



AUDIÊNCIA PÚBLICA



**Complexo Turístico Ferroviário da
Estrada de Ferro Campos do Jordão
(EFCJ)**

19/05/2025 e 20/05/2025

Concessão

do Complexo Turístico da **EFCJ**

Objeto: operação, manutenção, conservação, requalificação, adequação, expansão e modernização dos ativos do Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão (EFCJ).

Complexo Turístico da EFCJ

Valor histórico-cultural da EFCJ

1914

Origem Sanatorial

Transporte de pacientes com tuberculose — ferrovia como solução de saúde pública.

1



Sanatório São Paulo (1927)

1940

Propulsora do turismo

A ferrovia impulsiona o turismo e estrutura a cidade.

2



Vila Capivari (1940)

1956

Símbolo urbano e cultural

Serviços da ferrovia expandidos com novos materiais rodantes

3



Bonde A6 adquirido após encerramento das atividades da Tramway Guarujá

1970

Consolidação como ativo turístico

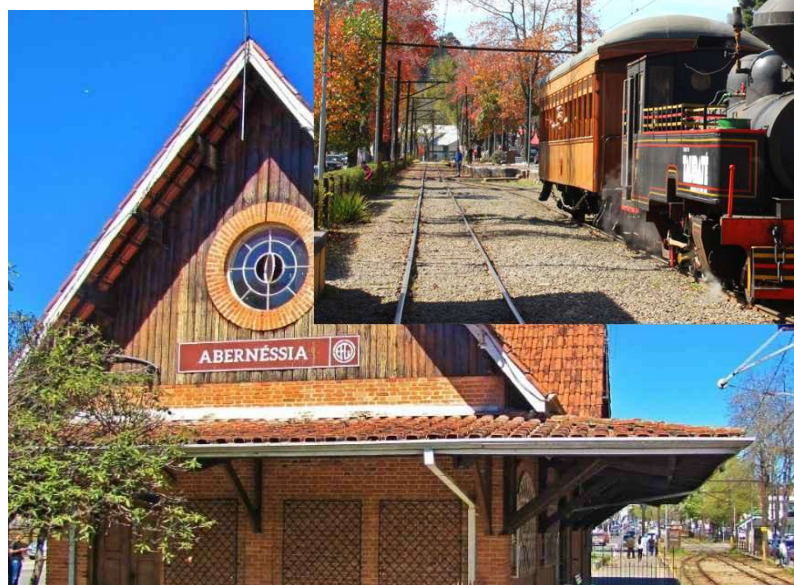
Implantação de ativos turísticos ao longo da via férrea (ex. PRAC e Mirante de Nossa Senhora Auxiliadora)

4



Mirante de Nossa Senhora Auxiliadora

Complexo Turístico da EFCJ



Fonte: GoogleMaps

O Complexo compreende:

❑ Trecho ferroviário de 47 km

Entre Campos do Jordão, Santo Antônio do Pinhal e Pindamonhangaba

❑ Patrimônio ferroviário

Estações, paradas, trilhos, material rodante, oficinas, subestações.

❑ Estruturas diversas:

Parque Reino das Águas Claras (PRAC), Centros de Memória Ferroviária, Imóveis históricos e com Vistas Cênicas da Serra da Mantiqueira

Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentadas são referenciais

Complexo Turístico da EFCJ

Panorama da infraestrutura atual



Trecho ferroviário

47 km com **operação paralisada** e **trechos desativados**. Necessidade de obras para restauro, modernização e implantação de medidas de segurança



Patrimônio ferroviário

Infraestrutura com **níveis variados de conservação** e **acessibilidade** limitada nas estações e paradas



Parque Reino das Águas Claras

Patrimônio histórico **vandalizado** com **acesso fechado** para o público. Falta de segurança das estruturas



Fonte: Elaboração FIPE

Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentadas são referenciais

14 de mai de 2024 1

O Projeto de Concessão

Objetivo

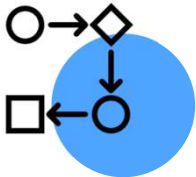
RETOMADA DOS SERVIÇOS DE TRENS TURÍSTICOS

Reativação de três percursos com trens turísticos, ampliando a oferta de lazer e cultura na região.



MANUTENÇÃO E REFORMA DA FERROVIA

Conservação de todo o trecho da via permanente, reforma da via, estações, material rodante e de demais edificações operacionais.



