ANEXO IV – ESTUDO TÉCNICO REFERENCIAL

OBJETO: CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO, APOIO À VISITAÇÃO, EXECUÇÃO DE OBRAS, BEM COMO A CONSERVAÇÃO E A MANUTENÇÃO DO "PARQUE NATURAL MUNICIPAL AUGUSTO RUSCHI – PNMAR".

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Referencial tem como objetivo apresentar os desafios enfrentados pela Administração na gestão do PARQUE AUGUSTO RUSCHI, os objetivos e resultados que se esperam alcançar com a CONCESSÃO, e os aspectos e as principais premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO, para a prestação dos serviços de gestão, operação, apoio à visitação, execução de obras, bem como a conservação e a manutenção do PARQUE.

Fundamentando-se em pesquisas, premissas e diretrizes definidas pelo PODER CONCEDENTE**,** o presente Estudo Técnico Referencial apresenta estimativas para os custos e as despesas vinculadas ao projeto, bem como para os INVESTIMENTOS considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO**,** Seu escopo é meramente referencial, e não é vinculante para qualquer efeito, incluída a verificação do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO de CONCESSÃO.

Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Estudo Técnico Referencial, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Com relação aos dados apresentados a seguir, ressalta-se, ainda, que todas as projeções não consideram o efeito da inflação.

2. DIAGNÓSTICO

O Parque Natural Municipal Augusto Ruschi (PNMAR) é a principal Unidade de Conservação de Proteção Integral do Município. Possui área de 243 hectares com vegetação remanescente da Mata Atlântica preservada e fauna silvestre abundante. Encontra-se em Zona Rural do Município, porém distante apenas cerca de 20km do Marco Zero da cidade.

A Prefeitura vem trabalhando para a implantação de Unidades de Conservação de Proteção Integral (UCPI), de acordo com as normas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, visando à preservação da biodiversidade local e dos remanescentes de Mata Atlântica e Cerrado presentes no território municipal.

O PNMAR possui seu próprio conselho gestor (Lei nº 8.195/2010), o qual foi regulamentado pelo Decreto Municipal nº 14.133/2010, e realiza reuniões frequentes por cerca de 10 vezes ao ano. São algumas de suas atribuições *"promover articulação com os órgãos públicos, Organizações Não Governamentais – ONG's e iniciativa privada para concretizar os planos, programas e ações de proteção, recuperação e melhoria dos recursos ambientais existentes no PNMAR"* e *"acompanhar o desenvolvimento dos Planos de Ação propostos, bem como promover a participação e a informação da comunidade local e regional"*.

Em 2020, o Parque suspendeu as atividades de visitação em virtude da realização de obras de reforma das estruturas físicas, melhorias de acessibilidade e instalação de sistema de

saneamento dos sanitários, além de um biodigestor, equipamento que transforma os resíduos sólidos orgânicos (restos de alimentos, cascas de ovos e de vegetais, dejetos animais, entre outros), em biogás, energia renovável que é canalizado para uso na cozinha.

Sendo assim, hoje em dia, parte significativa da população joseense até mesmo desconhece as belezas naturais que estão presentes no PNMAR.

O Parque Natural Municipal Augusto Ruschi integra iniciativas municipais voltadas ao incentivo à visitação, à prática esportiva e à valorização do patrimônio natural, promovendo a aproximação da população com a Unidade de Conservação.

Nesse contexto, destaca-se a participação do PARQUE no roteiro da segunda edição do tradicional evento Trip Bike de São José dos Campos, que contou com a participação de aproximadamente 200 (duzentos) ciclistas e foi realizado em percurso de aproximadamente 56 (cinquenta e seis) quilômetros, conectando o Parque Ribeirão Vermelho, localizado no Urbanova, à Praça Cônego Manzi, no distrito de São Francisco Xavier.

A passagem dos ciclistas pelo PARQUE, em trecho inserido em área natural preservada, evidencia sua integração às atividades de cicloturismo e esporte de natureza, contribuindo para a divulgação de seus atributos ambientais e para o estímulo à visitação pública, em consonância com os objetivos de conservação e uso público da Unidade de Conservação.

