



**MINISTÉRIO DO TURISMO**  
**COORDENAÇÃO-GERAL DE PARCERIAS E CONCESSÕES**

Esplanada dos Ministérios, Bloco U, 2º/3º andar - Bairro Zona Cívico-Administrativa, Brasília/DF, CEP 70065-900  
Telefone: - www.turismo.gov.br

**Devolutiva da Consulta Pública**

Concessão de Uso da Fazenda Pau D'Alho, São José do Barreiro - SP  
Março de 2026

A consulta pública referente à proposta de concessão do direito de uso cultural e turístico da Fazenda Pau D'Alho, localizada em São José do Barreiro – SP, esteve aberta de 19 de novembro de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, tendo sido divulgada em meios de comunicação oficiais como o portal do Ministério do Turismo e o Diário Oficial da União.

O complexo edificado da antiga Fazenda Pau D'Alho integra o Programa Revive Brasil, que reúne esforços de órgãos do Governo do Brasil para a recuperação e a requalificação de bens do patrimônio cultural brasileiro em estado de deterioração. A ação se dá por meio de parcerias firmadas junto à iniciativa privada, que promovem o aproveitamento turístico desses espaços com vistas ao desenvolvimento econômico e à valorização da memória do país.

As participações na consulta pública se deram por meio de formulário eletrônico na plataforma *online* Brasil Participativo, na qual os contribuintes tiveram acesso aos documentos referentes ao programa, como os projetos e as minutas do edital e do contrato.

Durante o período de disponibilização dos documentos, foram recebidas **onze contribuições**, que abordaram diferentes aspectos relacionados à proposta de concessão.

O Ministério do Turismo agradece as participações dos cidadãos e reconhece o valor da participação social como aspecto indispensável para a execução e aprimoramento das ações relacionadas à concessão do direito de uso da Fazenda Pau D'Alho.

A seguir apresentam-se as sínteses de cada uma das contribuições recebidas no âmbito da consulta pública, acompanhadas dos respectivos esclarecimentos técnicos.

<b>Contribuição n.º 1</b>	<b>Data: 27/11/2025</b>
<b>Documento editalício: Edital e Anexo I - Caderno de Encargos</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>O contribuinte informa sobre uma suposta incongruência entre os itens 4.3.1.2 e 4.3.4.2.9 do Anexo 1 - Caderno de Encargos, referente à dimensão da área de proteção no entorno do bem tombado. Também alega que o projeto não atende à exigência de manutenção de área livre pois estão previstas vagas de estacionamento no pátio interno da Fazenda.</p> <p>Segundo o item 4.3.1.2 do Caderno de Encargos, “a CONCESSIONÁRIA deverá observar e garantir a proteção da área do entorno do bem tombado, observado o disposto no Decreto-Lei nº 25/1937 e legislação aplicável, em atendimento aos critérios de preservação do conjunto arquitetônico. Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar a área livre de terreno de 200 (duzentos) metros de largura, conforme disposto no Processo nº 577-T-58, IPHAN, 1º volume, p. 10, contados a partir do perímetro externo das edificações tombadas, incluindo os pontos externos de muros e paredes existentes. Esta área de proteção deverá ser mantida livre de quaisquer intervenções que prejudiquem a visibilidade ou integridade do bem tombado, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos de proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural”.</p> <p>No item 4.3.4.2.9, consta que “as novas edificações deverão observar o afastamento mínimo de 15 (quinze) metros em relação aos muros do conjunto tombado, sem prejuízo da necessidade de observância das restrições referentes à área do entorno das edificações tombadas, conforme disposto no Processo nº 577-T-58, IPHAN”.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>Os estudos de modelagem do projeto atenderam às exigências colocadas pelo IPHAN e CONDEPHAAT referentes à preservação do patrimônio histórico e cultural da Fazenda Pau D'Alho. A aparente incongruência apontada entre os itens 4.3.1.2 e 4.3.4.2.9 do Anexo 1 - Caderno de Encargos não se configura, pois a área livre de 200 metros a partir do perímetro externo das edificações tombadas a que se refere o item 4.3.1.2 corresponde à área de entorno do bem, definida no tombamento, e na qual é permitida a realização de intervenções que não prejudiquem a visibilidade ou integridade do bem tombado, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos de proteção do patrimônio. Já o afastamento mínimo de 15 metros, relativo ao item 4.3.4.2.9 do Caderno de Encargos, refere-se a exigência colocada pelo CONDEPHAAT durante a elaboração dos estudos de modelagem do projeto. A construção a ser disposta a 15 metros de distância do bem foi considerada de baixo impacto visual, por sua baixa altura e localização em cota bastante inferior à do bem tombado, não caracterizando, assim, prejuízo à visibilidade e ambiência do bem.</p> <p>Em relação ao estacionamento, os órgãos responsáveis pela proteção do imóvel tombado também consideraram que não se trata de intervenção que descaracterize a área sob proteção. Vide, ainda, as cláusulas 10.2 e 19.2.2 da minuta do Contrato, que expressamente determinam o cumprimento das disposições contratuais, regulamentares e legais aplicáveis aos bens tombados, inclusive as diretrizes de conservação aprovadas pelo IPHAN e pelo CONDEPHAAT.</p>	
<b>Documento editalício: Apêndice III – Caderno de Imagens</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>O contribuinte alega que nos desenhos do projeto não são seguidos os parâmetros de afastamento definidos para o bem tombado e que a proposta arquitetônica descaracteriza “totalmente” o entorno do bem histórico protegido.</p>	