REVITALIZAÇÃO DO PARQUE REINO DAS ÁGUAS CLARAS (PRAC)

Reabertura com áreas de lazer, circuito de esculturas, natureza e atrações para todos os públicos.



CENTRO DE MEMÓRIA FERROVIÁRIA

Manutenção de espaço cultural com acervo sobre a ferrovia, atividades educativas e acolhimento ao público.



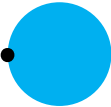
REQUALIFICAÇÃO DE BENS TOMBADOS E ESTRUTURAS HISTÓRICAS

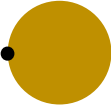
Restauro das estações, oficinas e prédios tombados, com **preservação** da identidade ferroviária.



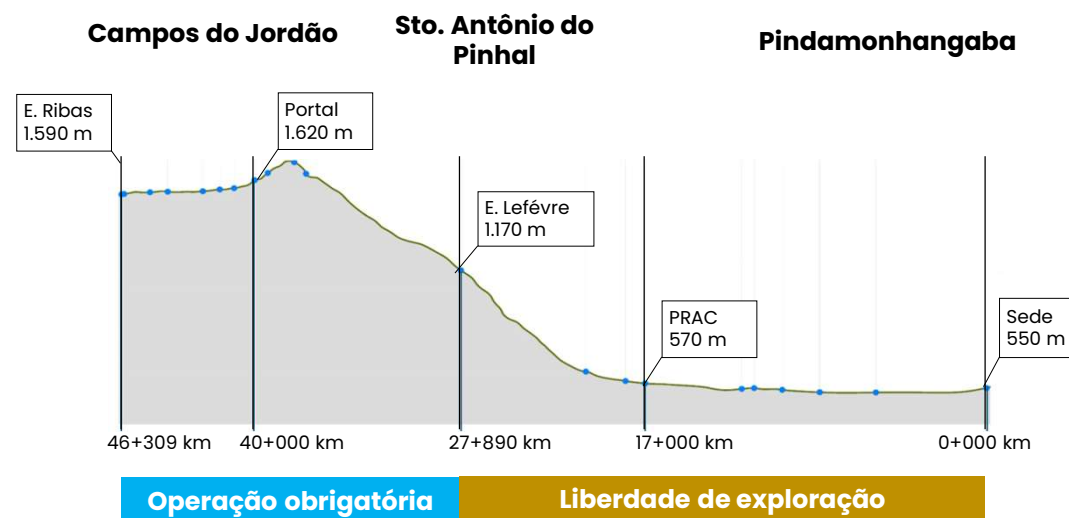
O Projeto de Concessão

Retomada dos Serviços de Trens Turísticos

- • • •  **Operação obrigatória** do trecho Emílio Ribas (Campos do Jordão) <> Eugênio Lefèvre (Santo Antônio do Pinhal)

- • • •  Liberdade de **exploração** até a **Estação Sede** (Pindamonhangaba) com **trâmites contratuais facilitados**:

- Apresentação de **descritivo das operações idealizadas** para o trecho; e
- Proposição de **indicadores de desempenho** a serem observados na fiscalização do serviço pelo Estado



O Projeto de Concessão

Retomada dos Serviços de Trens Turísticos

Maria Fumaça



Passeio temático com trem histórico e ambientação cultural.