Segundo o PLANO DE MANEJO do PNMAR (2014), "*o abastecimento de água de todo Parque se dá através de captação em um curso d'água, em ponto no final da "Trilha da Caixa D'água" situado a cerca de 1600 metros a montante de onde se concentram os edifícios. A energia é fornecida pela empresa EDP Bandeirantes responsável pelo abastecimento do município e caracteriza o final de uma linha de transmissão. (...) A coleta do lixo é realizada uma vez por semana pela responsável pela coleta pública do município. "*

O custeio das instalações do local, mesmo sem estar aberto à visitação pública, gira em torno de R$ 840 mil por ano. O parque conta com um funcionário da Prefeitura que trabalha no local há cerca de 30 anos. A equipe de manutenção é formada por cinco funcionários da Urbam, e há uma empresa contratada para a vigilância do local. No parque existe Wifi público disponível, assim como em outros próprios públicos.

3. JUSTIFICATIVA

O Município de São José dos Campos tem se empenhado na estruturação de mecanismos inovadores de gestão ambiental, com vistas à valorização de seus ativos naturais e à ampliação da oferta de serviços públicos qualificados voltados à educação ambiental, lazer sustentável e preservação do meio ambiente. Nesse contexto, a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DO PARQUE NATURAL MUNICIPAL AUGUSTO RUSCHI (PNMAR) surge como uma solução estratégica, diante das limitações orçamentárias e operacionais do poder público para garantir a plena funcionalidade e atratividade do PARQUE.

Foram analisadas diversas alternativas para buscar um avanço na operação do PARQUE.

Sua eventual alienação foi descartada, fundamentando –se na Lei 9.985/2000 que prevê no seu art. 11 § 1º que Parque Natural Municipal é de posse e domínio público. Tanto a contratação de empresas privadas, quanto a contratação de Organização Social, foram analisadas, e comparativamente, se mostraram alternativas inferiores ao modelo proposto pelos motivos expostos a seguir:

As alternativas avaliadas não permitem a realização de investimentos privados significativos em infraestrutura, dependem integralmente do orçamento municipal, o qual está sujeito a limitações orçamentárias. Ademais, tais modalidades operam por meio de contratos de curto prazo o que inviabiliza a amortização de investimentos de maior porte, e não oferecem mecanismos robustos de incentivos ao desempenho capazes de garantir a melhoria contínua da experiência do visitante e da conservação ambiental.

Constatou-se, também, que essas alternativas resultam em gestão fragmentada e preservam o risco operacional e financeiro majoritariamente sob responsabilidade do Município, uma vez que a remuneração da empresa contratada ou da Organização Social é integralmente suportada pelo erário. Nesse cenário, oscilações de demanda não impactam o contratado, e eventuais falhas de desempenho recaem diretamente sobre a Administração Municipal, que deve promover substituições contratuais ou realizar contratações emergenciais, comprometendo a eficiência e a continuidade dos serviços prestados no PARQUE.

O modelo de PPP proposto permitirá a alocação de recursos privados para a operação, manutenção, revitalização e modernização da infraestrutura existente, além da implantação de novos atrativos sustentáveis e da ampliação dos serviços prestados aos visitantes. A CONCESSÃO visa, portanto, proporcionar melhorias efetivas na qualidade da experiência do usuário, promovendo o uso público responsável e a conservação da biodiversidade do parque, em conformidade com seu PLANO DE MANEJO e com os princípios do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

Entre as **vantagens do modelo** destacam-se:

a. **Redução do custo público com manutenção e operação**, promovendo o reequilíbrio fiscal e a reorientação de recursos para outras áreas prioritárias;
b. **Atração de INVESTIMENTOS privados** em infraestrutura e serviços de apoio à visitação, com contrapartidas socioambientais;
c. **Profissionalização da gestão** e uso da expertise do CONCESSIONÁRIO, com foco em resultados e desempenho;
d. **Transferência de riscos operacionais** para o setor privado, com previsibilidade de entregas e qualidade;
e. **Promoção da governança colaborativa**, com fortalecimento dos mecanismos de transparência, participação social e controle público;
f. **Estímulo à economia verde e à geração de empregos**, com foco na valorização da cultura local e no desenvolvimento do ecoturismo.

A medida está ainda alinhada aos compromissos do município com a **Agenda 2030 e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, em especial:

a. **ODS 8** – ao fomentar o crescimento econômico sustentável e a geração de empregos verdes;
b. **ODS 11** – ao ampliar o acesso a espaços públicos inclusivos e sustentáveis;
c. **ODS 13** – ao contribuir para a educação e ação climática;
d. **ODS 15** – ao proteger os ecossistemas terrestres e a biodiversidade da Mata Atlântica.

