.208.124**	**7.924.373**	**8.076.039**	**8.194.550**	**8.335.499**
(-)	**DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX-FIXO)**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**	**2.691.500**
	Administração	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160	1.143.160
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149	688.149
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192	860.192
(-)	**Manutenção**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**	**188.714**
	Administração	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
	Aluguel do espaço	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499	70.499
	Serviços prestados pelo concessionário	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244	28.244
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531	69.531
	Diversas	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189	1.189
(=)	**EBITDA**	**4.235.291**	**3.901.067**	**4.001.341**	**4.122.994**	**4.210.629**	**4.733.010**	**4.450.631**	**4.547.696**	**4.666.580**	**4.807.379**	**5.327.909**	**5.044.158**	**5.195.824**	**5.314.336**	**5.455.284**
(-)	Depreciação	477.861	-	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	475.242	162	162	162	162
(=)	**EBIT**	**3.757.430**	**3.901.067**	**3.523.481**	**3.645.134**	**3.732.769**	**4.255.150**	**3.972.771**	**4.069.835**	**4.188.719**	**4.329.519**	**4.852.667**	**5.043.996**	**5.195.662**	**5.314.174**	**5.455.122**
(-)	**IMPOSTOS**	862.614	824.680	837.416	852.674	863.998	926.024	894.287	906.809	921909	939.599	1.001583	969.866	988.936	1.004.182	1.022.084
	Imposto de Renda	627.922	600.029	609.394	620.613	628.940	674.547	651211	660.419	671521	684.528	730.105	706.784	720.806	732.016	745.179
	Base do Lucro Presumido	2.607.689	2.496.117	2.533.576	2.578.452	2.611758	2.794.188	2.700.845	2.737.674	2.782.085	2.834.113	3.016.420	2.923.135	2.979.223	3.024.063	3.076.717
	IRPJ Normal	391.153	374.418	380.036	386.768	391764	419.128	405.127	410.651	417.313	425.117	452.463	438.470	446.883	453.609	461507
	IRPJ Adicional	236.769	225.612	229.358	233.845	237.176	255.419	246.085	249.767	254.208	259.411	277.642	268.313	273.922	278.406	283.672
	CSLL - Regime de Lucro Presumido	234.692	224.651	228.022	232.061	235.058	251477	243.076	246.391	250.388	255.070	271478	263.082	268.130	272.166	276.904
	Base do Lucro Presumido	2.607.689	2.496.117	2.533.576	2.578.452	2.611758	2.794.188	2.700.845	2.737.674	2.782.085	2.834.113	3.016.420	2.923.135	2.979.223	3.024.063	3.076.717
	CSLL	234.692	224.651	228.022	232.061	235.058	251477	243.076	246.391	250.388	255.070	271478	263.082	268.130	272.166	276.904
(=)	**Lucro Líquido**	**2.894.816**	**3.076.388**	**2.686.065**	**2.792.460**	**2.868.771**	**3.329.126**	**3.078.483**	**3.163.026**	**3.266.810**	**3.389.920**	**3.851.084**	**4.074.130**	**4.206.727**	**4.309.992**	**4.433.039**
(+)	Depreciação	477.861	-	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	477.861	475.242	162	162	162	162
(=)	**Lucro/Prejuízo Operacional**	**3.372.677**	**3.076.388**	**3.163.925**	**3.270.321**	**3.346.631**	**3.806.987**	**3.556.344**	**3.640.887**	**3.744.671**	**3.867.780**	**4.326.326**	**4.074.292**	**4.206.889**	**4.310.154**	**4.433.201**
(=)	Fluxo de Caixa Operacional (acmul.)	30.725.943	33.802.330	36.966.256	40.236.576	43.583.208	47.390.194	50.946.538	54.587.425	58.332.096	62.199.876	66.526.202	70.600.495	74.807.383	79.117.537	83.550.738
(-)	Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Administração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguel do espaço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços prestados pelo concessionário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seviços de Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Plano de Gestão Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=)	**Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)**	**3.372.677**	**3.076.388**	**3.163.925**	**3.270.321**	**3.346.631**	**3.806.987**	**3.556.344**	**3.640.887**	**3.744.671**	**3.867.780**	**4.326.326**	**4.074.292**	**4.206.889**	**4.310.154**	**4.433.201**
(=)	Fluxo de Caixa Livre	3.372.677	3.076.388	3.163.925	3.270.321	3.346.631	3.806.987	3.556.344	3.640.887	3.744.671	3.867.780	4.326.326	4.074.292	4.206.889	4.310.154	4.433.201
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	11.961538	15.037.925	18.201851	21472.171	24.818.803	28.625.789	32.182.133	35.823.020	39.567.690	43.435.471	47.761797	51836.089	56.042.978	60.353.132	64.786.333
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	677.696	559.168	520.198	486.378	450.228	463.284	391.482	362.540	337.290	315.132	318.854	271623	253.697	235.120	218.753
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	- 4.588.726	- 4.029.558	- 3.509.360	- 3.022.982	- 2.572.754	- 2.109.469	- 1717.988	- 1355.448	- 1018.157	- 703.025	- 384.171	- 112.548	141.149	376.269	595.022
(=)	Fluxo de Caixa Financiamento (Livre)	5.143.649	4.791386	4.904.738	5.041164	5.141324	5.707.381	5.411.534	5.522.354	5.656.743	5.814.812	6.379.871	6.083.569	6.253.922	6.388.986	6.548.318
(=)	Fluxo de Caixa Livre	5.143.649	4.791386	4.904.738	5.041164	5.141324	5.707.381	5.411.534	5.522.354	5.656.743	5.814.812	6.379.871	6.083.569	6.253.922	6.388.986	6.548.318
(=)	Fluxo de Caixa Acumulado	32.629.911	37.421297	42.326.036	47.367.200	52.508.524	58.215.904	63.627.438	69.149.792	74.806.536	80.621348	87.001219	93.084.788	99.338.710	105.727.696	112.276.014
(=)	Fluxo de Caixa Descontado	1.033.550	870.888	806.415	749.747	691672	694.549	595.701	549.886	509.515	473.769	470.202	405.576	377.144	348.520	323.123
(=)	Fluxo de Caixa Descontado (acmul.)	3.889.654	4.760.543	5.566.957	6.316.704	7.008.376	7.702.925	8.298.626	8.848.512	9.358.027	9.831796	10.301998	10.707.574	11084.718	11433.239	11756.361