Turístico Curto



Embarques e desembarques livres ao longo do percurso

Turístico Médio

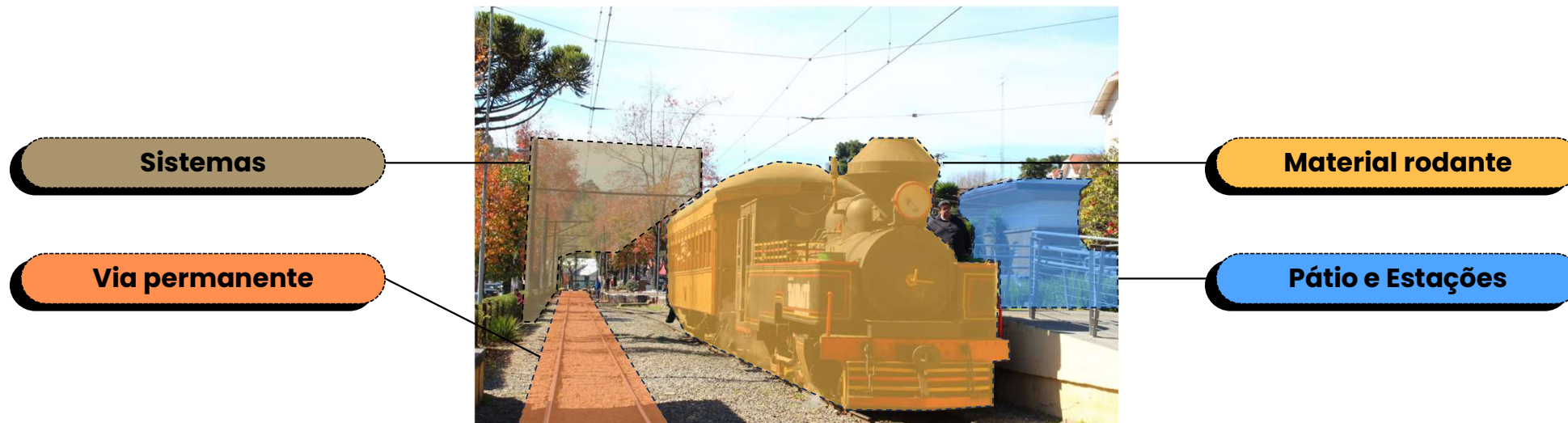


Percurso panorâmico com maior extensão e diversidade de paisagens.

Serviço	Percurso	Tipo de Operação	Operação
Maria Fumaça	Emílio Ribas – Abernêssia	Ida e volta	Ano 1
Turístico Curto (bonde <i>hop-on hop-off</i>)	Emílio Ribas – Nova Portal	Parador	Ano 3
Turístico Médio	Nova Portal – Eugênio Lefèvre	Ida simples	Ano 5

O Projeto de Concessão

Obrigações de manutenção e reforma previstas



- **Objetivo**

- Valorizar o patrimônio ferroviário, integrando os equipamentos restaurados à proposta cultural e turística da concessão.
- Garantir operação segura, atrativa e confiável dos serviços turísticos.
- Aumento da eficiência operacional, com maior regularidade dos serviços turísticos.
- Organizar a frota e otimizar a manutenção.

O Projeto de Concessão

Obrigações de manutenção e reforma previstas

Via permanente

CAPEX estimado

• R\$ 127 MM



Renovação dos trilhos

- Substituição de trilhos, fixações e lastro
- Troca dos dormentes atuais por dormentes de concreto, com maior durabilidade e desempenho
- Implantação de cremalheira fixa em trecho de maior declividade, com gradiente de 11%



Correção da infraestrutura

- Intervenções de terraplenagem e drenagem.
- Melhoria da capacidade de escoamento das águas para evitar danos à via



Aprimoramento da operação

- Implantação de *sidings* (vias auxiliares) para permitir o cruzamento de composições e reduzir interrupções.



Manutenção e Preservação

- Concessionária deverá garantir a preservação da integralidade da via e faixa de domínio, nos 47kms de Capivari até Pindamonhangaba, durante toda a vigência contratual.



Fonte: Elaboração FIPE

Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentados são referenciais

O Projeto de Concessão

Obrigações de manutenção e reforma previstas

Material rodante

CAPEX estimado

- R\$ 95 MM



Melhorias previstas

- **Restauração completa** de bondes, locomotivas, vagões e automotrizs.
- **Preservação do valor histórico e funcional** dos equipamentos.
- **Adequação técnica** para operação com segurança e conforto.
- **Aquisição** de duas locomotivas cremalheiras e quatro vagões.



Fonte: EFCJ

O Projeto de Concessão

Obrigações de manutenção e reforma previstas

Sistemas

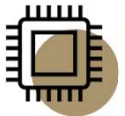
CAPEX estimado

- R\$ 65 MM



Melhorias previstas

- ☐ Substituição da **rede aérea** e do sistema de alimentação elétrica.
- ☐ **Implantação de duas novas subestações:** Pátio Portal e Eugênio Lefèvre.



Modernização completa com:

- Sinalização e controle centralizado.
- Bilhetagem eletrônica.
- Comunicação (Wi-Fi, som e multimídia).
- Monitoramento eletrônico e radiofrequência.
- Localização em tempo real e comando remoto de AMVs.



Fonte: Elaboração FIPE

O Projeto de Concessão

Obrigações de manutenção e reforma previstas

Pátio Ferroviário

CAPEX estimado

- R\$ 24 MM



Melhorias previstas

- ☐ Implantação de **novo pátio operacional** próximo à estação **Nova Portal**.



