



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

**ANEXO III – DIRETRIZES PARA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE E
TRANSIÇÃO OPERACIONAL**

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

PARTE I – DIRETRIZES PARA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

Índice

PARTE I – DIRETRIZES PARA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	2
1. RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.....	3
2. RESPONSABILIDADES DO PODER CONCEDENTE.....	4
3. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.....	5
4. PLANO DE TRABALHO DE CORREÇÃO DE BENS REVERSÍVEIS DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.....	6
PARTE II – DIRETRIZES PARA TRANSIÇÃO OPERACIONAL.....	8
1. OBJETIVO.....	9
2 FASE PRÉ-OPERACIONAL	9
3 TREINAMENTOS	13
4 CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E TERMOS DE PERMISSÃO DE USO CELEBRADOS PELA EFCJ PREVIAMENTE À ASSINATURA DO TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	15

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

1. RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

- 1.1. O AUDITOR INDEPENDENTE encaminhará à AGÊNCIA REGULADORA e à CONCESSIONÁRIA o RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, parte integrante do INVENTÁRIO, nos termos da Cláusula 13 do CONTRATO, em até 90 (noventa) dias contados da DATA DE EFICÁCIA.
- 1.2. Para fins de acompanhamento da atuação do AUDITOR INDEPENDENTE, este elaborará e apresentará às PARTES e à AGÊNCIA REGULADORA, em até 15 (quinze) dias contados da DATA DE EFICÁCIA, plano de trabalho descrevendo os ensaios técnicos e perícias que realizará para elaboração do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, bem como o cronograma de suas atividades.
 - 1.2.1. As PARTES e a AGÊNCIA REGULADORA poderão solicitar alterações no plano de trabalho referido no item 1.2, inclusive para requerer a execução de novos ensaios técnicos e perícias, nos termos do item 3.2, cujos custos serão arcados pela CONCESSIONÁRIA.
 - 1.2.1.1. Em caso de discordância das partes citadas no item 1.2.1 quanto às alterações solicitadas, prevalecerá o entendimento da AGÊNCIA REGULADORA, podendo as PARTES recorrer aos mecanismos de solução de controvérsias previstos no CAPÍTULO XXVI do CONTRATO.
- 1.3. O RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE deverá abranger, obrigatoriamente, as seguintes informações:
 - 1.3.1. O efetivo estado de conservação dos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE disponibilizados à CONCESSIONÁRIA;
 - 1.3.1.1. O AUDITOR INDEPENDENTE deverá qualificar, quando possível, a natureza de eventuais problemas de conservação identificados nos BENS REVERSÍVEIS, tais como tempo de instalação, uso e fadiga dos bens, natural ação do tempo e condições ambientais, bem como identificar a necessidade de substituição, reparos, manutenção ou recuperação dos bens, por falha ou inoperância.
 - 1.3.2. Registro com identificação de eventuais divergências qualitativas e quantitativas quanto aos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE disponibilizados à CONCESSIONÁRIA, cotejando-os com as informações indicadas no ANEXO I;
 - 1.3.3. Descrição das medidas a serem adotadas para correção dos BENS REVERSÍVEIS da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, assim como apresentação de cronograma e estimativa e demonstração dos custos necessários à execução, pela CONCESSIONÁRIA, das atividades necessárias à superação das condições indicadas nos itens 1.3.1.1 e 1.3.2; e
 - 1.3.4. Indicação dos PASSIVOS AMBIENTAIS observados na ÁREA DA CONCESSÃO que não tenham

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

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

sido identificados no ANEXO VII, bem como indicação do endereçamento sugestivo de soluções de tratamento, com descrição, custos e cronogramas estimados para a remediação de eventuais PASSIVOS AMBIENTAIS identificados.