Adicionalmente, o modelo de CONCESSÃO permitirá reverter o atual cenário de subutilização do PNMAR, intensificado desde a suspensão da visitação pública em 2020.

A proposta também busca valorizar o papel do PNMAR como espaço estratégico para a promoção da **educação ambiental, da pesquisa científica, da valorização cultural e da**

saúde pública, aproximando a população urbana da natureza e incentivando práticas de convivência harmônica e sustentável com o meio ambiente.

Dessa forma, a CONCESSÃO do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi representa uma medida moderna, eficiente e coerente com os desafios da gestão pública contemporânea, ao compatibilizar conservação ambiental, inovação na prestação de serviços públicos e desenvolvimento socioeconômico sustentável.

4. OBJETIVOS DA CONCESSÃO

O OBJETO da LICITAÇÃO é a delegação à iniciativa privada das atividades de gestão, operação, apoio à visitação, execução de obras, bem como a conservação e a manutenção das ÁREAS DA CONCESSÃO, incluindo, mas não se limitando, a elaboração de projetos, a realização de obras e INVESTIMENTOS, a prestação de serviços e o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, turismo e apoio à visitação, com os serviços associados, observando as condições estabelecidas no SUBANEXO A DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS, no EDITAL, no CONTRATO e respectivos SUBANEXOS.

A CONCESSÃO tem como objetivos:

a. Promover, com inovação, a ampliação dos serviços e atrativos aos visitantes, de forma a fomentar o aumento do número de visitantes;
b. Garantir a conservação da biodiversidade e fomentar o turismo sustentável, valorizando a vocação do PARQUE e sua importância para a cidade;
c. Garantir a qualidade ambiental das ÁREAS DA CONCESSÃO, priorizando a implantação de infraestruturas, atividades e serviços com premissas sustentáveis e que geram o mínimo impacto às características do meio ambiente;
d. Promover a educação ambiental e a pesquisa científica, transformando naturalmente seus visitantes em potenciais agentes ambientais;
e. Valorizar os potenciais e a vocação do PARQUE objeto de CONCESSÃO, mantendo seus objetivos específicos, caraterísticas, vivências e sua importância histórica aos USUÁRIOS e à cidade de São José dos Campos.
f. Possibilitar o desenvolvimento socioeconômico e cultural das comunidades do entorno.

5. RESULTADOS ESPERADOS

Ao longo do PRAZO DA CONCESSÃO, o projeto pretende que o PARQUE alcance os seguintes resultados de longo prazo:

a. Se torne mais conhecido e que haja a ampliação de sua utilização pela população;
b. Tenha mais serviços, melhor qualificados, disponíveis aos visitantes;
c. Promova a preservação do meio ambiente e do Patrimônio Histórico, com o envolvimento da comunidade local;
d. Incentive a educação ambiental, principalmente do público infantil;
e. Fomente a realização de pesquisas científicas;
f. Promova de maneira sistêmica o turismo ecológico.

6. MODELO DE NEGÓCIOS

O modelo de negócios proposto para a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi (PNMAR) fundamenta-se na exploração sustentável de atividades

educativas, culturais, turísticas e de apoio à visitação, sem cobrança de ingresso para acesso ao PARQUE, mas com possibilidade de cobrança por serviços e atrativos específicos, conforme detalhado neste EDITAL.

O PNMAR encontra-se posicionado em localização geográfica estratégica, situado entre o núcleo urbano central do Município de São José dos Campos e o distrito de São Francisco Xavier, reconhecido como principal destino turístico da zona rural norte do Município.

Essa posição privilegiada permite atender os diversos praticantes de Mountain Bike (MTB) que saem do centro da cidade com destino a São Francisco Xavier – percurso de aproximadamente 55km e com duração média de 4 hrs. Duas vezes por ano é realizada a Trip Bike – evento integrante do calendário da Secretaria de Esportes e Qualidade de Vida – que sai do Parque Ribeirão Vermelho e termina em São Francisco Xavier.

Em setembro de 2026, o PARQUE passou a integrar o roteiro do evento, proporcionando maior exposição ao equipamento e contribuindo para a divulgação de seus atributos ambientais, bem como para o estímulo à visitação pública.