Áreas destinadas a:

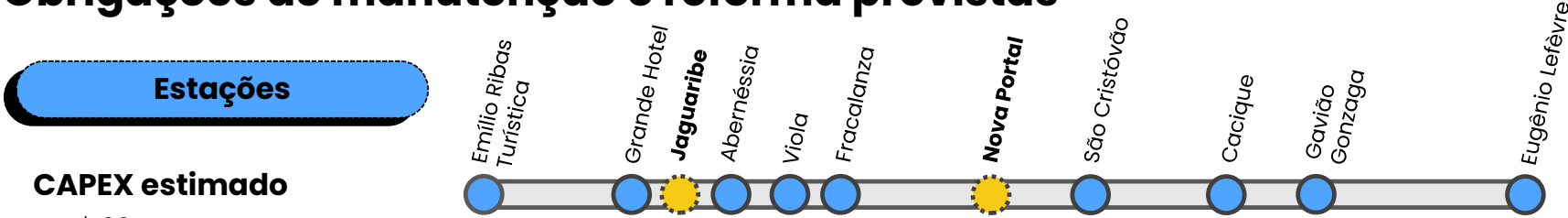
- Manutenção do material rodante.
- Estocagem de componentes e peças.
- Recolhimento e organização dos veículos fora de operação.
- Infraestrutura de apoio à operação, segurança e logística.



Fonte: Elaboração FIPE

O Projeto de Concessão

Obrigações de manutenção e reforma previstas



2 Estações novas

- **Nova Portal** – acesso com elevador e escada rolante
- **Jaguaribe** – atualmente apenas estribo, será estruturada



9 Estações requalificadas

- Emílio Ribas
- Grande Hotel
- Abernêssia
- Viola
- Fracalanza
- São Cristóvão
- Cacique
- Gavião Gonzaga
- Eugênio Lefèvre

O Projeto de Concessão

Traçado obrigatório e estações em operação

Três serviços, cobrindo cerca de 19 km da ferrovia, devem ser operados pela nova concessionária, estendendo assim o serviço turístico até a **estação Eugênio Lefèvre**, em Santo Antônio do Pinhal