- 1.4. Havendo divergências qualitativas no estado dos BENS INTEGRANTES da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, em comparação com as informações constantes do ANEXO I, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá registrá-las no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, com a devida anotação de que não são atribuíveis ao PODER CONCEDENTE, nos termos do item 2.1 deste ANEXO.
- 1.5. Para fins de levantamento das informações indicadas no item 1.3 e em seus subitens, caberá ao AUDITOR INDEPENDENTE iniciar os estudos, perícias e ensaios técnicos necessários logo após a DATA DE EFICÁCIA, acompanhado de representantes das PARTES e da AGÊNCIA REGULADORA.
 - 1.5.1. Para abreviar procedimentos, as visitas em campo necessárias para a investigação e apuração dos PASSIVOS AMBIENTAIS que constarão do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE poderão ser realizadas sem acompanhamento de representantes das PARTES e da AGÊNCIA REGULADORA, desde que haja anuência das PARTES e da AGÊNCIA REGULADORA para tanto.
- 1.6. O AUDITOR INDEPENDENTE deverá realizar reuniões periódicas junto às PARTES e à AGÊNCIA REGULADORA, no mínimo mensalmente, para relatar as atividades desenvolvidas no período de elaboração do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, e deverá indicar, antecipadamente, eventuais achados ou dificuldades que julgar relevantes.
- 1.7. Para estimar as despesas com a remediação de divergências, vícios e PASSIVOS AMBIENTAIS registrados no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá utilizar o valor de mercado de obras, aquisição de bens e prestação de serviços, baseado em sistemas de custos que utilizem como insumo valores de mercado do setor específico do projeto, ou, na inexistência destes, as melhores práticas para elaboração dos respectivos orçamentos.

2. RESPONSABILIDADES DO PODER CONCEDENTE

- 2.1. O PODER CONCEDENTE arcará com os custos e demais impactos resultantes das seguintes divergências e PASSIVOS AMBIENTAIS, caso sejam apontados na versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE:
 - 2.1.1. Divergências quanto ao numérico de BENS REVERSÍVEIS entregues à CONCESSIONÁRIA, em relação ao quantitativo estabelecido no ANEXO I; e
 - 2.1.2. PASSIVOS AMBIENTAIS não identificados nos ANEXOS, especialmente no ANEXO VII, nos termos e limites previstos na Cláusula 26 do CONTRATO.
- 2.2. Eventuais custos e impactos decorrentes de divergências ou de PASSIVOS AMBIENTAIS que se enquadrem nos itens 2.1.1 e 2.1.2 mas não tenham sido apontados no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE serão alocados à CONCESSIONÁRIA, exceto no caso de VÍCIO OCULTO, nos termos da

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

Cláusula 24.1.22 do CONTRATO.

3. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

- 3.1. As PARTES e AGÊNCIA REGULADORA deverão apresentar suas eventuais divergências com relação aos apontamentos do AUDITOR INDEPENDENTE constantes do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE em até 15 (quinze) dias contados de seu recebimento.
- 3.1.1. As divergências de que trata o item 3.1 poderão abarcar, dentre outros pontos: (i) falha, passivo ou vício não identificado pelo AUDITOR INDEPENDENTE; (ii) itens não vistoriados pelo AUDITOR INDEPENDENTE, ou cuja vistoria se mostrou insuficiente; (iii) discordâncias quanto à metodologia empregada pelo AUDITOR INDEPENDENTE durante o processo de vistoria; (iv) divergências com relação aos resultados das perícias e ensaios técnicos executados; e (v) discordâncias quanto às atividades, ao cronograma e aos custos estimados para remediação.
- 3.2. Caso sejam apresentadas manifestações, na forma do item 3.1, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá realizar as adequações que entender pertinentes no RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, inclusive mediante realização de novos ensaios técnicos e perícias, em até 15 (quinze) dias contados das manifestações, devendo encaminhar a nova versão do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE às PARTES e à AGÊNCIA REGULADORA, acompanhada de justificativas para potenciais discordâncias com relação às divergências apontadas por tais partes.
- 3.3. Após o recebimento da versão revisada do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, na forma do item 3.2, as PARTES e a AGÊNCIA REGULADORA terão 10 (dez) dias para apresentar suas eventuais divergências com relação à nova versão do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE e às potenciais justificativas apresentadas pelo AUDITOR INDEPENDENTE para rejeitar os apontamentos feitos, na forma do item 3.2.
- 3.4. Após o recebimento das novas manifestações da AGÊNCIA REGULADORA e da CONCESSIONÁRIA, o AUDITOR INDEPENDENTE deverá, em até 10 (dez) dias, produzir a versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE e encaminhá-la à AGÊNCIA REGULADORA, a qual, em até 15 (quinze) dias, deverá se manifestar sobre a aprovação do documento.
- 3.4.1. Na ausência de consenso entre as PARTES, a AGÊNCIA REGULADORA e/ou o AUDITOR INDEPENDENTE com relação a determinado ponto controverso do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, deverá prevalecer o entendimento apresentado pela AGÊNCIA REGULADORA, desde que seja devidamente fundamentado em razões técnicas.
- 3.4.2. Em caso de divergência em relação ao RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE aprovado pela AGÊNCIA REGULADORA, bem como na hipótese do item 3.4.1 acima, as PARTES poderão se valer dos mecanismos de solução de controvérsias previstos no CAPÍTULO XXVII do CONTRATO.