A proximidade do PARQUE com o percurso tradicional, que anteriormente passava a aproximadamente 3,5 km de suas instalações, representa uma oportunidade para a criação de um ponto de apoio para os ciclistas, com o formato de base para alimentação, hidratação, manutenção de bicicletas e outros serviços, fomentando o desenvolvimento da região do entorno do PARQUE e tornando o PARQUE conhecido da população.

Ainda, será criado o Centro de Exposições Interativas da Fauna e da Flora Joseense, que contará com exposições fotográficas e outros elementos expositivos oriundos da Mata Atlântica característica do PARQUE. Será uma grande atração para excursões de escolas públicas e particulares durante os dias de semana e terá papel fundamental na educação ambiental dos estudantes, que disseminarão esse conhecimento junto às suas famílias, estimulando a visitação nos finais de semana.

Essas duas novas atrações possibilitarão a criação de outros eventos temáticos que se retroalimentam e proporcionam público para as seguintes atrações remuneradas: (i) balão estacionário; (ii) comércio de bebidas e alimentos; (iii) camping; (iv) serviço de visitação noturna; (v) serviço de observação de pássaros; (vi) serviço de observação astronômica; (vii) serviço de visitas guiadas; (viii) serviço de locação e manutenção de bicicletas; (ix) locação de espaço para cursos e palestras; e (x) comércio de souvenires.

O balão estacionário permitirá que o usuário tenha uma visão privilegiada de boa parte do centro e de toda zona rural norte da cidade. Além disso, será um ponto de referência visual, uma vez que poderá ser visto do centro da cidade, da Rodovia SP-50 e de boa parte da zona rural até próximo a São Francisco Xavier.

Trata-se de uma CONCESSÃO ADMINISTRATIVA por 20 anos, com encargos de reforma das edificações do PARQUE e criação do Centro de Exposições Interativas e Recepção aos Visitantes, conforme detalhado no SUBANEXO A DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS.

O método de seleção do CONCESSIONÁRIO será o de menor CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL a ser ofertado na LICITAÇÃO.

Não é permitida a cobrança de ingresso ao PARQUE, sendo possível, a cobrança pelo acesso dos USUÁRIOS a edificações, serviços, atrativos ou atividades especiais a serem disponibilizadas pelo CONCESSIONÁRIO. Em tais hipóteses, devem ser garantidos os

benefícios de meia entrada e gratuidades que sejam impostos pela legislação vigente ou que venha a ser publicada.

É desejável que o parque se torne uma referência física para atividades que incentivem o turismo rural em toda a região norte da cidade.

O PARQUE terá entrada controlada (mesmo sem cobrança), desta forma a segurança será reforçada. O CONCESSIONÁRIO poderá explorar economicamente a venda de ingressos para novas atrações, o Centro de Exposições Interativas a ser criado, as atividades recreacionais, eventuais atividades de hospedagem/camping, locações e prestações de serviços diversificadas.

Fica garantida a gratuidade de acesso ao Centro de Exposições Interativas pelas escolas da rede pública de ensino.

É facultada ao CONCESSIONÁRIO a possibilidade de locação de prédios e espaços para a realização de eventos dos mais diversos tipos. Porém, as atividades estão sujeitas às limitações impostas pela legislação especificamente sobre perturbação do sossego público e sobre poluição sonora.

A remuneração do CONCESSIONÁRIO se dará através de:

a. Cobrança de entrada Centro de Exposições Interativas;
b. Locações de espaços;
c. Ingressos para atividades especiais;
d. Serviços prestados pelo CONCESSIONÁRIO;
e. Organização de eventos;
f. Serviços de hospedagem;
g. Publicidades;
h. Vagas de estacionamento; e
i. Outras formas que o CONCESSIONÁRIO venha a viabilizar, e sejam submetidas à autorização do PODER CONCEDENTE.

As obrigações do CONCESSIONÁRIO encontram-se melhor descritas no SUBANEXO A DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS, e em cada um dos respectivos projetos.

7. PLANO DE NEGÓCIOS

As informações que nortearam a elaboração do Estudo de Viabilidade Técnico-Econômica Referencial projetam uma Taxa Interna de Retorno do projeto de 12,07%, com payback no ano 8 e Retorno Sobre o Investimento de cerca de R$ 11,5 milhões.

