



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 02/2026
Concessão de Obra no Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

ANEXO II.A - APENSO 5 – DIRETRIZES PARA O PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 02/2026
Concessão de Obra no Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

1. INTRODUÇÃO

O presente Apenso apresenta diretrizes e orientações para a elaboração do PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO, bem como descreve o seu conteúdo mínimo. O PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO deverá ser desenvolvido e entregue pela CONCESSIONÁRIA no prazo previsto na Cláusula 7 do CONTRATO.

Nos termos disciplinados no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá promover, de forma amigável ou judicial, as desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias dos bens imóveis necessários à execução do objeto do CONTRATO, mediante o pagamento de prévia indenização, em conformidade com: (i) o regramento constante do CONTRATO; (ii) a legislação e a regulamentação vigentes; e (iii) o planejamento apresentado no PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO. Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá requerer a emissão da DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA dos referidos bens imóveis, em consonância com o disposto no CONTRATO, na legislação e na regulamentação aplicáveis.

A CONCESSIONÁRIA se subrogará em todos os direitos e prerrogativas necessários para a promoção das desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias acima indicadas, em consonância com as DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.

A CONCESSIONÁRIA não poderá: (i) desocupar, instituir servidão administrativa ou ocupar temporariamente bens imóveis que não sejam necessários à execução do objeto do CONTRATO; e (ii) usar, gozar ou dispor de bens imóveis desapropriados ou que tenham sido objeto de servidão administrativa ou ocupação temporária para finalidades diversas daquelas necessárias à execução do objeto do CONTRATO.

2. CONTEÚDO DO PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO

O PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO deverá conter, minimamente, os seguintes elementos:

- Identificação das áreas necessárias à execução do objeto do CONTRATO, incluindo terrenos e suas benfeitorias;
- Cadastro físico e laudo de avaliação dos bens imóveis acima referidos, apresentando: (i) sua qualificação e avaliação, inclusive do terreno e de suas eventuais benfeitorias, com base em observação em campo e estimativa de valores obtidos por meio de pesquisa imobiliária; (ii) os dados cadastrais dos referidos bens imóveis; e (iii) registro fotográfico detalhado dos referidos bens imóveis;
- Indicação da opção pela desapropriação, servidão administrativa ou ocupação temporária dos bens imóveis acima referidos, de forma amigável ou judicial, com as justificativas cabíveis, devendo ser priorizada, sempre que possível, a via amigável;

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 02/2026

Concessão de Obra no Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

- Planejamento das datas em que serão solicitadas e emitidas as DECLARAÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA dos bens imóveis acima referidos, de modo a não prejudicar o cumprimento dos CRONOGRAMAS FÍSICO-EXECUTIVOS e a execução das atividades compreendidas no objeto do CONTRATO, indicando o caminho crítico das obras; e
- Providências que serão tomadas pela CONCESSIONÁRIA para promoção das desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias necessárias, as quais deverão ser continuamente acompanhadas pela AGÊNCIA REGULADORA.

Para elaboração do PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar duas fases distintas, a saber:

- 1ª Fase – Declaratória, que consiste no momento em que o PODER CONCEDENTE emite a DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA dos bens imóveis necessários à execução do objeto do CONTRATO, conforme o regramento previsto no CONTRATO; e
- 2ª Fase – Executória, que consiste no momento em que a CONCESSIONÁRIA efetivamente adota as providências necessárias à promoção das desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias dos bens imóveis necessários à execução do objeto do CONTRATO, mediante pagamento de prévia indenização, em conformidade com o CONTRATO, com a legislação e a regulação aplicáveis.

Caberá à CONCESSIONÁRIA arcar integralmente com os custos das desapropriações, servidões administrativas e ocupações temporárias, incluindo as indenizações devidas, custas, honorários e outras despesas que se fizerem necessárias, nos termos disciplinados no CONTRATO.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela regularização documental dos bens imóveis que tenham sido objeto de desapropriação, servidão administrativa ou ocupação temporária junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, sendo certo que os bens imóveis desapropriados deverão ser registrados em nome do PODER CONCEDENTE e serão qualificados como BENS REVERSÍVEIS, para todos os fins do CONTRATO e de seus ANEXOS, bem como da legislação aplicável.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter permanentemente atualizado o PLANO DE DESAPROPRIAÇÃO, inclusive em relação ao cronograma de liberações dos bens imóveis necessários à execução do objeto do CONTRATO, ao caminho crítico das obras e às formas escolhidas para imissão na posse dos referidos bens imóveis.

Apresenta-se a seguir resumo das informações resultantes do levantamento dos imóveis realizado durante a elaboração dos estudos de viabilidade da CONCESSÃO:

- **Área com previsão de desapropriação (Áreas A e B)**

Localização: entre a Avenida Tassaburo Yamaguchi e a Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, próximo ao Portal de Campos do Jordão.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 02/2026

Concessão de Obra no Complexo Turístico da Estrada de Ferro Campos do Jordão – EFCJ

Área A: área com aproximadamente 4.200 m² pertencente à Fundação Maria Auxiliadora (Matrícula 17.987). Esta área é parte do terreno onde foi prevista a implantação de 1 (um) estacionamento de veículos.

Área B: área com aproximadamente 5.700 m², integralmente na faixa do domínio da rodovia. Como consequência, esta área não pode ser parcelada e edificações precisam ser autorizadas pelo DER. Esta área é parte do terreno onde foi prevista a implantação de 1 (um) estacionamento de veículos.

Área C: área com aproximadamente 5.000 m² onde foi prevista a implantação da Estação Nova Portal. Este terreno pertence à faixa de domínio da EFCJ, ou seja, não requer desapropriação.

Figura 1 - Perímetro das áreas previstas para desapropriação.



Fonte: Google Earth