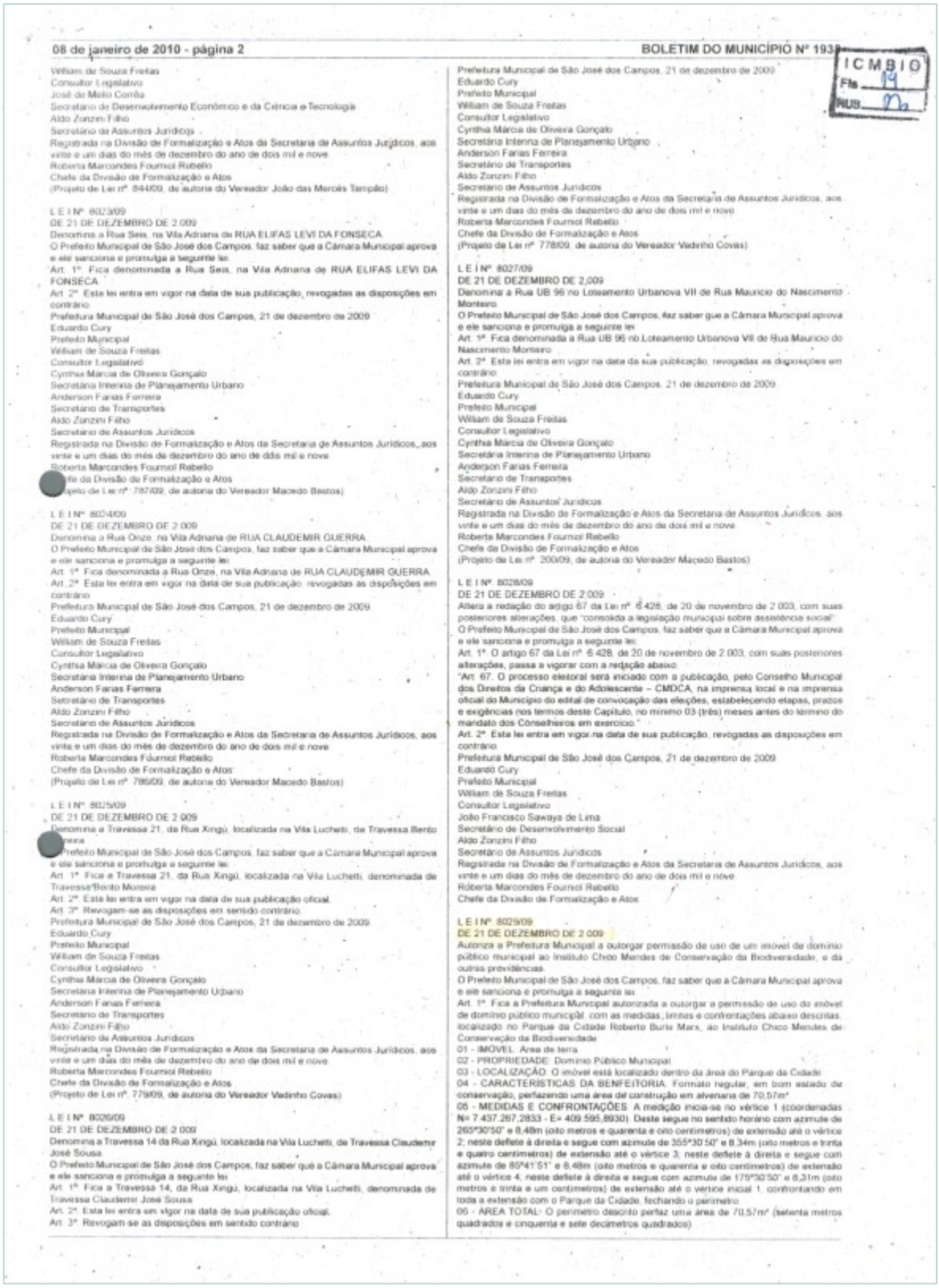
Fonte: elaborado pelo Autor, 2020.

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

ANEXOS

ANEXOS

Anexo A Contrato da Sede do ICMBio nas dependências do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.



08 de janeiro de 2010 - página 2 BOLETIM DO MUNICÍPIO Nº 193

ICMBIO Fls 14 Rubr

William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
José de Mello Corrêa
Secretário de Desenvolvimento Econômico e da Ciência e Tecnologia
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 844/09, de autoria do Vereador João das Mercês Tampão)

L E I Nº. 8023/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009
Denomina a Rua Seis, na Vila Adriana de RUA ELIFAS LEVI DA FONSECA.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. Fica denominada a Rua Seis, na Vila Adriana de RUA ELIFAS LEVI DA FONSECA.
Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo
Secretária Interina de Planejamento Urbano
Anderson Farias Ferreira
Secretário de Transportes
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 787/09, de autoria do Vereador Macedo Bastos)

L E I Nº. 8024/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009
Denomina a Rua Onze, na Vila Adriana de RUA CLAUDEMIR GUERRA.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. Fica denominada a Rua Onze, na Vila Adriana de RUA CLAUDEMIR GUERRA.
Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo
Secretária Interina de Planejamento Urbano
Anderson Farias Ferreira
Secretário de Transportes
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 786/09, de autoria do Vereador Macedo Bastos)

L E I Nº. 8025/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009
Denomina a Travessa 21, da Rua Xingú, localizada na Vila Luchetti, de Travessa Bento Moreira
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. Fica a Travessa 21, da Rua Xingú, localizada na Vila Luchetti, denominada de Travessa Bento Moreira
Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.
Art. 3º. Revogam-se as disposições em sentido contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo
Secretária Interina de Planejamento Urbano
Anderson Farias Ferreira
Secretário de Transportes
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 779/09, de autoria do Vereador Vadinho Covas)

L E I Nº. 8026/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009
Denomina a Travessa 14 da Rua Xingú, localizada na Vila Luchetti, de Travessa Claudemir José Sousa
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. Fica a Travessa 14, da Rua Xingú, localizada na Vila Luchetti, denominada de Travessa Claudemir José Sousa.
Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.
Art. 3º. Revogam-se as disposições em sentido contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo
Secretária Interina de Planejamento Urbano
Anderson Farias Ferreira
Secretário de Transportes
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 778/09, de autoria do Vereador Vadinho Covas)