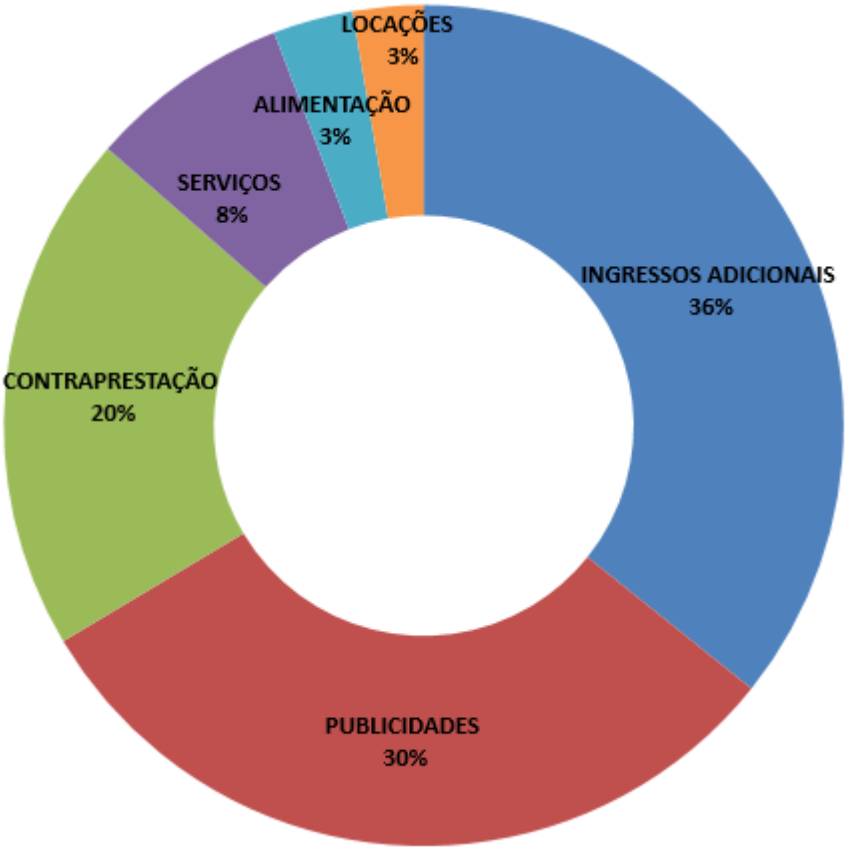
As RECEITAS totalizam R$ 61 milhões ao longo dos 20 anos da CONCESSÃO, e se originam do PARQUE na seguinte proporção:

a. Ingressos adicionais: 36,0%
b. Publicidades: 30%
c. Serviços: 8%
d. Alimentação: 3%
e. Locações: 3%

Por se tratar de uma CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, ainda está prevista uma CONTRAPRESTAÇÃO de até R$ 12.260 milhões, ao longo de toda a CONCESSÃO, para que seja possível atingir a TIR projetada.

8. RECEITAS AO LONGO DO CONCESSÃO

A remuneração bruta total supera a média de R$ 3,26 milhões por ano, dividida conforme gráfico abaixo:



Ao longo de toda a CONCESSÃO, as RECEITAS foram estimadas desta forma:

a. Com ingressos para atividades adicionais: R$ 21.901.000,00
b. Com publicidades: R$ 18.792.000,00
c. Com prestação de serviços: R$ 4.753.000,00
d. Com serviços de alimentação: R$ 1.885.000,00
e. Com locação de espaços: R$ 1.665.000,00
f. CONTRAPRESTAÇÃO: R$ 12.260.000,00

8.1. Público

Para nortear os valores das RECEITAS do PARQUE, foram feitas estimativas de público seguindo premissas próprias de ocupação. Para início, foi estimado o seguinte mês padrão para as projeções:

MÊS PADRÃO						
D	S	T	Q	Q	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Em seguida, por conta da diferença de perfil e comportamento do público-alvo, foram estimados os seguintes percentuais de ocupação separados em 2 grandes grupos de público: (a) público de frequência durante os dias da semana; e, (b) público de frequência aos finais de semana.