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

- 3.5. Os prazos previstos neste item 3 poderão ser prorrogados, sob a discricionariedade da AGÊNCIA REGULADORA, mediante solicitação apresentada pelas PARTES ou pelo AUDITOR INDEPENDENTE.
- 3.6. Na data de aprovação da versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, as PARTES e a AGÊNCIA REGULADORA assinarão o TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.
- 3.7. A CONCESSIONÁRIA será informada previamente à celebração do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, por notificação da AGÊNCIA REGULADORA, sobre a existência de eventuais garantias técnicas vigentes dos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, assumindo a CONCESSIONÁRIA a posse, guarda, vigilância, manutenção e conservação dos BENS REVERSÍVEIS recebidos, resguardados os prazos de garantia técnica indicados, quando existentes.
 - 3.7.1. A notificação referida no item 3.7 acima deverá conter os dados atualizados e particularidades sobre os BENS REVERSÍVEIS garantidos e incluir os documentos jurídicos que formalizem as respectivas garantias técnicas.
 - 3.7.2. Existindo as garantias técnicas referidas no item 3.7, a gestão da interface com os contratados/fornecedores da EFCJ estará a cargo do PODER CONCEDENTE, que será responsável por solicitar do fabricante/fornecedor o reparo em garantia técnica, inclusive por meio da EFCJ, sem prejuízo da possibilidade de a própria CONCESSIONÁRIA relacionar-se diretamente com os contratados da EFCJ, caso esta alternativa seja vista como a mais adequada para a preservação do interesse público.
 - 3.7.2.1. A atuação direta da CONCESSIONÁRIA junto aos contratados da EFCJ, referida no item 3.7.2, não altera, em nenhuma medida, as obrigações e responsabilidades assumidas pelo PODER CONCEDENTE no CONTRATO e nos seus ANEXOS.

4. PLANO DE TRABALHO DE CORREÇÃO DE BENS REVERSÍVEIS DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

- 4.1. Em até 15 (quinze) dias contados da aprovação da versão final do RELATÓRIO DE INFRAESTRUTURA EXISTENTE, conforme disposto no item 3.4, caberá ao AUDITOR INDEPENDENTE elaborar e compartilhar com as PARTES e com a AGÊNCIA REGULADORA o plano de trabalho para correção de eventuais divergências identificadas nos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE e para remediação de eventuais PASSIVOS AMBIENTAIS identificados, observada a previsão da Cláusula 26, nos termos registrados na versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.
 - 4.1.1. O plano de trabalho referido no item 4.1 deverá conter, minimamente, os seguintes itens:
 - i) descrição das medidas a serem adotadas para correção de eventuais divergências identificadas nos BENS REVERSÍVEIS integrantes da

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

INFRAESTRUTURA EXISTENTE;

- ii) estimativas dos custos necessários para adoção das medidas previstas no item “i” acima; e
- iii) cronograma aplicável à execução das medidas previstas no item “i” acima.

4.2. Será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a execução das medidas de remediação previstas no plano de trabalho, conforme os apontamentos da versão final do RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE, sem prejuízo do seu direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

- 4.2.1. O reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, nos termos do item 4.2 acima, será implementado considerando os custos e cronograma indicados no plano de trabalho referido no item 4.2, observado o regramento específico da Cláusula 26 do CONTRATO no que se refere aos PASSIVOS AMBIENTAIS.