L E I Nº. 8027/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009
Denomina a Rua UB 96 no Loteamento Urbanova VII de Rua Mauricio do Nascimento Monteiro.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. Fica denominada a Rua UB 96 no Loteamento Urbanova VII de Rua Mauricio do Nascimento Monteiro.
Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo
Secretária Interina de Planejamento Urbano
Anderson Farias Ferreira
Secretário de Transportes
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 200/09, de autoria do Vereador Macedo Bastos)

L E I Nº. 8028/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009
Altera a redação do artigo 67 da Lei nº. 6.428, de 20 de novembro de 2.003, com suas posteriores alterações, que "consolida a legislação municipal sobre assistência social".
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. O artigo 67 da Lei nº. 6.428, de 20 de novembro de 2.003, com suas posteriores alterações, passa a vigorar com a redação abaixo:
"Art. 67. O processo eleitoral será iniciado com a publicação, pelo Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA, na imprensa local e na imprensa oficial do Município do edital de convocação das eleições, estabelecendo etapas, prazos e exigências (nos termos deste Capítulo, no mínimo 03 (três) meses antes do término do mandato dos Conselheiros em exercício."
Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
João Francisco Sawaya de Lima
Secretário de Desenvolvimento Social
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos

L E I Nº. 8029/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009
Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de um imóvel de domínio público municipal ao Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade, e dá outras providências.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a permissão de uso do imóvel de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, localizado no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, ao Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade.
01 - IMÓVEL: Área de terra.
02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.
03 - LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado dentro da área do Parque da Cidade.
04 - CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA: Formato regular, em bom estado de conservação, perfazendo uma área de construção em alvenaria de 70,57m².
05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N= 7.437.267,2833 - E= 409.595,8930) Deste segue no sentido horário com azimute de 265°30'50" e 8,48m (oito metros e quarenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 2; neste defl ete à direita e segue com azimute de 355°30'50" e 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 3; neste defl ete à direita e segue com azimute de 85°41'51" e 8,48m (oito metros e quarenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 4; neste defl ete à direita e segue com azimute de 175°30'50" e 8,31m (oito metros e trinta e um centímetros) de extensão até o vértice inicial 1, confrontando em toda a extensão com o Parque da Cidade, fechando o perímetro.
06 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 70,57m² (setenta metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está melhor caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.
Art. 2º. A presente permissão de uso destina-se à a implantação da sede da Unidade de Conservação Federal Área de Proteção Ambiental dos Mananciais do Rio Paraíba do Sul (ICMBio).
Art. 3º. A permissão de uso de que trata esta lei será concedida a título precário, gratuito e pelo prazo determinado de 06 (seis) anos, contados da data de publicação desta lei, cabendo ao permissionário a manutenção da área, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.
Parágrafo único. Havendo mútuo consentimento das partes o prazo de permissão de uso de que trata o "caput" deste artigo, poderá ser prorrogado por até igual período.
Art. 4º. A execução de qualquer intervenção ou reforma no prédio será custeada pelo Ilustrado e deverá ser precedida de aprovação pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de São José dos Campos (COMPHAC).
Art. 5º. O permissionário será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas por ele realizada em decorrência da utilização do imóvel, inclusive pelas tarifas de água e energia elétrica.
Art. 6º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel permissionado relativos aos contratados do Instituto, serão de exclusiva responsabilidade do mesmo.
Art. 7º. O permissionário obriga-se ao final da permissão a entregar o imóvel permissionado em perfeitas condições de uso e no mesmo estado que se encontrar no ato da permissão.
Art. 8º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.
Art. 9º. A permissão de uso será revogada e o imóvel objeto da mesma reverterá à pleno direito da Prefeitura Municipal acrescido de todas as benfeitorias e acessões nele introduzidas, independentemente de qualquer indenização ao permissionário, quando o interesse público o exigir ou for dada ao imóvel destinação diversa daquela prevista no artigo 2º desta lei.
Art. 10. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes.
Art. 11. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009.
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
André Luiz Borges Mendes
Secretário de Meio Ambiente
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove.
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
OBS: A planta, o laudo de avaliação e o memorial descritivo estão à disposição na DFAT – Divisão de Formalização e Atos, da Secretaria de Assuntos Jurídicos, no Paço Municipal, no 2º andar, sala 2 A.

LEI Nº 8030/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2 009
Dispõe sobre a proibição de exploração de "Jogos de Azar" e dá providências.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. Fica proibida a exploração de "Jogos de Azar" no Município.
Art. 2º. A infração ao disposto na presente lei acarretará ao infrator:
I – Multa de R$ 500,00 (Quinhentos reais)
II – Multa de R$ 1.000,00 (Hum mil reais), no caso da 1ª reincidência
III – Cassação do Alvará de licença para funcionamento após a 2ª. multa.
Art. 3º. As penalidades prescritas no artigo anterior serão impostas, sem prejuízo às previstas na Legislação Fiscal e no Código de Posturas Municipais.
Art. 4º. O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da sua publicação.
Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009.
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Marina de Fátima de Oliveira
Secretária Especial de Defesa do Cidadão
José de Mello Corrêa
Secretário de Desenvolvimento Econômico e de Ciência e Tecnologia
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro de ano de dois mil e nove.
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 287/05, de autoria do Vereador Macedo Bastos)

LEI Nº 8031/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2 009
Dispõe sobre o uso de tecnologia de filtragem nos computadores da rede pública municipal.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:
Art. 1º. As escolas municipais, bibliotecas e quaisquer outros locais públicos onde funcionem computadores ligados à "internet", dentro do município, poderão instalar tecnologia de filtragem de conteúdo.
Parágrafo único. Devem, dentre outros a critério do Executivo Municipal, ser proibidos "sites" que façam apologia às drogas, pornografia, pedofilia, sexo, violência e armamentos.
Art. 2º. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir de sua publicação.
Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009.
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Sérgio Luiz Peto Ferreira
Secretário de Administração
Alberto Alves Marques Filho
Secretário de Educação
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove.
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos
(Projeto de Lei nº. 166/06, de autoria do Vereador Macedo Bastos)

ICMBIO
Fls. 13
Rubr.