8.1.1. Público ao longo da semana:

MÊS	OCUPAÇÃO
JANEIRO	10%
FEVEREIRO	10%
MARÇO	100%
ABRIL	100%
MAIO	100%
JUNHO	100%
JULHO	10%
AGOSTO	100%
SETEMBRO	100%
OUTUBRO	100%
NOVEMBRO	100%
DEZEMBRO	10%

DIAS	OCUPAÇÃO
DOMINGOS	0%
SEGUNDAS	40%
TERÇAS	50%
QUARTAS	50%
QUINTAS	50%
SEXTAS	50%
SÁBADOS	0%

8.1.2. Público aos finais de semana:

MÊS	OCUPAÇÃO
JANEIRO	100%
FEVEREIRO	90%
MARÇO	80%
ABRIL	50%
MAIO	50%
JUNHO	50%
JULHO	90%
AGOSTO	70%
SETEMBRO	80%
OUTUBRO	80%
NOVEMBRO	90%
DEZEMBRO	90%

DIAS	OCUPAÇÃO
DOMINGOS	100%
SEGUNDAS	0%
TERÇAS	0%
QUARTAS	0%
QUINTAS	0%
SEXTAS	0%
SÁBADOS	100%

Com base nestas premissas, foi estimado o público anual de 26.320 pessoas para o PARQUE. Este público serviu para a projeção das RECEITAS da CONCESSÃO.

8.2. Ingressos para atividades adicionais

As RECEITAS com ingressos para atividades adicionais no PARQUE estão estimadas em R$ 21.900 milhões para todo o período da CONCESSÃO.

Com as novas atrações e os novos equipamentos projetados para o PARQUE – notadamente: um balão estacionário, o percurso de arborismo e o Centro de Exposições Interativas – será possível auferir RECEITAS com ingressos adicionais para a utilização destes equipamentos de aproximadamente R$ 1,1 milhão, anualmente.

8.3. Publicidades

As RECEITAS com publicidades no PARQUE estão estimadas em R$ 18,8 milhões para todo o período da CONCESSÃO.

Foi estimado que ao longo da CONCESSÃO do PARQUE poderão ser instalados equipamentos para a exploração de mídias através de publicidade especializada, em locais que devem ser previamente autorizados pelo PODER CONCEDENTE, notadamente placas, banners e relógios.

Seus valores foram resultado de pesquisas junto ao departamento da Prefeitura especializado em marketing, que projetou o potencial do local. Mas em se tratando de atividade ligada à criatividade e à imaginação, nada obsta o surgimento de novas alternativas de RECEITAS decorrentes das potenciais publicidades a serem exploradas no futuro PARQUE.

Poderá ser admitida a exploração de "*naming rights*" pelo CONCESSIONÁRIO. Para tanto, foram estimados R$ 600 mil anuais com este tipo de receita.

8.4. Prestação de serviços

As RECEITAS com prestação de serviços no PARQUE estão estimadas em R$ 4.750 milhões para todo o período da CONCESSÃO.

A prestação de serviços apresenta grande diversidade de possibilidades no PARQUE, das quais destacamos as principais:

a. RECEITAS com vagas de estacionamento: R$ 4,0 milhões

Além destas principais, projetou-se também as seguintes RECEITAS de menor vulto:

a. RECEITAS com caminhada noturna: R$ 356 mil
b. RECEITAS com ingressos para visita guiada: R$ 209 mil
c. RECEITAS com produção de vídeos: R$ 104 mil
d. RECEITAS com prestação de serviços (fotos, souvenirs etc): R$ 79 mil
e. RECEITAS com ensaio fotográfico: R$ 42 mil

8.5. Comércio de alimentos e bebidas

As RECEITAS com serviços de alimentação no PARQUE estão estimadas em R$ 1,9 milhão para todo o período da CONCESSÃO.

Visando trazer maior comodidade aos frequentadores do PARQUE, foram projetadas RECEITAS oriundas da comercialização de alimentos e bebidas aos frequentadores do PARQUE – principalmente aos finais de semana.

Segundo a Associação Brasileira de Benefícios ao Trabalhador – ABBT, o preço médio dispendido por refeição em São José dos Campos em abril de 2025 era de R$ 50,25, conforme quadro abaixo:

São José dos Campos - SP

Comercial/Prato feito
R$ 33,32

Autosserviço/quilo
R$ 52,66

Executivo
R$ 67,82

À La Carte
R$ 127,61

Preço médio
R$ 50,25

Ao utilizar-se da premissa de que 1% dos frequentadores durante a semana, e 50% dos frequentadores dos finais de semana no PARQUE se alimentarão nos espaços destinados a este fim, chega-se à projeção de receita anual de R$ 103 mil.

8.6. Locação de espaços

As RECEITAS com locação de espaços no PARQUE estão estimadas em R$ 1,6 milhão para todo o período da CONCESSÃO.