**Esclarecimento Técnico**

Os estudos de modelagem do projeto foram elaborados levando-se em consideração as normas de preservação do patrimônio histórico e cultural estabelecidas pelo IPHAN e pelo CONDEPHAAT. A aprovação do projeto deu-se considerando que as construções a serem erguidas, por estarem implantadas em cota bastante inferior à das edificações da Fazenda e seguirem a topografia natural do terreno, não interferem na leitura da volumetria existente. Outras características positivas dos novos elementos são a linguagem arquitetônica contemporânea, que busca diálogo material e cromático com o conjunto histórico, porém sem mimetismo formal. As coberturas planas, com cobertura vegetal, contribuem para a integração visual e térmica. Também as áreas de lazer causam baixíssimo impacto, pois localizam-se em patamar inferior. Destaque-se ainda que qualquer proposta diferente do projeto referencial deve ser analisada em sua integridade pelos órgãos do patrimônio para a eventual aprovação.

**Contribuição n.º 2****Data: 27/11/2025****Documento editalício: Anexo IV – Minuta de Contrato****Síntese da Contribuição**

A contribuinte aponta que a minuta não prevê responsabilidade relacionada à geração de empregos locais e sugere a inclusão de dispositivos que incentivem a contratação de mão de obra do município de São José do Barreiro/SP. Informa que o município possui 3.888 habitantes (conf. Censo IBGE 2022), dos quais cerca de 800 estariam desempregados. Argumenta que a contratação de moradores pode favorecer o atendimento aos visitantes, em razão do conhecimento prévio da Fazenda e da região, além de mencionar que o município possui termo de cooperação com o SEBRAE, que poderia apoiar capacitações voltadas ao turismo e atendimento.

**Esclarecimento Técnico**

Acatando parcialmente a sugestão, foi revisada a Cláusula 10.2 do Contrato para prever hipótese de priorização de contratação de mão de obra local, quando possível.

**Contribuição n.º 3****Data: 13/12/2025****Documento editalício: Edital****Síntese da Contribuição**

O contribuinte manifesta-se contrário à implementação do Programa Revive Brasil na Fazenda Pau D'Alho e solicita a retirada do bem da fase piloto do programa. Afirma que este representa uma forma de privatização de ativos culturais, inspirada no modelo adotado em Portugal. Defende que a Fazenda se trata de bem cultural complexo e sensível, cujas características históricas, ambientais e paisagísticas demandariam destinação mais adequada do que a implantação de hotel. Como alternativa, sugere a captação de recursos para restauração por meio de mecanismos de incentivo cultural, como a Lei Rouanet e patrocínios, argumentando que a permanência do bem no programa dificultaria a mobilização da sociedade civil para tais iniciativas.

Aponta que o Decreto nº 10.349/2020 previu a criação de um comitê interministerial para acompanhamento da iniciativa, com participação de diversos órgãos federais, mas que não tem informações sobre sua atuação. Também alega que a sociedade civil de São José do Barreiro teria sido surpreendida com a divulgação da consulta pública, do projeto e da audiência, considera insuficiente o prazo de 30 dias para manifestação e afirma que isso inviabiliza uma discussão técnica adequada. Alega ainda que o programa foi instituído sem o devido diálogo com conselhos de cultura e de patrimônio.

O contribuinte afirma que o projeto não apresenta laudo de impacto ambiental ou sociocultural, parecer do IPHAN nem os indicadores utilizados para avaliação da viabilidade econômica. Alega também que o escritório de arquitetura participante do consórcio responsável pelos estudos não possuiria experiência em restauro de bens históricos.

Sustenta que o projeto seria inviável, por prever a construção de quatro novas edificações e um centro de lazer próximo ao prédio histórico, em área de preservação permanente associada a curso d'água e vegetação regenerada, além de estacionamento no antigo terreno de secagem de café e instalação de lojas no interior das senzalas. Argumenta que tais intervenções poderiam comprometer o conjunto paisagístico, arquitetônico e ambiental da Fazenda e descaracterizar o patrimônio histórico.

O contribuinte sustenta que o projeto não considera adequadamente o contexto histórico da Fazenda, marcado pelo período da escravidão, afirmando que a associação de um empreendimento hoteleiro a esse espaço poderia gerar impactos éticos, históricos e institucionais negativos e produzir uma estetização ou apagamento da memória escravista. Argumenta também que a lógica de rentabilidade da hotelaria tenderia a suprimir o uso cultural contínuo da Fazenda, colocando em risco atividades de educação patrimonial, ações museológicas, iniciativas comunitárias, realização de eventos culturais e visitas guiadas.