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

PARTE II – DIRETRIZES PARA TRANSIÇÃO OPERACIONAL

Sumário

PARTE I – DIRETRIZES PARA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	2
1. RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.....	3
2. RESPONSABILIDADES DO PODER CONCEDENTE.....	4
3. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE. 	5
4. PLANO DE TRABALHO DE CORREÇÃO DE BENS REVERSÍVEIS DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE.....	6
PARTE II – DIRETRIZES PARA TRANSIÇÃO OPERACIONAL.....	8
1. OBJETIVO.....	9
2 FASE PRÉ-OPERACIONAL	9
3 TREINAMENTOS	13
4 CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E TERMOS DE PERMISSÃO DE USO CELEBRADOS PELA EFCJ PREVIAMENTE À ASSINATURA DO TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	15

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

1. OBJETIVO

1.1 O objetivo da PARTE II do presente ANEXO é:

1.1.1 Estabelecer o procedimento e as responsabilidades para transição operacional da operação e da manutenção dos SERVIÇOS para a CONCESSIONÁRIA, devendo ser observadas, no que for cabível, as DIRETRIZES DE CONVIVÊNCIA a serem elaboradas nos termos do ANEXO V; e

1.1.2 Detalhar o procedimento da FASE PRÉ-OPERACIONAL.

2 FASE PRÉ-OPERACIONAL

2.1 Conforme previsto na Cláusula 9.1 do CONTRATO, a FASE PRÉ-OPERACIONAL terá duração de 6 (seis) meses contados da DATA DE EFICÁCIA.

2.2 A FASE PRÉ-OPERACIONAL tem como objetivos gerais:

2.2.1 Transferir, para a CONCESSIONÁRIA, da documentação técnica disponível sobre os BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, incluindo aqueles relativos ao PRAC, bem como a realização dos treinamentos referidos no item 3, sobretudo no que se refere à operação do MATERIAL RODANTE integrante da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, para transferir à CONCESSIONÁRIA o conhecimento técnico do PODER CONCEDENTE; e

2.2.2 Assegurar as condições de segurança operacional e de segurança contra atos de interferência ilícita, para garantir a boa prestação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO.

2.3 Durante a FASE PRÉ-OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA terá as seguintes obrigações:

2.3.1 Em até 3 (três) meses:

2.3.1.1 Apresentar ao AUDITOR INDEPENDENTE e à AGÊNCIA REGULADORA os PLANOS, com exceção do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO e PLANO DE MONITORAMENTO DE RISCOS CLIMÁTICOS, nos termos da Cláusula 7 do CONTRATO;

2.3.1.2 Apresentar à AGÊNCIA REGULADORA lista de sobressalentes necessários, no âmbito do PLANO DE IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO, acompanhado de declaração de sua suficiência; e

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

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

2.3.1.3 Participar dos treinamentos previstos no item 3.1, que serão ministrados em língua portuguesa.

2.3.2 Em até 6 (seis) meses:

2.3.2.1 Estar presente nos pátios e complexos de manutenção da EFCJ, para acompanhar as revisões e manutenções do MATERIAL RODANTE integrante da INFRAESTRUTURA EXISTENTE;

2.3.2.2 Adquirir o mínimo necessário à execução das atividades de manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos fixos integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, incluindo, por exemplo, multímetros, osciloscópios, frequencímetros e chaves combinadas em geral, caso tais itens não sejam disponibilizados à CONCESSIONÁRIA como parte da INFRAESTRUTURA EXISTENTE;

2.3.2.3 Elaborar projeto de adaptação visando à aprovação das edificações existentes na ÁREA DA CONCESSÃO pelo Corpo de Bombeiros, com a emissão dos AVCBs pendentes, observadas as disposições do item 2.6, assim como apresentar Atestado de Brigada de Incêndio e substituir as Brigadas de Incêndios instituídas pela EFCJ, observado o disposto no item 2.6;

2.3.2.4 Compartilhar com o PODER CONCEDENTE as informações relacionadas aos processos de recrutamento da CONCESSIONÁRIA, para que os colaboradores da EFCJ possuam as mesmas condições de participação de todos os demais candidatos a vagas disponibilizadas pela CONCESSIONÁRIA.

2.3.2.4.1 Para fins do disposto no item 2.3.2.4, a contratação de qualquer funcionário da EFCJ pela CONCESSIONÁRIA é discricionária. Nos casos em que a CONCESSIONÁRIA e o funcionário, em comum acordo, decidirem pela contratação, nenhum ônus trabalhista será transferido da EFCJ para a CONCESSIONÁRIA.

2.3.2.5 Realizar os treinamentos previstos no item 3.2, que serão ministrados em língua portuguesa;

2.3.2.6 Cumprir as obrigações previstas no item 4 abaixo, relativas aos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS e aos TERMOS DE PERMISSÃO DE USO DE INTERESSE PÚBLICO; e

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

2.3.2.7 Providenciar equipamentos adequados e infraestrutura de informática e CFTV.

2.4 O PODER CONCEDENTE terá as seguintes atribuições durante a FASE PRÉ-OPERACIONAL:

- 2.4.1 Garantir que toda a documentação e conhecimento técnico utilizados pela EFCJ na prestação dos SERVIÇOS sejam devidamente transferidos à CONCESSIONÁRIA;
- 2.4.2 Garantir o acesso aos ativos constantes do ANEXO I, para avaliação e reconhecimento pela CONCESSIONÁRIA e para elaboração do RELATÓRIO DE INFRAESTRUTURA EXISTENTE pelo AUDITOR INDEPENDENTE;
- 2.4.3 Durante toda a FASE PRÉ-OPERACIONAL, responsabilizar-se pela prestação dos SERVIÇOS e pela manutenção dos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, honrando com todos os custos e despesas operacionais e auferindo as respectivas receitas;
- 2.4.4 Responsabilizar-se pelos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS e pelos TERMOS DE PERMISSÃO DE USO DE INTERESSE PÚBLICO, nos termos previstos no item 4 abaixo; e
- 2.4.5 Fornecer as informações mais precisas e fidedignas para que a CONCESSIONÁRIA tenha totais condições de executar as obrigações previstas neste ANEXO III.

2.5 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar ao AUDITOR INDEPENDENTE e à AGÊNCIA REGULADORA o PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL (PTO), observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula 7 do CONTRATO, com o objetivo de reger e detalhar a transição operacional.

- 2.5.1 O conteúdo do PTO deverá contemplar, minimamente, os seguintes elementos:
 - 2.5.1.1 Descrição da estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA e do modelo de governança a ser adotado;
 - 2.5.1.2 Relação da equipe de gestão da CONCESSIONÁRIA, indicando, minimamente:
 - i. O RESPONSÁVEL TÉCNICO, observada a previsão constante da Cláusula 5.2 do CONTRATO;
 - ii. A pessoa responsável pela operação e manutenção dos SERVIÇOS;

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

- iii. A pessoa responsável pela segurança dos SERVIÇOS; e
 - iv. A pessoa responsável pelo MATERIAL RODANTE e por sua manutenção.
- 2.5.1.3 Relação da equipe de transição da CONCESSIONÁRIA, com os responsáveis diretos pela transição operacional;
- 2.5.1.4 Descrição das ações as serem tomadas pela CONCESSIONÁRIA para garantir a segurança operacional dos SERVIÇOS, evitar falhas emergenciais na operação e propiciar segurança civil contra atos de interferência ilícita. A CONCESSIONÁRIA ainda deverá apresentar, minimamente, o programa de treinamentos que aplicará para todos os seus funcionários que trabalharão na área operacional ou em atividades relacionadas com a segurança operacional, de modo a prover instrução mínima suficiente para garantir a segurança da operação; e
- 2.5.1.5 Avaliação dos itens de manutenção, identificando oportunidades de melhoria e ações de curto, médio e longo prazo a serem tomadas para a da segurança operacional e para a manutenção do MATERIAL RODANTE, assim como os prazos aplicáveis a tais atividades.
- 2.5.2 Previamente ao início da OPERAÇÃO COMERCIAL de qualquer SERVIÇO DE PASSEIO TURÍSTICO, a CONCESSIONÁRIA deverá obter e manter em estoque o mínimo necessário de sobressalentes à prestação do respectivo SERVIÇO DE PASSEIO TURÍSTICO, incluindo pastilhas de freio, válvulas pneumáticas, lâmpadas, graxas, óleos lubrificantes, disjuntores, cordoalhas e rodas de aço, dentre outros componentes necessários do MATERIAL RODANTE.
- 2.5.3 O cumprimento da obrigação prevista no item 2.5.2 acima será um dos condicionantes para a emissão da APROVAÇÃO mencionada na Cláusula 10.3 do CONTRATO, assim como demais condições previstas neste ANEXO.
- 2.6 Nos termos do item 2.3.2.3, até o fim da FASE PRÉ-OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA deverá:
- (i) apresentar à AGÊNCIA REGULADORA Atestado(s) de Brigada de Incêndio das edificações existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, nos termos da Instrução Técnica nº 01/2019 (Procedimentos Administrativos – Anexo “J”) e da Instrução Técnica nº 17/2014 (Brigada de Incêndio), ambas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo; e (ii) substituir a(s) Brigada(s) de Incêndio instituída(s) pela EFCJ quanto às referidas instalações.