Decretos

DECRETO Nº 13.833/09
DE 16 DE DEZEMBRO DE 2 009
Substitui membro do Conselho Municipal de Educação, nomeado pelo Decreto nº. 13.188, de 10 de julho de 2 008.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso IX, do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 05 de abril de 1990, e
Considerando o que consta do processo administrativo nº. 112340/09,
D E C R E T A:
Art. 1º. A representante titular dos Pais de Alunos da Rede Pública, no Conselho Municipal de Educação, de que trata o inciso III do artigo 1º. do Decreto nº. 13.188, de 10 de julho de 2 008, passa a ser a seguinte:
"Art. 1º
III -
Titular: Dorí Machado Ferreira."
Art. 2º. O mandato da representante nomeada no artigo 1º. deste decreto terá duração até 30 de junho de 2 011, em complementação ao mandato daquela substituída.
Art. 3º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 16 de dezembro de 2 009.
Eduardo Cury
Prefeito Municipal
William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
Alberto Alves Marques Filho
Secretário de Educação
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos
Registrado na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezesseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove.
Roberta Marcondes Fournol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos

DECRETO Nº. 13.845/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2009
Declara de utilidade pública para fins de instituição de servidão de passagem os imóveis situados neste Município de São José dos Campos, necessários à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP.
O Prefeito Municipal de São José dos Campos, no uso de suas atribuições legais e nos termos dos artigos 2º., 6º. e 40º., do Decreto-lei nº. 3365, de 21 de junho de 1941, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 2786, de 21 de maio de 1956 e da Lei Complementar nº. 371, de 29 de junho de 2008, alterada pela Lei Complementar Municipal nº. 374, de 29 de outubro de 2008,
D E C R E T A:
Art. 1º. Ficam declarados de utilidade pública para fins de instituição de servidão de passagem pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, por via amigável ou judicial, os imóveis abaixo caracterizados, situados neste Município de São José dos Campos, localizados no bairro da Vila Cândida, necessários à implantação do COLETOR TRONCO SÃO GERALDO, que integrará o Sistema de Esgotos Sanitários deste Município, cujos imóveis constam pertencer a HEDA LÚCIA SAMPAIO DE ALMEIDA e outros e FÁBIO AURÉLIO DE ALMEIDA e outros, com as seguintes medidas lindes e confrontações, a saber:
AREA 1 – HEDA LÚCIA SAMPAIO DE ALMEIDA e outros
01 - IMÓVEL: Área de terra (Área-1)
02 - PROPRIEDADE: Heda Lúcia Sampaio de Almeida e outros.
03 - LOCALIZAÇÃO: Rua José Silvério de Souza s/nº. – Vila Cândida
04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Rua José Silvério de Souza e área remanescente de Heda Lúcia Sampaio de Almeida Basano e outros.
05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato regular, com declividade e sem benfeitorias.
06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição se inicia no ponto 6 (coordenadas N=7446381,45; E=407533,14), localizado no alinhamento da Rua José Silvério de Souza com o Canto de divisa da propriedade remanescente de Heda Lúcia Sampaio de Almeida Basano e outros, distante 5,46m do ponto 11 (situado). Deste segue em sentido anti-horário com rumo 48°41'37"SW e distância de 18,68m até o ponto 7. Neste deflete à esquerda e segue com rumo 35°22'12"SE e distância de 4,02m até o ponto 8. Neste deflete à esquerda e segue com rumo 48°41'35"NE e distância de 18,51m até o ponto 9. Neste deflete à esquerda e segue com rumo 37°09'56"NW e distância de 4,01m até o ponto 6, confrontando do ponto 7 ao ponto inicial 6 com propriedade remanescente de Heda Lúcia Sampaio de Almeida Basano e outros fechando o perímetro.
07 - AREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 74,97m² (setenta e quatro metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados).
ÁREA 2 – FÁBIO AURÉLIO DE ALMEIDA e outros
01 - IMÓVEL: Área de terra (Área 2)
02 - PROPRIEDADE: Fábio Aurélio de Almeida e outros
03 - LOCALIZAÇÃO: Rua José Silvério de Souza s/nº. – Vila Cândida.
04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Rua José Silvério de Souza e Estrada de Rodagem São José dos Campos - Monteiro Lobato - SP-050

ITEM ESPECIFICAÇÃO	UN	CONSUMO MENSAL	PREÇO UNITÁRIO
1.1 TESTE PARA DETERMINACAO SERICA QUANTITATIVA DE ANTI-ESTREPTOLISINA O (ASLO) NO SORO E PLASMA HUMANOS, PELO METODO IMUNOTURBIDIMETRICO MARCA: WIENER	TT	200	0,9900
1.2 TESTE PARA DETERMINACAO SERICA QUANTITATIVA DE PROTEINA CREATINA (PCR), NO SORO E PLASMA HUMANOS, PELO METODO IMUNOTURBIDIMETRICO MARCA: WIENER	TT	800	0,9800
1.3 TESTE PARA DETERMINACAO SERICA QUANTITATIVA DE FATOR REUMATOIDE (FR) NO SORO E PLASMA HUMANOS, PELO METODO IMUNOTURBIDIMETRICO MARCA: WIENER	TT	300	1,2500
1.4 TESTE PARA DETERMINACAO SERICA QUANTITATIVA AUTOMATIZADA ALFA 1 GLICOPROTEINA ACIDA, NO SORO E PLASMA HUMANOS, PELO METODO IMUNOTURBIDIMETRICO MARCA: WIENER	TT	196	1,7300
1.5 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DE MAGNESIO EM SORO, PLASMA OU URINA, METODO COLORIMETRICO DE PONTO DE VIRAGEM. MARCA: WIENER	TT	1300	0,3800
1.6 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DE FOSFORO EM SORO, PLASMA OU URINA, METODO U.V. MARCA: WIENER	TT	450	0,2600
1.7 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DE CALCIO EM SORO, PLASMA OU URINA, METODO COLORIMETRICO. MARCA: WIENER	TT	900	0,2600
1.8 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DO COLESTEROL NO SORO E PLASMA PELO METODO CHOD PAP / ENZIMATICO. MARCA: WIENER	TT	5200	0,2600
1.9 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA FRACAO HDL COLESTEROL NO SORO E PLASMA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO ENZIMATICO. MARCA: WIENER	TT	3600	0,9900
1.10 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DE ACIDO URICO NO SORO, PLASMA, LCR E URINA HUMANOS, PELO METODO ENZIMATICO COLORIMETRICO. MARCA: WIENER	TT	1100	0,2600
1.11 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA AMILASE NO SORO, PLASMA, LIQUIDOS ORGANICOS OU URINA HUMANOS, PELO METODO ENZIMATICO COLORIMETRICO. MARCA: WIENER	TT	600	0,5800
1.12 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DAS PROTEINAS TOTAIS NO SORO E PLASMA HUMANOS, PELO METODO BIURETO COLORIMETRICO. MARCA: WIENER	TT	500	0,2700
1.13 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA BILIRRUBINA TOTAL NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO - DPD MARCA: WIENER	TT	850	0,2700
1.14 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA BILIRRUBINA DIRETA NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO DE JENDRASSIK COLORIMETRICO MARCA: WIENER	TT	850	0,2700
1.15 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DE FERRO NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO MARCA: WIENER	TT	450	0,5400
1.16 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA FOSFATASE ALCALINA NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO MARCA: WIENER	TT	700	0,2700
1.17 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA ALBUMINA NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO DE PONTO FINAL MARCA: WIENER	TT	600	0,2700
1.18 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA CREATININA NO SORO, URINA OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO ENZIMATICO MARCA: WIENER	TT	3000	0,2700
1.19 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA GLICOSE, NO SORO, PLASMA, LIQUIDOS ORGANICOS OU URINA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO ENZIMATICO MARCA: WIENER	TT	13000	0,2700
1.20 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA ALANINA AMINO TRANSFERASE (ALT/TGP) NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO U.V. SEM / COM ATIVACAO DE FOSFATO DE PIRIDOXAL MARCA: WIENER	TT	3500	0,2700
1.21 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA ASPARTATO AMINO TRANSFERASE (AST/TGO), NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO U.V. SEM / COM ATIVACAO DE FOSFATO DE PIRIDOXAL MARCA: WIENER	TT	3500	0,2700
1.22 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA CREATINA QUINASE (CK) NO SORO OU PLASMA HUMANOS, DEVERA ESTAR EM CONFORMIDADE COM AS RECOMENDACOES DA IFCC / DGKC, PELO METODO U.V. MARCA: WIENER	TT	2600	0,2100
1.23 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA CREATINA QUINASE - FRACAO MB (CKMB) NO SORO OU PLASMA HUMANOS, VALORES DE REFERENCIA COMPARE NO METODO PADRAO DA IFCC / DGKC, PELO METODO U.V. SEM / COM ATIVACAO MARCA: WIENER	TT	1500	1,1300
1.24 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA DESIDROGENASE LACTICA (LDH / DHL) NO SORO, PLASMA E LIQUIDOS ORGANICOS HUMANOS, PELO METODO U.V. MARCA: WIENER	TT	500	0,2700
1.25 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA UREIA, NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO U.V. CINETICO. MARCA: WIENER	TT	4000	0,1700
1.26 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA GAMA GLUTAMIL TRANSFERASE, NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO COLORIMETRICO ENZIMATICO. MARCA: WIENER	TT	800	0,2700
1.27 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA TRIGLICERIDES, NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO GPO-PAP COLORIMETRICO ENZIMATICO. MARCA: WIENER	TT	3500	0,4000
1.28 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DA PROTEINA NO LCR, URINA, NO LCR, URINA E OUTROS LIQUIDOS HUMANOS, PELO METODO CINETICO OU PONTO FINAL. MARCA: WIENER	TT	450	0,7200
1.29 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DE LACTATO, NO SORO OU PLASMA HUMANOS, PELO METODO ENZIMATICO. MARCA: WIENER	TT	250	0,8000
1.30 TESTE PARA DETERMINACAO QUANTITATIVA AUTOMATIZADA DE HBA1C, NO SANGUE TOTAL HUMANO, PELO METODO DE IMUNOENSAIO TURBIDIMETRICO DE INIBICAO DO SANGUE TOTAL HEMOLISADO. MARCA: WIENER	TT	1200	2,1500
1.31 TESTE PARA DETERMINACAO AUTOMATIZADA DE SODIO, NO SORO, PLASMA, URINA, SUOR, ATRAVES DE ELETRODO DE ION SELETIVOS. MARCA: WIENER	TT	2600	0,5300
1.32 TESTE PARA DETERMINACAO AUTOMATIZADA DE POTASSIO, NO SORO, PLASMA, URINA, SUOR, ATRAVES DE ELETRODO DE IONS SELETIVOS. MARCA: WIENER	TT	2600	0,5300
1.33 TESTE PARA DETERMINACAO AUTOMATIZADA DE CLORO, NO SORO, PLASMA, URINA, SUOR, ATRAVES DE ELETRODO DE ION SELETIVOS. MARCA: WIENER	TT	200	0,5300
1.34 TESTE PARA DETERMINACAO DA FRUTOSAMINA (PROTEINA GLICOSILADA), PELO METODO DE REDUCAO DO NBT (REDUCAO DO AZUL NITROTETRAZOLIO). REAGENTES - REAGENTE 06-COR, PADRAO COM CONCENTRACAO VARIAVEL (DEPENDENDO DO LOTE), COM COMPRIMENTO DE ONDA 530 NM, LINEARIDADE ATE 8,0 MMOL/LITRO. MARCA: WIENER	TT	50	0,7100

Informações: Rua José de Alencar, 123 - 5º andar - sl 14, Daniela Monteiro Cabral – Dir. Depto. Adm. Edição na íntegra http://www.sic.sp.gov.br/siscorp/ficheiros/709...

Folha nº 175 Data 17/05/10
Proc. nº 84011-4/08 V 4
Ass.:

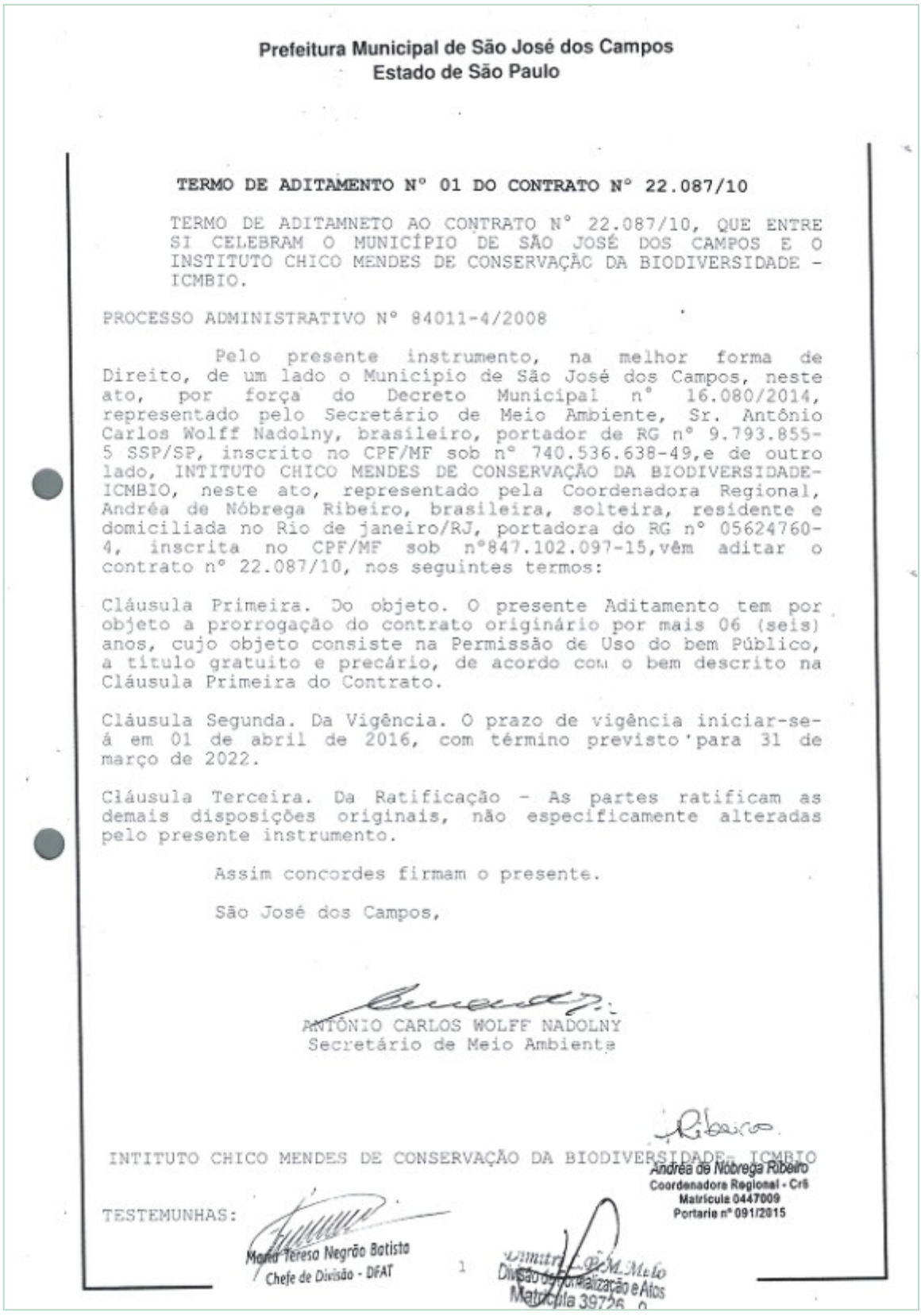
Contratos

DIVISÃO DE FORMALIZAÇÃO E ATOS
CONTRATO Nº 22.063/10
DATA: 30/03/2010
PARTES: MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E LOCALIZA CAR RENTAL S/A
OBJETO: LOCAÇÃO DE VEÍCULO LEVE COM CAPACIDADE MINIMA PARA 05 LUGARES
PRAZO: 12 (DOZE) MESES
VALOR: R$ 14.340,00
MODALIDADE: PREGÃO PRESENCIAL Nº 376/2009
PROCESSO ADMINISTRATIVO: 50610-0/09

CONTRATO Nº 22.087/10
DATA: 31/03/ 2010
PERMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E O PERMISSIONÁRIO, O INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE – ICMBIO
OBJETO: O IMÓVEL SE DESTINA A SER A SEDE DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO FEDERAL - ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCIAIS DO RIO PARAÍBA DO SUL – ICMBIO
PRAZO: 6 (SEIS) ANOS
MODALIDADE: TERMO DE PERMISSÃO DE USO
PROCESSO ADMINISTRATIVO: 84011-4/08

CONTRATO Nº 22.148/10
DATA: 14/04/2010
PARTES: MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E TRANSPORTADORA BALAFRE LTDA – ME.
OBJETO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COM CAMINHÃO BASCULANTE TIPO TOCO PARA A SECRETARIA DE SERVIÇOS MUNICIPAIS
PRAZO: 12 (DOZE) MESES
VALOR: R$ 201.900,00
MODALIDADE: PREGÃO PRESENCIAL Nº 038/2010
PROCESSO ADMINISTRATIVO: 19314-3/10

CONTRATO Nº 22.149/10
DATA: 14/04/2010
PARTES: MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E SOLID SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS LTDA
OBJETO: APLICAÇÃO, RASPAGEM E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISO GRANILITE NO GALPÃO DA SSM NO ELDORADO CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL
PRAZO: 30 (TRINTA) DIAS
VALOR: R$ 47.500,00
MODALIDADE: PREGÃO PRESENCIAL Nº 067/2010
PROCESSO ADMINISTRATIVO: 15355-0/10



Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Estado de São Paulo

TERMO DE ADITAMENTO Nº 01 DO CONTRATO Nº 22.087/10

TERMO DE ADITAMNETO AO CONTRATO Nº 22.087/10, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E O INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE - ICMBIO.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 84011-4/2008

Pelo presente instrumento, na melhor forma de Direito, de um lado o Municipio de São José dos Campos, neste ato, por força do Decreto Municipal nº 16.080/2014, representado pelo Secretário de Meio Ambiente, Sr. Antônio Carlos Wolff Nadolny, brasileiro, portador de RG nº 9.793.855-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 740.536.638-49,e de outro lado, INTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE-ICMBIO, neste ato, representado pela Coordenadora Regional, Andréa de Nóbrega Ribeiro, brasileira, solteira, residente e domiciliada no Rio de janeiro/RJ, portadora do RG nº 05624760-4, inscrita no CPF/MF sob nº847.102.097-15,vêm aditar o contrato nº 22.087/10, nos seguintes termos:

Cláusula Primeira. Do objeto. O presente Aditamento tem por objeto a prorrogação do contrato originário por mais 06 (seis) anos, cujo objeto consiste na Permissão de Uso do bem Público, a titulo gratuito e precário, de acordo com o bem descrito na Cláusula Primeira do Contrato.