Legenda

 Estações da EFCJ

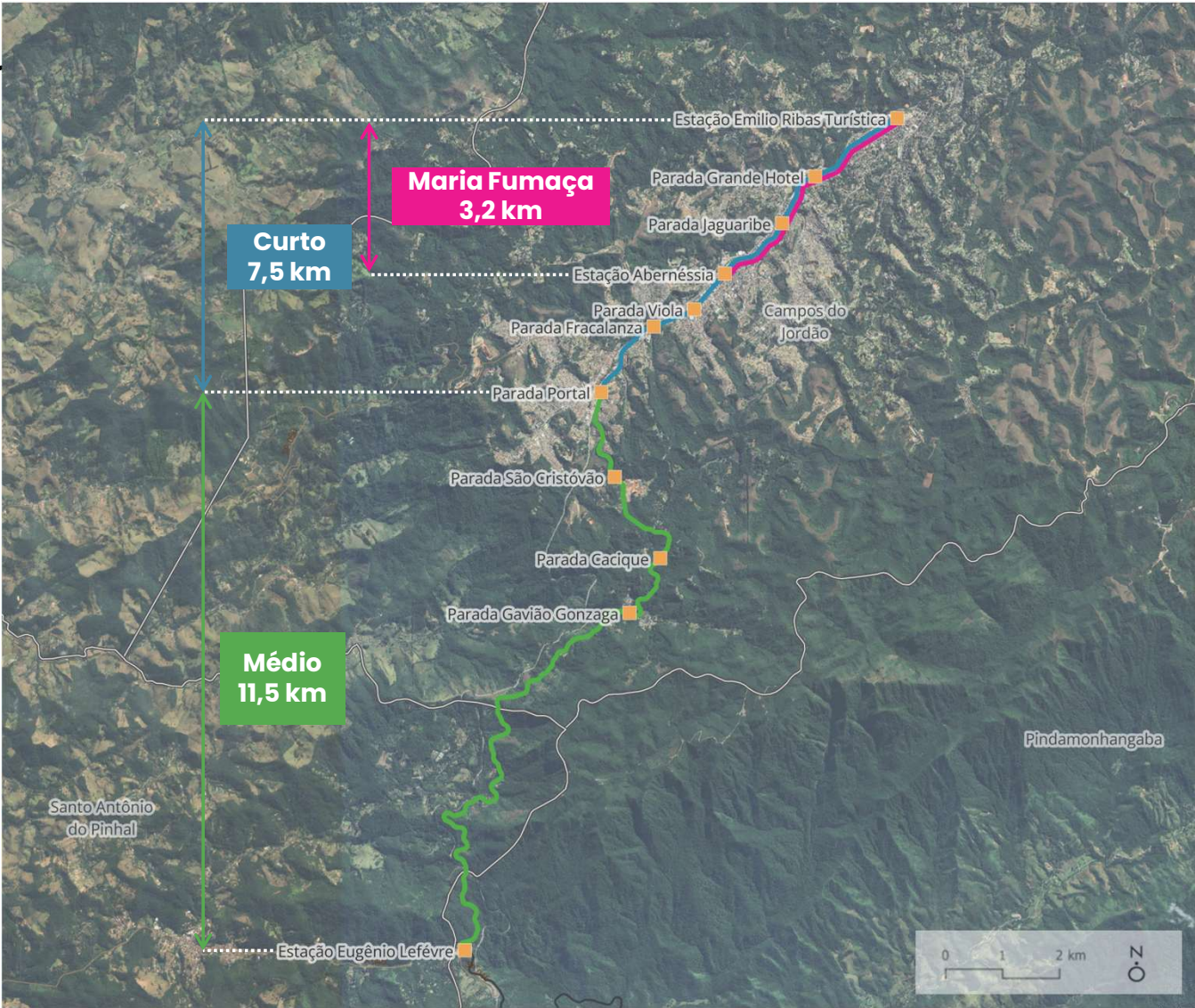
Serviços

 Maria Fumaça

 Turístico Curto

 Turístico Médio

 Municípios envolvidos



Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentados são referenciais

O Projeto de Concessão

Parque Reino das Águas Claras (PRAC)

Localização: Pindamonhangaba

Área total: 38 mil m²

Acesso gratuito à população



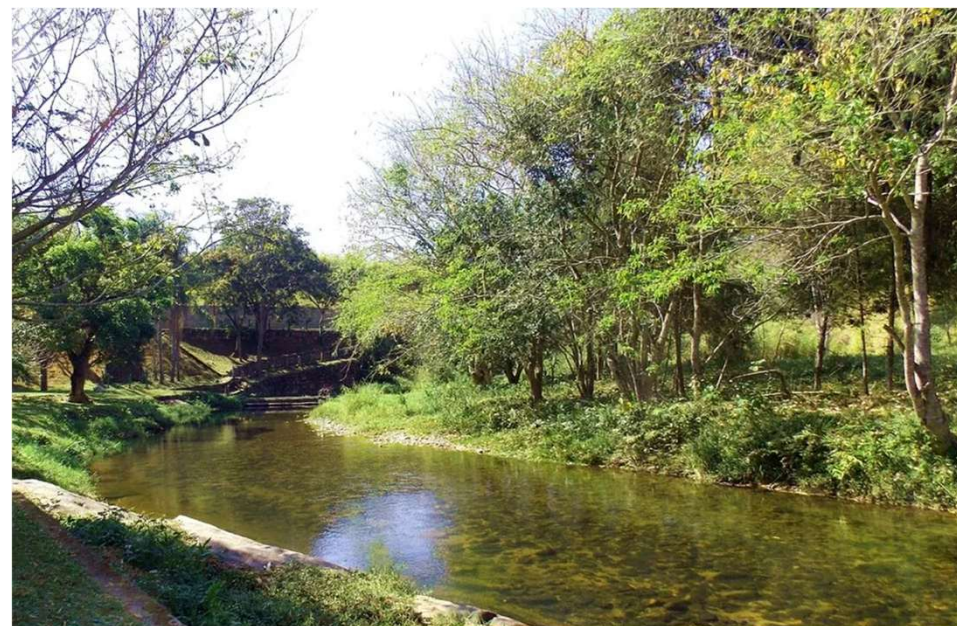
Requalificação prevista:

- Reforma das manutenção elétrica e hidráulica
- Contenções de estruturas com risco de deslizamento
- Limpeza, dragagem, manutenção das margens e controle de crescimento de vegetação ao longo do Rio Piracuama
- Restauo e preservação de obras de arte relacionadas ao Universo Monteiro Lobato

Infraestrutura de apoio ao público

- Portaria, sanitários, espaços de lazer, refeitório e áreas cobertas para eventos
- Trilhas temáticas e atividades na margem do Rio Piracuama

CAPEX estimado: R\$ 6,7 MM



Fonte: GoogleMaps

Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentadas são referenciais

O Projeto de Concessão

Centro de memória ferroviária e estruturas históricas

- • • •
- Preservação de bens tombados
- Manutenção de Centro de Memória Ferroviária



Parada Damas – Campos do Jordão



Sede Administrativa e conjunto de oficinas –
Pindamonhangaba



Centro de Memória Ferroviária

Possibilidade de novos negócios

• • • •

Novos serviços turísticos

Expansão da operação até Pindamonhangaba, trens temáticos, fretamentos, vagões especiais, rotas e experiências voltadas ao lazer e cultura.

• • • •

Atividades comerciais complementares

Cafeterias, pousadas, feiras, eventos, ativações e serviços para usuários e visitantes.

• • • •

Empreendimentos imobiliários

Requalificação de edificações da EFCJ e desenvolvimento imobiliário ao longo da faixa de domínio em áreas estratégicas.

• • • •

Novas conexões ferroviárias

Criação de novas ligações ferroviárias, conectando hotéis e atrações turísticos.

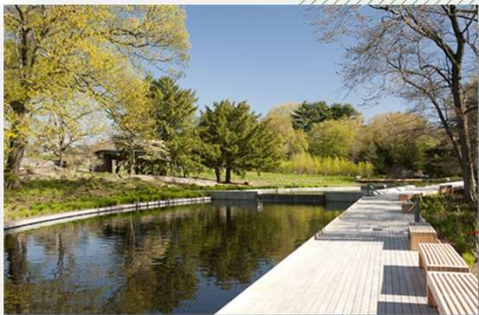
• • • •

Serviços complementares

Embarque de malas, bicicletas e animais, transporte de mercadorias.

Possibilidade de novos negócios

Estação Campos do Jordão



Sugestão de ocupação das margens do Rio Sapucaí

Sugestão de ocupação (imóveis EFCJ)



PISOS E MATERIALIDADE	CONSTRUÇÕES E ENTORNO
PISO ASFÁLTICO	PAISAGISMO: GRAMA / ARBUSTOS / ORNAMENTAL
VIA PERMANENTE	PAISAGISMO: BOSQUE / MATA
PLATAFORMAS	CONSTRUÇÃO NOVAS
PISO DE PASSEIO (CONCRETO)	CONSTRUÇÕES EXISTENTES
PISO DE PASSEIO (BLOCADO) TOM 1	CONSTRUÇÕES EXISTENTES
PISO DE PASSEIO (BLOCADO) TOM 2	



Sugestão de ocupação Oficina Capivari

Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentadas são referenciais

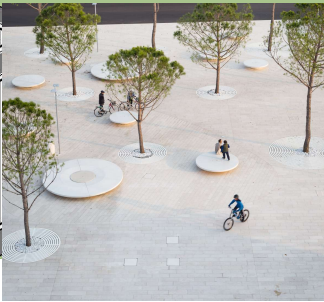
Possibilidade de novos negócios

Centro de Pindamonhangaba

Mercado Time Out - Lisboa



Praça e a construção de área para atendimento ao turismo



Piazza del Cinema - Itália



Implantação de serviços de atendimento ao turismo e vias transformadas em calçada / praça

Bicester Village - Inglaterra

Estação Sede (restaurada) e imóveis para serviços de apoio relacionados à população de Pindamonhangaba

Oficina e Almojarifado : Remodelação com preservação das fachadas, estruturas e volumetrias para a implantação de um mercado "gourmet" em conjunto com uma praça urbana



Downtown Mall - Virginia

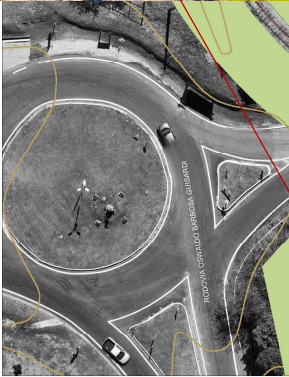
Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentadas são referenciais