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

- 2.6.1 A CONCESSIONÁRIA deverá regularizar os AVCBs de todas as edificações existentes na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 2.7 As obrigações atribuídas ao PODER CONCEDENTE na Parte II deste ANEXO poderão ser cumpridas por ele, pela EFCJ ou por qualquer outro órgão ou entidade da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA estadual, indicado pelo PODER CONCEDENTE.
- 2.8 Após o cumprimento das obrigações previstas para a FASE PRÉ-OPERACIONAL no CONTRATO e nos seus ANEXOS, a CONCESSIONÁRIA deverá enviar comunicação, ao AUDITOR INDEPENDENTE, com cópia para a AGÊNCIA REGULADORA, solicitando o encerramento da FASE PRÉ-OPERACIONAL, de acordo com os prazos e regramento estabelecido nas Cláusulas 9.3 e seguintes do CONTRATO.
- 2.9 Após o encerramento da FASE PRÉ-OPERACIONAL, será iniciada a FASE DE OPERAÇÃO COMERCIAL, nos termos da Cláusula 10 do CONTRATO, momento a partir do qual a CONCESSIONÁRIA estará apta a iniciar a prestação de SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO, nos termos do PLANO DE IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO, desde que seja obtida a autorização referida na Cláusula 10.3 do CONTRATO.

3 TREINAMENTOS

3.1 Treinamento Técnico Operacional e de Manutenção

- 3.1.1 Esta etapa terá duração de 3 (três) meses a contar do início da FASE PRÉ-OPERACIONAL. Tal prazo poderá ser prorrogado, por acordo entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE, para intensificar a transferência de conhecimento, podendo tal prorrogação, em casos específicos, conduzir à postergação do início da etapa seguinte, disciplinada no item 3.2.
- 3.1.2 Nesta etapa, o PODER CONCEDENTE entregará à CONCESSIONÁRIA os manuais técnicos disponíveis, recebidos dos fabricantes dos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE. A transferência deste material poderá ser feita em documentos impressos, em mídia eletrônica ou ambos, conforme disponibilidade.
- 3.1.3 Nesta etapa, o PODER CONCEDENTE transferirá aos MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA o conhecimento operacional e de manutenção relacionado aos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, fornecendo subsídios teóricos e práticos. A transferência de conhecimento será realizada através de reuniões técnicas com os MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA, que terão a responsabilidade de capacitar, na etapa seguinte, os demais colaboradores da

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

CONCESSIONÁRIA.

- 3.1.3.1 O conhecimento a ser transferido nesta etapa deverá subsidiar os **MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA** quanto à operação e à manutenção dos **BENS REVERSÍVEIS** integrantes da **INFRAESTRUTURA EXISTENTE**, especialmente equipamentos e **MATERIAL RODANTE**, conforme previsto no **ANEXO II.C**. A partir do treinamento recebido, a interação operacional e a aplicação de estratégias operacionais e de manutenção deverão ser definidas pela **CONCESSIONÁRIA**.
- 3.1.4 Durante esta etapa, também caberá à **CONCESSIONÁRIA** realizar o reconhecimento de toda a infraestrutura física, avaliando as condições existentes para a manutenção de sistemas e equipamentos.
- 3.1.5 Os **MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA** deverão possuir formação em engenharia ou tecnólogo na modalidade adequada a cada sistema, equipamento e instalação, bem como conjunto de conhecimentos e habilidades específicas ao respectivo campo de atuação prática, o que deverá ser comprovado através de currículos com as devidas declarações e/ou certificações, a serem exibidos ao **AUDITOR INDEPENDENTE** e à **AGÊNCIA REGULADORA**, quando assim for exigido.
- 3.1.5.1 As modalidades utilizadas na operação são: telecomunicações, eletrônica (sistemas de controle, sinalização, controle de trens, bloqueios etc.), elétrica (sistema de alimentação elétrica), eletromecânica (escadas rolantes, elevadores etc.), mecânica (trens etc.) e mecatrônica (automação).
- 3.1.5.2 Todos os **MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA** que vierem a exercer atividades em sistemas elétricos ou a eles estiverem expostos, mesmo que temporariamente, deverão, obrigatoriamente, possuir capacitação nas Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, em especial a NR-10 e a NR-35, devendo a **CONCESSIONÁRIA** comprovar ao **AUDITOR INDEPENDENTE** e à **AGÊNCIA REGULADORA**, quando assim for exigido, tais habilitações, através de certificados devidamente reconhecidos.
- 3.1.6 O cronograma de execução desta etapa deverá ser acordado entre as equipes das gerências de operação e de manutenção do **PODER CONCEDENTE** e da **CONCESSIONÁRIA**, respeitando os prazos de cada sistema e, quando houver, o sequenciamento obrigatório da execução.
- 3.1.7 Os **MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA** deverão avaliar o treinamento