Cláusula Segunda. Da Vigência. O prazo de vigência iniciar-se-á em 01 de abril de 2016, com término previsto para 31 de março de 2022.

Cláusula Terceira. Da Ratificação - As partes ratificam as demais disposições originais, não especificamente alteradas pelo presente instrumento.

Assim concordes firmam o presente.

São José dos Campos,

ANTÔNIO CARLOS WOLFF NADOLNY
Secretário de Meio Ambiente

INTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE- ICMBIO
Andréa de Nóbrega Ribeiro
Coordenadora Regional - CR5
Matrícula 0447009
Portaria nº 091/2015

TESTEMUNHAS:
Maria Teresa Negrão Batista
Chefe de Divisão - DFAT

1

Divisão de Formalização e Atos
Matrícula 39726-0

Fonte: Prefeitura de São José dos Campos, 2010.

Anexo B Registros das edificações da sede do ICMBio anterior à reforma.



Foto 10. Equipamentos a serem removidos da fachada externa.

07. Revestimentos

Paredes externas

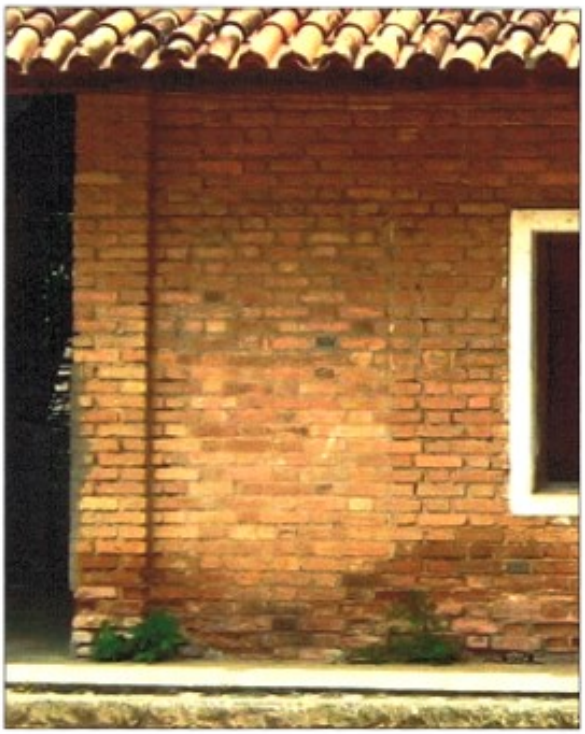
Serão efetuados reparos e a pintura do barramento existente na parte externa contigua ao prédio (exemplo de barramento externo danificado na Foto 11).

Foto 11. Barramento externo danificado.



Foto 12. Janela a ser "re-enquadrada" e pichações a serem removidas.

Será efetuado o "re-enquadramento" de portas e janelas onde este estiver danificado. Também serão removidas as pichações na fachada (conforme ilustrado na Foto 12).



02. Remoção de porta externa e adequação do vão para instalação de janela (Sala da Coordenação - fachada frontal). Porta "azul" ilustrada na Foto 06.

Foto 06. Fachada atual do prédio



Foto 07. Foto-Montagem ilustrativa de como deve ficar a fachada frontal do prédio após as alterações.



A estimativa de madeiramento a ser substituído é de:

45 metros de caibro, com espessura de 6 cm x 8 cm;
80 metros de ripa com espessura de 1,5 cm x 5 cm;
50 metros de testeira lisa com espessura de 15 cm x 2,5 cm; e
260 presilhas de aço para fixaçção das telhas.

Foto 03. Madeiramento danificado a ser substituido.



05. Forro de madeira e isolante térmico

Será fornecido e instalado forro de madeira em cedrinho cerne, envernizado com verniz especial para madeira fosco. Antes de envernizado o forro deve ser tratado com aplicação de veneno para proteção de infestações de cupins e outras pragas. O forro será instalado acompanhando o madeiramento do telhado.

Antes da instalação do forro deverá ser instalado isolante térmico entre este e o telhado.

Todo madeiramento, inclusive o já existente, deve ser tratado com produto para combater o ataque de cupins e outras pragas.

Fonte: ICMBio, 2010.

Anexo C Decreto nº 17.224 que estabelece as normas para requerimento de Autorização de uso Temporária para realização de eventos no parque.

Revogado pelo Decreto n. 17.969/2018

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 2354 de 21/10/16

DECRETO N. 17.224, DE 7 DE OUTUBRO DE 2016.

Dispõe sobre as normas para requerimento de Autorização de Uso Temporária para realização de eventos no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando a necessidade de a Administração Pública disciplinar o uso de áreas e próprios públicos que são frequentemente solicitados para realização de eventos ou para exploração comercial;

Considerando a possibilidade de obtenção de recursos financeiros, por meio da outorga de uso de tais áreas para gestão e melhoria do Parque da Cidade Roberto Burle Marx;

Considerando a finalidade principal do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, qual seja, a de promover um local adequado para a realização de atividades de interesse público, como por exemplo, aquelas de caráter ambiental, desportivo, cívico, educacional, agropecuário, cultural ou artístico;

Considerando o que consta no Processo Administrativo n. 36.134/16;

D E C R E T A:

Art. 1º Fica atribuída ao Secretário de Meio Ambiente a competência para outorgar Autorização de Uso Temporária para realização de eventos e produções fotográficas e/ou de vídeo nas áreas internas do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a título precário, onerosa ou gratuita, sob a responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente.

§ 1º A Autorização de Uso, de que trata o "caput" deste artigo, será concedida nos termos do § 5º do artigo 157 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990.

§ 2º As produções fotográficas e/ou de vídeo de curta duração, feitas por amadores e sem caráter comercial, não necessitarão de autorização.

Art. 2º A Autorização de Uso das áreas de que trata este Decreto será requerida mediante abertura de processo administrativo junto a Prefeitura Municipal, o qual será encaminhado para apreciação do Secretário de Meio Ambiente.

D. 17.224/16 PA 36.134/16 1

GAB006 VERSÃO 01/14

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Art. 3º A Autorização de Uso será outorgada somente para realização de eventos temporários e de caráter ambiental, desportivo, cívico, educacional, agropecuário, cultural, artístico ou comercial.

Art. 4º A Autorização de Uso para utilização dos espaços e equipamentos públicos em questão será outorgada depois de realizado o pagamento de preço público ao Município, mediante depósito no Fundo Municipal de Conservação Ambiental, criado pela Lei n. 4.618, 12 de setembro de 1994, regulamentado pelo Decreto n. 15.923, de 5 de junho de 2014, devendo o requente juntar o comprovante de pagamento ao processo administrativo.

§ 1º Os valores arrecadados, com a aplicação deste Decreto, serão utilizados obrigatoriamente na gestão e manutenção do Parque da Cidade Roberto Burle Marx.

§ 2º No caso de eventos ou produções fotográficas e/ou de vídeo especiais, com maior infraestrutura, impacto e utilização da imagem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, a Secretaria de Meio Ambiente poderá decidir por um preço público diferenciado, limitado, porém, a um aumento de até 100% (cem por cento) dos valores constantes no Anexo Único.

§ 3º A Secretaria de Meio Ambiente poderá exigir a prestação de garantia, na modalidade caução, em valor igual ou superior ao preço público estabelecido no Anexo Único.

Art. 5º Os valores, estabelecidos neste Decreto, serão atualizados anualmente, de acordo com a Lei Municipal n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, que "Altera a forma de indexação monetária de créditos tributários e não tributários e dá outras providências", com suas alterações, e sempre que aos equipamentos públicos e às áreas internas, aqui tratados, forem incorporadas novas obras de infraestrutura.

Art.6º O Secretário de Meio Ambiente poderá dispensar o pagamento do preço público, a que se refere o artigo 4º deste Decreto, mediante pedido devidamente justificado, quando o requerente for:

I - pessoa jurídica de direito público interno;
II - entidade da administração indireta da União, dos Estados e dos Municípios;
III - entidades sem fins econômicos que desenvolvam atividade de interesse público.

Parágrafo único. Os eventos de cuja realização tiver sido dispensado o pagamento do preço público deverão ser gratuitos ao público em geral.

Art. 7º Fica o interessado obrigado a seguir as diretrizes da Secretaria de Meio Ambiente e do Plano de Manejo do Parque da Cidade Roberto Burle Marx no que tange à realização de qualquer evento ou produção fono-foto-cinematográfica e vídeo.

Art. 8º O autorizado responderá por todos os danos a que der causa, seja em relação ao espaço público, ou a terceiros, não restando à municipalidade qualquer ônus decorrente do uso.

Art. 9º Fica o interessado ciente de que deverá responsabilizar-se por toda a infraestrutura necessária à realização do evento ou da produção fotográfica e/ou de vídeo, bem como pela limpeza,

D. 17.224/16 PA 36.134/16 2

GAB006 VERSÃO 01/14

coleta e correta destinação de resíduos e pela segurança das áreas usufruídas durante o evento autorizado e no período de montagem e desmontagem dos equipamentos necessários à sua execução.

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 7 de outubro de 2016.

Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal

César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo

Antônio Carlos Wolff Nadolny
Secretário de Meio Ambiente em exercício

Andre dos Santos Gomes da Cruz
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos sete dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezesseis.

Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

ANEXO ÚNICO

Preços públicos para uso de espaços e trilhas
do Parque da Cidade Roberto Burle Marx para realização de eventos.

1) Galpão Gaivotas	
Cessão de todo o galpão	R$ 8.000,00 por dia de evento
Cessão de metade do galpão	R$ 4.000,00 por dia de evento
Montagem e desmontagem de infraestrutura e equipamentos quando em dias anteriores e/ou posteriores ao evento	R$ 400,00 por dia

2) Gramados	
Área menor que 1.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50
Área de 1.000 m² até 3.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50 para os primeiros 1.000 metros quadrados e R$ 0,40 para os metros quadrados subsequentes
Área de 3.000 m² até 5.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50 para os primeiros 1.000 metros quadrados, R$ 0,40 para os 2.000 metros quadrados subsequentes e R$ 0,30 para os metros quadrados acima de 3.000 metros quadrados
Área maior que 5.000 m²	Por m² e por dia de evento: R$ 0,50 para os primeiros 1.000 metros quadrados, R$ 0,40 para os 2.000 metros quadrados subsequentes, R$ 0,30 para os metros quadrados de 3.000 até 5.000 metros quadrados e R$ 0,20 acima de 5.000 metros quadrados
Montagem e desmontagem de infraestrutura e equipamentos quando em dias anteriores e/ou posteriores ao evento	R$ 400,00 por dia

3) Trilhas	
Em eventos de corridas ou caminhadas	R$ 0,05 por metro linear do circuito para cada 100 participantes
Montagem e desmontagem de infraestrutura e equipamentos quando em dias anteriores e/ou posteriores ao evento	R$ 400,00 por dia

4) Produções profissionais de fotografia ou de vídeo	
a) Produções fotográficas para uso particular do cliente	R$ 50,00 por dia
b) Produções fotográficas para uso comercial	R$ 200,00 por dia
c) Produções de vídeo para uso particular do cliente	R$ 100,00 por dia
d) Produções de vídeo para uso comercial	R$ 500,00 por dia

Fonte: Prefeitura de São José dos Campos, 2016.

PRÁTICAS
DE
FUTURO.

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL

DETZEL CONSULTORES ASSOCIADOS S/S EPP
Av. Paraná, 202 – conjunto 504
CEP 80.035-130 – CURITIBA – PR
Fone/Fax (41) 3121.3333
E-mail: contato@detzel.com.br
www.detzel.com.br









PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SEMEIA

DETZEL
GESTÃO AMBIENTAL