Por fim, menciona experiências atribuídas ao programa Revive em Portugal, indicando riscos de abandono de empreendimentos e descaracterização de patrimônios, e sustenta que o Programa Revive Brasil poderia apresentar vícios de constitucionalidade à luz do art. 216-A da Constituição Federal e contrariar princípios da política cultural previstos na Lei nº 14.835/2024, ao priorizar interesses econômicos, fragilizar a participação social e reduzir bens culturais a ativos de exploração econômica.

**Esclarecimento Técnico**

O objetivo principal do projeto é a restauração, conservação e manutenção da Fazenda Pau D'Alho, sendo que a possibilidade de aproveitamento de atividades comerciais poderá servir como fonte de recursos para que o Concessionário cumpra as obrigações de requalificação, conservação e manutenção da Fazenda. Nos termos da minuta do Contrato (vide Cláusula 19ª do Contrato, por exemplo) e demais anexos, o Concessionário está expressamente proibido de realizar qualquer atividade ou intervenção que possa causar danos ou descaracterizar a Fazenda Pau D'Alho, ou seja, poderá desenvolver atividades de natureza comercial, desde que obedecidas as disposições do Contrato, seus anexos e as legislações aplicáveis. Os estudos de modelagem do projeto foram elaborados levando-se em consideração as normas ambientais, urbanísticas e de proteção do patrimônio histórico e cultural vigentes. Sobre a Lei nº 8.313/91 (Lei

Rouanet), não há vedação a que o Concessionário postule a captação de recursos advindos deste mecanismo de incentivo fiscal para auxiliar a custear a restauração, conservação e manutenção do patrimônio histórico, cabendo a análise aos órgãos competentes.

As alegadas inconstitucionalidade e ilegalidade do projeto por suposta afronta ao artigo 216-A da Constituição Federal e aos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.835/2024 não se configuram. O contrato de concessão contempla a realização de obras de requalificação do patrimônio histórico-cultural, associadas à sua exploração econômica por meio de atividades culturais, artísticas e turísticas, em consonância com as diretrizes do IPHAN e com a legislação aplicável. As minutas encaminhadas para consulta pública contemplam anexos nos quais foram estabelecidas as diretrizes básicas para a realização das intervenções obrigatórias nos bens tombados e as diretrizes ambientais e sociais para a exploração das áreas da concessão, incluindo diretivas com relação ao acesso equitativo e democrático ao bem.

Em relação à alegação de que o projeto foi instituído sem ampla consulta à sociedade e aos conselhos de cultura e sem observância da gestão democrática dos bens culturais, destacamos que, além da disponibilização dos documentos editalícios na plataforma Brasil Participativo durante o período de 98 dias (de 19/11/2025 a 25/02/2026), para acesso e manifestação de todos os interessados, foram realizadas audiências públicas no município de São José do Barreiro nas datas de 11/12/2025 (tendo esta sido suspensa) e 06/02/2026. Ressaltamos ainda que tanto o período das consultas quanto as datas das audiências foram amplamente divulgadas nos portais e redes sociais do Governo Federal e junto aos representantes das instituições governamentais e de setores econômicos relacionados ao tema. Por fim, destacamos que as minutas do projeto disponibilizadas são fruto da colaboração intensa dos parceiros estratégicos do Programa Revive, especialmente o Ministério do Turismo, o IPHAN e o Programa de Parcerias de Investimentos - PPI.