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

ministrado, concedendo uma nota de satisfação geral. Caso a avaliação não atinja a nota mínima de 70% (setenta por cento) de satisfação, o PODER CONCEDENTE deverá realizar o treinamento novamente, até que a avaliação atinja a nota mínima.

3.2 Treinamento em Campo

- 3.2.1 Esta etapa terá duração de 3 (três) meses a contar do fim da etapa anterior.
- 3.2.2 Nesta etapa, os MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA: (i) acompanharão, em campo, as atividades de operação e manutenção realizadas pelo PODER CONCEDENTE, tomando conhecimento sobre como se executa a “carteira de serviços” (tarefas de manutenção e programação); e (ii) receberão treinamento prático envolvendo a operação dos BENS REVERSÍVEIS integrantes da INFRAESTRUTURA EXISTENTE, sobretudo MATERIAL RODANTE.
- 3.2.3 Também nesta etapa, os MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA deverão qualificar os demais colaboradores da CONCESSIONÁRIA, capacitando-os para as atividades de manutenção nos equipamentos e sistemas.
 - 3.2.3.1 Antes do início desta etapa, a CONCESSIONÁRIA deverá ter admitido todo o efetivo que julgar necessário para prestar adequadamente os SERVIÇOS, com a mesma capacitação indicada nos itens 3.1.5, 3.1.5.1 e 3.1.5.2, de forma a ter todo o quadro de pessoal recém-admitido apto para o início da FASE DE OPERAÇÃO COMERCIAL.
 - 3.2.3.2 Sem prejuízo do treinamento referido no item 3.2.3, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir que todos os seus colaboradores que estejam envolvidos na prestação dos SERVIÇOS DE PASSEIO TURÍSTICO, ao longo do PRAZO DA CONCESSÃO, tenham a expertise e conhecimento técnico necessários para desempenhar adequadamente suas funções.
- 3.2.4 Também nesta etapa, os MULTIPLICADORES DA CONCESSIONÁRIA deverão qualificar os seus empregados, capacitando-os para as atividades de manutenção nos equipamentos e sistemas.
- 3.2.5 Aplica-se a esta etapa o disposto nos itens 3.1.6 e 3.1.7

4 CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E TERMOS DE PERMISSÃO DE USO CELEBRADOS PELA EFCJ PREVIAMENTE À ASSINATURA DO TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

- 4.1 Todos os contratos, termos de permissão de uso e instrumentos jurídicos congêneres celebrados pela

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

EFCJ com relação à ÁREA DA CONCESSÃO anteriormente à assinatura do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE serão rescindidos pela EFCJ ou pelo PODER CONCEDENTE, com exceção dos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS e dos TERMOS DE PERMISSÃO DE USO DE INTERESSE PÚBLICO, que seguirão o regramento previsto neste item 4.

- 4.2 São considerados CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS os instrumentos a seguir relacionados, que constam do DATA ROOM:

Contrato	Empresa Contratada	Objeto	Data de início da vigência	Prazo de vigência
EFCJ nº 002/2023	Segate Segurança Privada Ltda.	Vigilância e segurança patrimonial	26/06/2023	26/06/2028
EFCJ nº 006/2023	Segate Segurança Privada Ltda. ME	Vigilância e segurança patrimonial	01/09/2023	01/09/2028
EFCJ nº 011/2023	Umbrella Segurança Privada Ltda.	Vigilância e segurança patrimonial diurna	29/01/2024	29/01/2029

- 4.3 São considerados TERMOS DE PERMISSÃO DE USO DE INTERESSE PÚBLICO os instrumentos a seguir relacionados, que constam do DATA ROOM:

TPU	Permissionário	Objeto	Início da vigência	Prazo de vigência
001/2020	Audibert e Audibert Lanchonete Ltda Epp	Chalé 54 - Lanchonete Bolinho de Bacalhau Localizado na Estação Eugênio Lefèvre em	12/11/2020	12/11/2026

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

		Santo Antônio Do Pinhal - SP		
003/2022	Agricultura Racional Comércio e Serviços Ltda	Chalé 76 - Exploração Comercial Localizado na Casa 2 no Km 36 da EFCJ - Gavião Gonzaga	01/07/2022	01/07/2027
001/2022	Agricultura Racional Comércio e Serviços Ltda	Chalé 77 - Exploração Comercial Localizado na Casa 3 no Km 36 da EFCJ - Gavião Gonzaga	01/07/2022	01/07/2027
005/2022	Agricultura Racional Comércio e Serviços Ltda	Chalé 78 - Exploração Comercial Localizado na Casa 4 no Km 36 da EFCJ - Gavião Gonzaga	01/07/2022	01/07/2027
006/2022	Agricultura Racional Comércio e Serviços Ltda	Chalé 79 - Exploração Comercial Localizado na Casa 5 no Km 36 da EFCJ - Gavião Gonzaga	01/07/2022	01/07/2027
007/2022	Agricultura Racional Comércio e Serviços Ltda	Chalé 80 - Exploração Comercial Localizado na Casa 6 no Km	01/07/2022	01/07/2027

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

		36 da EFCJ - Gavião Gonzaga		
001/2022	Parque Mantiqueira Administração de Parques Ltda	Chalé 82 - Exploração Comercial Localizado na casa situada na Av. Frei Orestes Girardi, 02, Campos do Jordão - SP	01/07/2022	01/07/2027
002/2022	Parque Mantiqueira Administração de Parques Ltda	Chalé 83 - Exploração Comercial Localizado na casa situada na Av. Frei Orestes Girardi, 03, Campos do Jordão - SP	01/07/2022	01/07/2027

4.4 Até o final da FASE PRÉ-OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA terá a faculdade, se assim desejar, de se sub-rogar na posição contratual da EFCJ nos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS e nos TERMOS DE PERMISSÃO DE USO DE INTERESSE PÚBLICO vigentes, quando assim for permitido pelos referidos instrumentos e/ou quando for anuído pelas partes contratadas/permissionárias.

4.4.1 Caso a sub-rogação referida no item 4.4 seja de interesse da CONCESSIONÁRIA, a EFCJ ou o PODER CONCEDENTE deverá(ão) adotar todas as providências necessárias para viabilizá-la.

4.4.1.1 Caso a sub-rogação referida no item 4.4 não possa ser efetivada por qualquer motivo alheio à vontade da CONCESSIONÁRIA, aplicar-se-á o seguinte:

(i) com relação aos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS:

a. os CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS deverão ser rescindidos,

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

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

cabendo ao PODER CONCEDENTE assumir os respectivos custos cabíveis;

- b. a CONCESSIONÁRIA deverá assumir os serviços objeto dos CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, podendo prestá-los diretamente ou celebrar contratos com terceiros para tanto, desde que respeitados os termos do CONTRATO e de seus ANEXOS.

(ii) com relação aos TERMOS DE PERMISSÃO DE USO DE INTERESSE PÚBLICO:

- a. os TERMOS DE PERMISSÃO DE USO DE INTERESSE PÚBLICO deverão ser rescindidos pela EFCJ ou pelo PODER CONCEDENTE; e
- b. a CONCESSIONÁRIA deverá propor e buscar a formalização de novos instrumentos, afim de permitir a continuidade do uso de imóveis localizados na ÁREA DA CONCESSÃO, que atendam a simultaneamente os seguintes requisitos: (i) serem de propriedade da EFCJ antes da assinatura do TERMO DE ENTREGA DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE; (ii) estarem ocupados por permissionários, associações ou entidades que já mantenham instrumentos de permissão de uso celebrados anteriormente; e (iii) estarem destinados à realização de ações ou fins sociais durante o prazo da concessão, conforme validado pela AGÊNCIA REGULADORA.

- 4.4.2 Caso a sub-rogação referida no item 4.4 não seja de interesse da CONCESSIONÁRIA, aplicar-se-á o disposto no item 4.4.1 e em seus respectivos subitens, porém, nessa hipótese, caberá à CONCESSIONÁRIA arcar com os custos para rescisão CONTRATOS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.