Os valores referenciais para locação foram obtidos com pesquisas junto a imóveis vizinhos ao PARQUE e junto a PARQUES com equipamentos similares, e resultaram nos seguintes valores:

a. RECEITAS com locação de bicicletas: R$ 880 mil
b. RECEITAS com locação de espaço qualificado para pic-nic: R$ 184 mil
c. RECEITAS com locação dos quiosques: R$ 181 mil
d. RECEITAS com locação de espaço para *camping* e pernoites: R$ 262 mil
e. RECEITAS com locação do espaço para treinamentos: R$ 157 mil

8.7. CONTRAPRESTAÇÃO

Para que se atinja a viabilidade desejada do projeto, a CONTRAPRESTAÇÃO anual a ser paga pelo PODER CONCEDENTE está estimada em R$ 610 mil – sujeita ao certame licitatório como critério de classificação.

9. DESPESAS AO LONGO DA CONCESSÃO

9.1. OPEX

Compõem o OPEX as seguintes despesas:

a. Gastos com materiais de uso recorrente e utilidades (água, energia etc)
b. Gastos com pessoal do PARQUE

Para as despesas com pessoal, foram apurados os salários mínimos vigentes para cada um dos cargos previstos, bem como o percentual médio de encargos sociais incidentes de acordo com o Estudo para SEAC SP realizado pela FIA – Fundação Instituto de Administração.

Como as edificações que integram o Parque Municipal Augusto Ruschi terão tempos diferentes para cada entrega de obras, e consequentemente seu início de operação, o valor anual vai aumentando anualmente até o 2º ano de operação conforme quadro abaixo:

PARQUE AUGUSTO RUSCHI																	
PROFISSIONAL	CENTRO DE ESTUDOS	LANCHONETE	CENTRO DE EXPOSIÇÕES	OFICINA BICICLETA	TRILHAS	BAIXO ESTACIONAMENTO	CAMINHADA NOTURNA	ARBORISMO ADULTO	GRAMADOS E JARDINS	ESCRITÓRIO/ LOJA DE SOUVENIRS	SANITÁRIOS	PORTARIAS	AMBULÂNCIA	SUBTOTAL	SALÁRIO MENSAL BASE	CUSTO PARCIAL	CUSTO POR ANO
ADMINISTRATIVO																	
GERENTE ADMINISTRATIVO[3]										1				1	R$ 5.575,04	R$ 66.900	R$ 66.900
AUXILIAR ADMINISTRATIVO[2]										2				2	R$ 2.067,67	R$ 49.624	R$ 49.624
RECEPCIONISTA[2]			1											1	R$ 1.874,00	R$ -	R$ 22.488
TÉCNICO OPERACIONAL																	
BIÓLOGO[3]	1													1	R$ 4.396,12	R$ 52.753	R$ 52.753
AUXILIAR DE VETERINÁRIO[2]	1													1	R$ 1.911,32	R$ 22.936	R$ 22.936
COORDENADOR PEDAGÓGICO[3]			0,5											0,5	R$ 4.179,83	R$ -	R$ 25.079
AUXILIAR DE ENFERMAGEM[3]													1	1	R$ 2.429,10	R$ 29.149	R$ 29.149
SEGURANÇA E PORTARIA																	
PORTEIRO[3]												1		1	R$ 2.031,00	R$ 24.372	R$ 24.372
VIGILANTE[3]									4					4	R$ 1.898,00	R$ 91.104	R$ 91.104
MANUTENÇÃO E LIMPEZA																	
ZELADOR LIDER[3]										1				1	R$ 2.355,14	R$ 28.262	R$ 28.262
AUXILIAR MANUTENÇÃO[3]										1				1	R$ 2.071,00	R$ 24.852	R$ 24.852
SERVIÇOS GERAIS[1]	1										1			2	R$ 2.099,00	R$ 50.376	R$ 50.376
JARDINEIRO[3]									0,5					0,5	R$ 1.640,00	R$ 9.840	R$ 9.840
MECÂNICO DE BICICLETA[3]				0,5										0,5	R$ 1.874,36	R$ 11.246	R$ 11.246
COZINHA																	
COZINHEIRO[3]		1												1	R$ 1.992,00	R$ 23.904	R$ 23.904
CAIXA[2]		1												1	R$ 2.234,00	R$ 26.808	R$ 26.808
ATRAÇÕES																	
MONITOR AMBIENTAL[4]					1		0,5							1,5	R$ 1.988,00	R$ 35.784	R$ 35.784
MONITOR ATRAÇÕES[3]			1			1		2						4	R$ 1.963,02	R$ 47.112	R$ 94.225
SUBTOTAL	**3**	**2**	**2,5**	**0,5**	**1**	**1**	**0,5**	**2**	**4,5**	**5**	**1**	**1**	**1**	**25**		**R$ 595.023**	**R$ 689.703**
															ENCARGOS SOCIAIS[1]	**79,5243%**	**R$ 473.188**	**R$ 548.481**
															SUBTOTAL		**R$ 1.068.212**	**R$ 1.238.184**
															UTILIDADES		**R$ 288.000**	**R$ 288.000**
															TOTAL ANUAL		**R$ 1.356.212**	**R$ 1.526.184**