<b>Contribuição n.º 4</b>	<b>Data: 19/12/2025</b>
<b>Documento editalício: Anexo III – Glossário</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>O contribuinte sugere a inclusão da definição de “verificador independente” no Glossário da Concessão, com o objetivo de conferir maior clareza, segurança jurídica e precisão conceitual ao instrumento contratual. Propõe que o termo seja definido como pessoa jurídica tecnicamente qualificada, dotada de autonomia, imparcialidade e independência funcional, reconhecida como Organismo de Inspeção Acreditado (OIA) conforme a ABNT NBR ISO/IEC 17020, contratada pelo Concedente para apoiar a fiscalização, avaliar parâmetros de qualidade da concessionária e acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais, sem vínculo de subordinação com as partes e sem prejuízo das competências legais do Concedente.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>Os estudos para estruturação do projeto foram elaborados considerando, como premissa fundamental, o papel indelegável de fiscalização exercido pelo IPHAN e CONDEPHAAT como órgãos técnicos competentes para análise e acompanhamento das intervenções na área do bem tombado. Durante a etapa de estudos, avaliou-se a possibilidade de adoção do mecanismo sugerido, concluindo-se, contudo, que a estrutura de fiscalização e acompanhamento já prevista para o Projeto, que envolve a atuação direta do Poder Concedente e dos órgãos técnicos competentes, mostra-se suficientemente robusta para assegurar o adequado controle das obrigações contratuais, razão pela qual a sugestão não foi incorporada ao modelo proposto.</p>	
<b>Documento editalício: Anexo IV – Minuta de Contrato</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>O contribuinte propõe a inclusão de um novo Anexo ao Contrato de Concessão com diretrizes para a contratação e atuação do Verificador Independente, bem como ajustes no Capítulo IX – Fiscalização e em dispositivos da minuta contratual, de modo a prever expressamente essa figura no acompanhamento da execução da concessão. A proposta estabelece que o Verificador Independente seja pessoa jurídica especializada, tecnicamente qualificada e independente, contratada pelo Poder Concedente para apoiar a fiscalização do contrato ao longo de toda a concessão.</p> <p>Sugere que esse agente técnico seja responsável por atividades como acompanhamento da execução contratual, verificação do cumprimento das obrigações da concessionária, realização e validação de pesquisas de satisfação dos usuários, análise de demonstrações financeiras, apoio em processos de reequilíbrio econômico-financeiro, avaliação de bens reversíveis e monitoramento de indicadores de desempenho, com disponibilização pública de sistema de informações e indicadores.</p> <p>A proposta também define critérios técnicos, operacionais e econômico-financeiros para a contratação do Verificador Independente, incluindo requisitos de experiência em concessões ou parcerias público-privadas, comprovação de qualificação técnica, independência em relação à concessionária e acreditação como Organismo de Inspeção Acreditado (OIA), conforme a ABNT NBR ISO/IEC 17020.</p> <p>Como justificativa, o contribuinte argumenta que a adoção do Verificador Independente constitui boa prática de governança em contratos de concessão que envolvem bens públicos de elevado valor histórico, contribuindo para ampliar a transparência, a objetividade da fiscalização, a confiabilidade das informações, a mitigação de conflitos entre as partes e o fortalecimento do controle social. Destaca ainda que a medida estaria alinhada a experiências já adotadas em outras concessões de equipamentos públicos e que a previsão expressa dessa figura no contrato conferiria maior clareza, segurança jurídica e robustez técnica ao sistema de fiscalização da concessão.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>Os estudos para estruturação do projeto foram elaborados considerando, como premissa fundamental, o papel indelegável de fiscalização exercido pelo IPHAN e CONDEPHAAT como órgãos técnicos competentes para análise e acompanhamento das intervenções na área do bem tombado. Durante a etapa de estudos, avaliou-se a possibilidade de adoção do mecanismo sugerido, concluindo-se, contudo, que a estrutura de fiscalização e acompanhamento já prevista para o Projeto, que envolve a atuação direta do Poder Concedente e dos órgãos técnicos competentes, mostra-se suficientemente robusta para assegurar o adequado controle das obrigações contratuais, razão pela qual a sugestão não foi incorporada ao modelo proposto.</p>	

<b>Contribuição n.º 5</b>	<b>Data: 17/01/2026</b>
<b>Documento editalício: Anexo I – Plano de Negócios Referencial</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>O contribuinte coloca-se favorável à implantação de um hotel na Fazenda Pau D'Alho e considera este tipo de uso como fundamental para a viabilidade econômica da concessão e para o uso sustentável do bem. Afirma que a oferta de hospedagem possibilita a geração de receitas permanentes, reduz a dependência de recursos públicos para manutenção do bem e assegura investimentos contínuos na conservação do patrimônio. Acredita ainda que o empreendimento irá contribuir para a geração de empregos, o fortalecimento do turismo cultural e o desenvolvimento econômico local</p> <p>No entanto, sugere reforçar no Edital que a implantação desse estabelecimento respeite integralmente as diretrizes de preservação do patrimônio tombado, observe as autorizações dos órgãos competentes e priorize soluções arquitetônicas integradas à paisagem e ao conjunto histórico existente.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>As premissas mencionadas pelo interessado foram consideradas no processo de estruturação e modelagem do projeto de concessão. Os documentos editalícios estabelecem diretrizes voltadas à preservação do patrimônio histórico e à observância das normas e autorizações dos órgãos competentes, bem como à compatibilização das intervenções com o conjunto arquitetônico e paisagístico existente. Em especial, a cláusula 12ª do Contrato e o item 3 e seguintes do Anexo I – Caderno de Encargos tratam das obrigações da futura Concessionária quanto à preservação do bem e às diretrizes para intervenções no imóvel.</p>	

<b>Contribuição n.º 6</b>	<b>Data: 18/01/2026</b>
<b>Documento editalício: Edital</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>A contribuinte desaprova com veemência o projeto como um todo, pois acredita que este visa apenas ao lucro da iniciativa privada e deixa à margem as questões ambientais e históricas da Fazenda Pau D'Alho. Acredita que deve ser realizada a restauração da Fazenda porém sem construções que “visam apagar o verdadeiro significado do lugar” e atingem a biodiversidade local. Acredita ainda que a estrutura do município não comporta tal projeto.</p> <p>Assim, propõe a exclusão do projeto como um todo, defendendo apenas a execução da restauração e a realização de práticas educativas sobre a escravidão no local da senzala.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>O objetivo principal do projeto é a restauração, conservação e manutenção da Fazenda Pau D'Alho, sendo que a possibilidade de desenvolvimento de atividades comerciais poderá servir como fonte de recursos para que a Concessionária cumpra as obrigações de requalificação, conservação e manutenção da Fazenda. Nos termos da minuta do Contrato e demais anexos, a Concessionária está expressamente proibida de realizar qualquer atividade ou intervenção que possa causar danos ou descaracterizar a Fazenda Pau D'Alho.</p>	

<b>Contribuição n.º 7</b>	<b>Data: 22/01/2026</b>
<b>Documento editalício: Edital</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>Registro sem contribuição. Foi identificado acesso à plataforma da consulta pública, contudo não houve envio de manifestação ou contribuição por parte do interessado.</p>	

<b>Contribuição n.º 8</b>	<b>Data: 23/01/2026</b>
<b>Documento editalício: Edital</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>O contribuinte solicita a revisão do item 14.10.1.1, alínea “b”, que exige comprovação de experiência na gestão de ativos com fluxo médio mínimo de 88.276 usuários por ano. Propõe a redução desse quantitativo para um patamar entre 30.000 e 40.000 usuários/ano ou, alternativamente, a inclusão de critério de comprovação por faturamento bruto anual em serviços similares. Argumenta que o volume atualmente exigido seria mais compatível com equipamentos turísticos de grande escala, não refletindo a vocação da Fazenda Pau D'Alho para turismo histórico, cultural e de experiência, que tende a operar com capacidade de carga mais limitada. Sustenta ainda que a exigência atual pode restringir a competitividade do certame ao afastar operadores especializados em hospitalidade de patrimônio e turismo pedagógico, que atuam em equipamentos de menor porte, defendendo que a alteração ampliaria o universo de licitantes e alinharia os critérios de qualificação técnica à realidade do objeto da concessão, favorecendo a seleção de proposta que valorize a sustentabilidade do bem tombado, em consonância com os princípios da razoabilidade e da busca pela proposta mais vantajosa para a Administração.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>A contribuição foi parcialmente acolhida, com ajuste no parâmetro de estimativa de visitantes anuais utilizado para fins de comprovação de qualificação técnica. Para fins de maior alinhamento com as projeções de demanda consideradas na modelagem do projeto, passou-se a adotar como referência a estimativa de público o ano 10 de operação, bem como o parâmetro correspondente a 50% dessa estimativa,</p>	

resultando na revisão do fluxo médio mínimo exigido para não inferior a 22.131 usuários por ano. A medida busca assegurar maior coerência entre os requisitos de qualificação técnica e o cenário de demanda projetado para o ativo, preservando a adequada aferição da experiência operacional dos proponentes.

#### Documento editalício: Apêndice II – Descritivo da Área da Concessão

##### Síntese da Contribuição

O contribuinte solicita revisão da redação dos itens 2.1 (Situação Fundiária) e 3.1 (Descritivo da Área da Concessão) do Apêndice II, ou a inclusão de nota explicativa, a fim de esclarecer a divergência identificada nas plantas apresentadas (fls. 4 e 6), que distinguem o “Perímetro do Lote área matrícula aproximada” do “Perímetro do Lote área atual aproximada”. Propõe que seja definido de forma expressa se a área da concessão corresponde à totalidade da área registral aproximada de 19 hectares ou se está restrita à poligonal identificada como “área atual”. Sugere ainda a inclusão de cláusula que esclareça se a concessão será realizada na modalidade *ad corpus* ou se haverá mecanismo de compensação caso a área útil efetiva seja inferior à descrita na matrícula. Argumenta que a atual ambiguidade pode gerar insegurança jurídica, dificultar a correta precificação da proposta econômica e dar ensejo a futuros pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro relacionados à metragem ou à disponibilidade da área.

##### Esclarecimento Técnico

A área da concessão são os 19 hectares, que correspondem à área branca somada à área do triângulo verde. A demarcação feita é estimativa, tendo sido elaborada com base no desenho apresentado junto à matrícula 'Transcrição 4.426', conforme apresentado no Apêndice II. Caberá ao futuro concessionário adotar as medidas eventualmente cabíveis para eventual retificação ou regularização registral.

<b>Contribuição n.º 9</b>	<b>02/02/2026</b>
---------------------------	-------------------

#### Documento editalício: Anexo 1 – Caderno de Encargos

##### Síntese da Contribuição

O contribuinte coloca três contribuições:

1ª) aponta que no item 4.3.1.2 do Caderno de Encargos coloca-se a exigência de manutenção de área livre dentro da área de 200 metros de distância dos limites da Fazenda e que o projeto não respeita esse limite, havendo edificações com distância menor ao bem tombado;

2ª) sugere alterar o nome da subcláusula 4.3.3.6.2 de “Instalações hidráulicas” para “Instalações hidrossanitárias”, já que incluíam o sistema de esgoto;

3ª) sugere que o item 4.3.6.5.19.1.5, referente ao “Projeto de aproveitamento de águas pluviais para uso não potável” seja obrigatório e não opcional à Concessionária, tendo em vista a Lei n.º 14.546/2023, que altera a Lei de Saneamento Básico para incentivar o reuso de águas da chuva.

##### Esclarecimento Técnico

A contribuição foi parcialmente acatada.

Esclarece-se que os estudos de modelagem do projeto foram elaborados em conformidade com as normas e diretrizes aplicáveis à proteção do patrimônio histórico e cultural. Nesse contexto, não se verifica incongruência entre os itens 4.3.1.2 e 4.3.4.2.9 do Caderno de Encargos, uma vez que tratam de parâmetros distintos relacionados à proteção do bem tombado e às diretrizes de intervenção estabelecidas pelos órgãos competentes. Registre-se que o Projeto Conceitual respeita ambos os parâmetros de proteção acima mencionados.

Quanto às representações constantes do Apêndice II, informa-se que os muros que delimitam o perímetro existente do conjunto já se encontram devidamente identificados nas figuras correspondentes.

Foram acatadas as sugestões de (i) renomear o item 4.3.3.6.2 para “Instalações hidrossanitárias” e (ii) alterar o item 4.3.6.5.19.1.5 para “Projeto de aproveitamento de águas pluviais para uso não potável”.

#### Documento editalício: Anexo 3 – Diretrizes Socioambientais

##### Síntese da Contribuição

O contribuinte afirma que a Fazenda está localizada no Bioma da Mata Atlântica e é, portanto, protegida pela Lei n.º 11.428/2006 e pelo Decreto n.º 6.660/2008. Também afirma que, no limite norte da Fazenda, existe um fragmento de vegetação nativa em estágio de sucessão florestal, o que prioriza sua conservação.

O contribuinte também coloca que devem ser observadas, no projeto, as Leis n.º 14.546/2023 e n.º 11.445/2007, devido à previsão de reutilização de águas pluviais.

Por fim, afirma que, tendo em vista que não há rede de esgoto na área rural, os dejetos do hotel, restaurante e piscina precisam ser tratados localmente, tendo em vista os potenciais milhares de litros diários de esgoto sanitário, o que exigiria uma estação compacta de tratamento para os efluentes, para garantir a proteção do corpo hídrico que os receberá.

##### Esclarecimento Técnico

Nos termos da própria redação da cláusula 3.2. do ANEXO 3 - DIRETRIZES SOCIOAMBIENTAIS, a relação de normas ali indicada possui caráter meramente exemplificativo, abrangendo “entre outras” normas aplicáveis, bem como aquelas que venham a substituí-las, regulamentá-las ou interpretá-las. Dessa forma, a ausência de menção expressa a determinada legislação não afasta a obrigação de sua integral observância pela futura Concessionária. Ressalta-se, ainda, que o Caderno de Encargos atribui à Concessionária a responsabilidade pela elaboração e execução dos projetos necessários ao adequado tratamento de efluentes e à obtenção de todas as licenças e autorizações ambientais pertinentes, devendo tais soluções observar a legislação ambiental e sanitária aplicável.

#### Documento editalício: Apêndice I – Projeto Conceitual

<b>Síntese da Contribuição</b>
<p>O contribuinte solicita:</p> <p>inclusão dos muros da Fazenda na cor laranja na planta de situação;  inclusão das cotas nas curvas de nível em todas as plantas de desenho;  indicação dos cortes na prancha "Planta moinhos de fubá".</p>
<b>Esclarecimento Técnico</b>
<p>As modificações apontadas foram implementadas nos desenhos e plantas mencionados.</p>
<b>Documento editalício: Apêndice II – Descritivo da Área de Concessão</b>
<b>Síntese da Contribuição</b>
<p>O contribuinte solicita a inclusão da Transcrição 4.426 no edital. Afirma que, na página 3, o "Descritivo da Área da Concessão" apresenta uma imprecisão no item 3.1, onde a área total do imóvel, registrada na Transcrição nº 4.426 do Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP, é de aproximadamente 19 hectares. Afirma também que o termo "região contornada" não delimita adequadamente o local, sendo sugerida sua substituição pela expressão "com forma de um triângulo desenhado na cor verde". Assim, o texto passaria a descrever a área da concessão de forma mais clara.</p> <p>O contribuinte afirma ainda que, na página 6, o "Descritivo da Área de Tombamento" também contém uma imprecisão no item 4.2, onde a área do tombamento é de 2.747 m<sup>2</sup>, mas o termo "região contornada" novamente não delimita o local. Propõe-se sua substituição por pela expressão "compreendida pelas construções e muros indicados por retângulos de cor alaranjada".</p>
<b>Esclarecimento Técnico</b>
<p>A área da concessão são os 19 hectares, que correspondem à área branca somada à área do triângulo verde. A demarcação feita é estimativa, tendo sido elaborada com base no desenho apresentado junto à matrícula 'Transcrição 4.426', conforme apresentado no Apêndice II. Caberá à futura Concessionária adotar as medidas eventualmente cabíveis para eventual retificação ou regularização registral.</p>

<b>Contribuição n.º 10</b>	<b>Data: 06/02/2026</b>
<b>Documento editalício: Apêndice III - Caderno de Imagens</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>A contribuinte sugere a alteração do estilo arquitetônico previsto para o hotel, propondo que seja adotada arquitetura de caráter colonial em substituição ao modelo moderno apresentado. Argumenta que o estilo proposto destoaria da paisagem histórica e bucólica do município de São José do Barreiro, cidade marcada pela preservação de fachadas históricas, não sendo considerado compatível com o contexto arquitetônico local.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>Esclarece-se que as imagens e o projeto arquitetônico apresentados no Apêndice III – Caderno de Imagens correspondem a um projeto referencial, elaborado no âmbito dos estudos de estruturação do projeto, e que serviu como base para estimativas de implantação, operação e modelagem econômico-financeira da concessão.</p> <p>O projeto referencial, entretanto, não é vinculante para a futura Concessionária, que poderá apresentar proposta arquitetônica própria no âmbito da licitação, desde que respeitadas as diretrizes estabelecidas no edital, as normas de preservação do patrimônio histórico e as autorizações dos órgãos competentes, especialmente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).</p> <p>Nesse sentido, eventuais soluções arquitetônicas deverão observar critérios de compatibilidade com o conjunto histórico existente, integração paisagística e respeito às características culturais da Fazenda Pau D'Alho, garantindo a preservação e valorização do patrimônio. Ademais, ressalta-se que os projetos e desenhos referenciais foram construídos com a participação ativa dos Parceiros Estratégicos do Revive, especialmente o IPHAN e o Ministério do Turismo.</p>	

<b>Contribuição n.º 11</b>	<b>Data: 20/02/2026</b>
<b>Documento editalício: Anexo 1 – Caderno de Encargos</b>	
<b>Síntese da Contribuição</b>	
<p>A contribuinte sugere a alteração da implantação das novas edificações destinadas à hospedagem, propondo que seja adotado recuo superior ao perímetro mínimo de 200 metros de distância das estruturas tombadas, de modo a evitar interferências na visibilidade e na integridade visual do conjunto histórico. Argumenta que, embora o item 4.3.1.2 do Caderno de Encargos preveja área livre de 200 metros para proteção do entorno, a proposta conceitual apresentada aproximaria excessivamente o hotel da área histórica, podendo comprometer a ambiência e a paisagem cultural da Fazenda Pau D'Alho, princípio considerado fundamental na preservação do patrimônio pelo IPHAN.</p>	
<b>Esclarecimento Técnico</b>	
<p>Os estudos de modelagem do projeto foram elaborados levando-se em consideração as normas ambientais, urbanísticas e de preservação e de proteção do patrimônio histórico e cultural vigentes. Somente será permitida a realização de intervenções que cumpram as normas, diretrizes e restrições legais cabíveis, as quais serão submetidas para avaliação e deliberação prévia dos órgãos de proteção ao patrimônio, IPHAN e CONDEPHAAT e demais órgãos e entidades competentes de acordo com a legislação em vigor.</p>	

**Documento editalício: ANEXO I — Plano de Negócios Referencial****Síntese da Contribuição**

A contribuinte solicita a revisão das projeções de demanda turística e ocupação hoteleira apresentadas no Plano de Negócios, propondo que sejam confrontadas com a realidade atual da oferta de leitos no município de São José do Barreiro. Sugere ainda a divulgação das fontes primárias e da metodologia utilizadas para justificar a estimativa de novos leitos hoteleiros na Fazenda Pau D'Alho, bem como a realização de audiência técnica com representantes do setor turístico local para validação das projeções econômicas. Argumenta que as estimativas de visitação, que indicam cerca de 87 mil visitantes por ano, seriam percebidas pela comunidade e por atores do turismo local como desconectadas da realidade, destacando que o município já possui rede hoteleira capaz de atender à demanda atual e que a ausência de estudos atualizados ou de avaliação de impacto sobre a oferta existente pode comprometer a viabilidade econômica do projeto e gerar prejuízos ao comércio local.

**Esclarecimento Técnico**

As projeções de demanda foram elaboradas adequadamente segundo as normas e técnicas aplicáveis para esse tipo de estudo e seus resultados são suficientes para a estipulação do valor estimado da contratação. De acordo com o estudo de vocação, constatou-se que São José do Barreiro e a região compõem uma zona de fronteira do turismo no Estado de São Paulo, com grande potencial de expansão, inclusive para um empreendimento com um novo perfil para a região, já observado em outras localidades do Estado.

O estudo de vocação e as projeções de demanda e receita potenciais, assim como dota a metodologia e fontes adotadas estão detalhados no produto "Vocação, Avaliação Comercial e Estudo de Demanda" e seus anexos, da Etapa 1 da Fase 1 do Projeto Piloto do Programa Revive Brasil. Reforça-se que o projeto proposto é estruturante e referencial, assim como é a proposta do Programa Revive Brasil, e torna a Fazenda Pau D'Alho e o hotel um destino de interesse regional, até mesmo nacional. O projeto passará em *roadshows* com o intuito de validar o interesse deste por operadores hoteleiros atuantes neste tipo de segmento.

**Documento editalício: Anexo IV — Minuta de Contrato****Síntese da Contribuição**

A contribuinte propõe a inclusão de dispositivos contratuais voltados à ampliação do acesso público e ao fortalecimento da preservação do patrimônio. Sugere que a concessionária seja obrigada a garantir gratuidade para moradores de São José do Barreiro, instituir política de meia-entrada para estudantes, idosos, pessoas com deficiência e jovens de baixa renda inscritos no CadÚnico, criar dias de visitação gratuita para escolas públicas da região e estabelecer limite de reajuste do ingresso com base no IPCA.

Também propõe o fortalecimento dos mecanismos de fiscalização e preservação do bem, por meio da definição de cronograma de vistorias técnicas periódicas pelo IPHAN, com periodicidade mínima semestral, e da criação de um Fundo de Reserva de Preservação, alimentado por percentual da receita bruta da concessão e auditado periodicamente.

A contribuinte argumenta que tais medidas são necessárias para assegurar a democratização do acesso ao patrimônio público, evitar exclusão econômica da população local e garantir recursos contínuos para manutenção e conservação da Fazenda Pau D'Alho ao longo da vigência da concessão.

**Esclarecimento Técnico**

No que se refere às políticas de acesso público, esclarece-se que o Contrato de Concessão e o Anexo 3 – Diretrizes Socioambientais estabelecem dispositivos relacionados à gratuidade e à concessão de descontos para determinados públicos, os quais foram objeto de revisão e aprimoramento durante o processo de análise das contribuições recebidas. A contribuição a respeito de um possível cronograma de vistoria semestral foi avaliada e se constatou que não é possível compatibilizá-la com as disponibilidades atuais do IPHAN. Isso não prejudicará a atuação imediata do IPHAN sempre que necessário. O Contrato de Concessão ressalva expressamente que, além das vistorias conjuntas entre Concessionária e Concedente, são totalmente preservadas as competências de fiscalização legalmente atribuídas aos órgãos de proteção ao patrimônio histórico, dentre eles, o IPHAN (vide Cláusulas 8.8, 8.9, 12.6, 12.8 e 28.4). Quanto à instituição de um fundo de reserva de preservação, ressalta-se que a Concessionária tem como obrigações contratuais a conservação e manutenção do Patrimônio (vide Cláusula 10.2, "a" e "II" do Contrato) e a contratação de seguros para cobertura de riscos de engenharia, para casos de caso fortuito e força maior, de riscos operacionais e de responsabilidade civil para operações (vide Cláusula 26.8 do Contrato).

**Documento editalício: Anexo 3 - Diretrizes Socioambientais****Síntese da Contribuição**

O contribuinte propõe que a emissão da Ordem de Início das Obras seja condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Plano de Mitigação de Impactos na infraestrutura urbana local, prevendo investimentos da Concessionária em saneamento básico, abastecimento de água e reforço na rede de saúde municipal. Argumenta que as projeções de fluxo de aproximadamente 87 mil visitantes por ano indicadas no Plano de Negócios poderiam gerar pressão sobre a infraestrutura urbana de São José do Barreiro, que, segundo relata, apresenta limitações nos serviços de esgotamento sanitário, abastecimento de água e atendimento hospitalar, podendo sobrecarregar os serviços públicos e afetar moradores e visitantes.

**Esclarecimento Técnico**

A contribuição foi parcialmente acatada. Ressalta-se que os projetos conceituais são meramente referenciais e que a Cláusula 10.2, item "f" do Contrato já prevê obrigação de a Concessionária planejar, elaborar e executar todos os estudos técnicos, incluindo, impacto ambiental, bem como os trabalhos técnicos e projetos necessários para a execução do objeto contratual. Ademais, na Cláusula 10.2, item "oo", foram inseridas diretrizes para assegurar que a Concessionária observe a conformidade de todos os Planos, Projetos e demais documentos referentes à legislação e normas regulamentares dos setores de resíduos sólidos, tratamento de esgoto, água, energia, telefonia, gás e demais normas aplicáveis, com a observância de diretrizes específicas definidas no Contrato. No que se refere especificamente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, o Contrato foi revisado para reforçar a possibilidade de adoção de soluções individuais alternativas, caso tecnicamente necessárias.

(assinado eletronicamente)

**MAILIN KELBERT GORNATTES**

Analista de Infraestrutura

(assinado eletronicamente)

**CAMILA ALVARENGA GONÇALVES**

Coordenadora de Aproveitamento de Ativos Culturais

(assinado eletronicamente)

**RAFAEL COSTA MORGADO SOARES BRAGA**

Coordenador-Geral de Parcerias e Concessões



Documento assinado eletronicamente por **Mailin Kelbert Gornattes, Analista de Infraestrutura**, em 06/03/2026, às 18:26, conforme horário oficial de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Camila Alvarenga Gonçalves, Coordenador (a)**, em 06/03/2026, às 18:26, conforme horário oficial de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Costa Morgado Soares Braga, Coordenador - Geral de Parcerias e Concessões**, em 06/03/2026, às 18:28, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://validacao.turismo.gov.br>, informando o código verificador **2777569** e o código CRC **9A0AA502**.