Possibilidade de novos negócios

Estação Eugênio Lefèvre – Santo Antônio do Pinhal



Fonte: Estação Café Real, Cunha/SP



-  PATRIMÔNIO ESTRADA DE FERRO DE CAMPOS DO JORDÃO
-  ESTAÇÕES E PARADAS
-  TRANSPORTE COLETIVO LOCAL E TURÍSTICO
-  TRANSPORTE POR VEÍCULOS (TÁXI E APLICATIVOS)
-  TRANSPORTE PARTICULAR (PARADAS DE CURTA E LONGA DURAÇÃO)
-  PONTOS DE POTENCIAL TURÍSTICO / COMERCIAL



Sugestão de instalação de mirante

Fonte: Prana Park, Campos do Jordão, 2023.

Governança e Fiscalização

Indicadores de desempenho



Indicadores relativos aos **serviços de Passeio**

Turístico:

- ☐ ISO – Indicador de **Sinistros** na Operação;
- ☐ IO – Indicador de **Operação**;
- ☐ IGS – Indicador Geral de **Satisfação do Usuários**; e
- ☐ ICST – Indicador de **Confiabilidade** dos Serviços Turísticos.



Indicadores relativos aos **serviços do PRAC**:

- ☐ ILCAV – Indicador de **Limpeza e Conservação** de Áreas Verdes;
- ☐ IMATV – Indicador de **Manutenção de Ativos**; e
- ☐ IEUSU – Indicador de **Experiência do Usuário**.

Estrutura de governança

- ☐ **Poder Concedente:** acompanha a execução do contrato e atua na tomada de decisões sobre o andamento da concessão
- ☐ **ARSESP:** exerce papel de fiscalização, acompanhando a execução de obras e prestação dos serviços
- ☐ **Auditor Independente:** atua no acompanhamento da execução do contrato e na aprovação de planos, projetos e obras
- ☐ **Verificador Independente:** afere e avalia o cumprimento dos indicadores de desempenho

Parâmetros da Licitação

Modelagem Econômico – Financeira



Prazo
24 anos



Data base
Agosto/24



TIR de Projeto
10,39 % a.a.



Outorga
Fixa R\$ 1,5 milhão
Variável 1,5%



**Recursos de
Recomposição**
R\$ 311,8 milhões



Demanda Média anual
485 mil passageiros
450 mil visitantes no PRAC



Receita Média anual
Trens Turísticos R\$ 30,8 milhões
Acessórias R\$ 3,4 milhões
Total R\$ 34,2 milhões



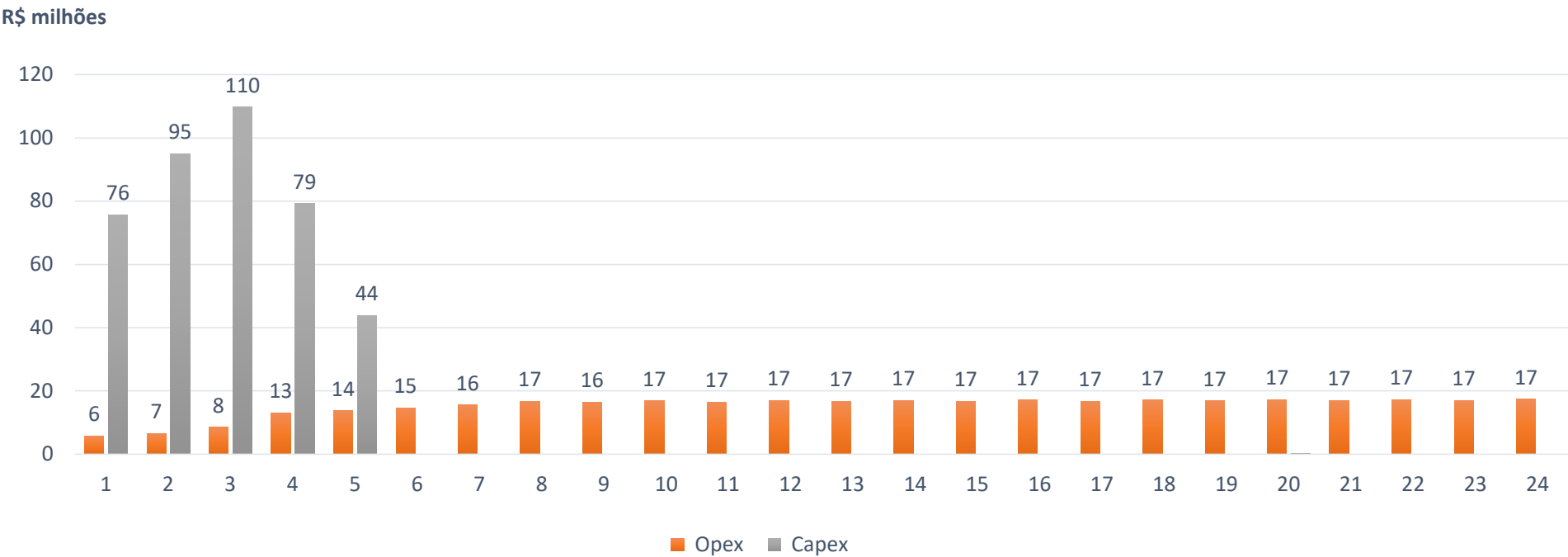
CAPEX
R\$ 403,5 milhões
OPEX
R\$ 17 milhões/ano

Parâmetros da Licitação

Modelagem Econômico – Financeira

Capex Total: **R\$ 404 milhões** Opex Total: **R\$ 364 milhões**

CAPEX e OPEX



Todas as imagens e ilustrações, bem como os valores apresentados são referenciais

Parâmetros da Licitação

Modelagem Jurídica



Modelo de Contratação

- Concessão de Uso



Modalidade de licitação:

- Concorrência internacional



Critério de julgamento da licitação:

- Maior valor de outorga fixa



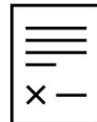
Participação na licitação:

- Empresas brasileiras e estrangeiras, de forma isolada ou em consórcio
- Sem número mínimo ou máximo de consorciados



Qualificação das licitantes:

- Regularidade jurídica e fiscal
- Qualificação econômico-financeira simplificada, sem patrimônio líquido mínimo ou índices financeiros
- Qualificação técnica: capacidade de administração/gestão de ativo de infraestrutura, por no mínimo 12 meses, que tenha gerado receita operacional mínima a ser indicada no edital



Principais condições de assinatura do Contrato:

- Constituição de SPE com subscrição e integralização de capital social mínimo
- Apresentação de garantia de execução
- Experiência na prestação do serviço de transporte metroferroviário de passageiros, incluindo monotrilho, VLT, metrô, trem, por no mínimo 12 meses e com entrada mínima de 75.000 passageiros/ano
- Abertura da conta centralizadora, conta de recursos da recomposição, e contratação do banco depositário
- Depósito da outorga fixa na conta dos recursos da recomposição
- Contratação do auditor independente

Benefícios **para a População** **e Visitantes**

Resgate da história ferroviária

- ❑ Experiências culturais ligadas à memória ferroviária.
- ❑ Ambientação das estações com elementos históricos e regionais
- ❑ Preservação do patrimônio histórico das cidades



Benefícios para a População e Visitantes

Maior atividade econômica local

- ❑ Criação de áreas comerciais nas estações e no parque (ex. implantação de cafés, lojas e pequenos serviços)
- ❑ Convivência e dinamização de áreas urbanas
- ❑ Geração de empregos diretos e indiretos
- ❑ Estímulo ao turismo e à economia criativa local (ex. Feiras de artesanato)

Fonte: Pousada Estação Bananeiras, Bananeiras, Paraíba, 2023



Fonte: Estación Las Barrancas, Buenos Aires, 2024.

Benefícios para a População e Visitantes



Bicester Village (Reino Unido), 2024.

Espaços públicos qualificados

- ❑ Valorização dos entornos das estações e melhoria da qualidade de vida.
- ❑ Usos compartilhados por moradores e turistas.
- ❑ Estações acessíveis, seguras e com mais conforto



Piazza Fontana - Milão, 2024.

Benefícios para a População e Visitantes

Fonte: TripAdvisor: Restaurante Arco-Íris, Santo Antônio do Pinhal, 2023



Fomento ao Turismo

- ❑ Ferrovia como fio condutor de roteiros turísticos locais, promovendo a história, cultura e gastronomia regionais;
- ❑ Reabertura do PRAC com acesso gratuito à população



Fonte: TripAdvisor. Museu Histórico e Pedagógico D. Pedro & Dona Leopoldina – Pindamonhangaba, 2016.

Próximas etapas do projeto