Nota-se que o valor anual com mão-de-obra do Parque Municipal Augusto Ruschi inicia o primeiro ano com valor de R$ 1.068.212,00, passando a R$ 1.238.184,00 após 24 meses de operação.

Desta forma, o valor de OPEX previsto para quando a operação estiver consolidada no modelo apresentado, já com os valores a serem dispendidos com utilidades, é de R$ 1.526.184,00 anualmente.

9.2. CAPEX

Estão previstos os seguintes INVESTIMENTOS:

ANEXO IA - EVTE REFERENCIAL - PARQUE AUGUSTO RUSCHI			
CAPEX OBRIGATÓRIO			
ADEQUAÇÃO PREDIO ADMINISTRAÇÃO		R$	353.817,30
ADEQUAÇÃO GALPÃO PARA OFICINA (BICICLETA)		R$	351.264,54
COMPRA DE EQUIPAMENTOS		R$	55.800,00
ESTACIONAMENTO		R$	20.000,00
CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE EXPOSIÇÃO		R$	2.186.520,63
CONSTRUÇÃO LANCHONETE		R$	136.657,54
ADEQUAÇÃO DOS VESTIÁRIOS		R$	218.652,06
TOTAL DE INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS		**R$**	**3.322.712,07**
CAPEX OPCIONAL			
ARBORISMO ADULTO		R$	218.652,06
BICICLETAS MOUNTAIN BIKE		R$	17.979,20
BALÃO ESTACIONÁRIO		R$	478.274,40
ÁREA PARA CAMPING		R$	109.326,03
CONSTRUÇÃO QUIOSQUE 1		R$	81.994,52
CONSTRUÇÃO QUIOSQUE 2		R$	81.994,52
DIVERSOS		R$	1.500.000,00
TOTAL DE INVESTIMENTOS OPCIONAIS		**R$**	**2.488.220,73**
TOTAL GERAL			R$ 5.810.932,80

Somados todos estes INVESTIMENTOS citados, chega-se ao CAPEX estimado de R$ 5.810.932,80 dos quais são obrigatórios R$ 3.322.712,07 a serem desembolsados em até 2 anos a partir do início da CONCESSÃO. Durante os 20 anos de operação, estima-se o desembolso de 10% deste CAPEX com reinvestimentos, no ano 15 da operação, de forma a manter os níveis de qualidade exigidos no EDITAL.

10. CRITÉRIO DE SELEÇÃO

O critério de seleção da proposta mais vantajosa para o PODER CONCEDENTE será o de MENOR CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL.

11. EVTE – ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA REFERENCIAL

O Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial é parte integrante deste Estudo Técnico Referencial e encontra-se identificado como SUBANEXO A – EVTE.

Seu escopo é meramente referencial, e não é vinculante para qualquer efeito, incluída a verificação do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO de CONCESSÃO.

12. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

O Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial aponta um TIR de 12,07%, além disso, a análise de sensibilidade do projeto aponta para as seguintes variações projetadas:

	ACRÉSCIMO/DECRÉSCIMO			
	-10%	-5%	5%	10%
CAPEX	13,51%	12,77%	11,43%	10,82%
OPEX	15,49%	13,78%	10,37%	8,66%
RECEITAS	6,20%	9,23%	14,80%	17,46%

13. SUBANEXO

É parte integrante e indissociável deste Estudo Técnico Referencial:

- SUBANEXO IV A – EVTE

[LOCAL], [DATA] [ASSINATURA]

Elaborado por:

Aprovado por:

[LOCAL], [DATA] [ASSINATURA]

Elaborado por:

Aprovado por: