



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

COMUNICADO INTERNO
(C.I.)

De: Comissão especial de avaliação para definição do valor mínimo de contrapartida da permissão de uso do bar e área de camping do Parque Prainha (Portaria 9218 de 27/11/2025)

Para: Gabinete

Ref.: **Avaliação**

Segue em anexo o **Relatório de Avaliação Técnica do Imóvel**
- Parque Prainha.

Certos de termos atendido a contento a solicitação, colocamo-nos à disposição para outras informações que julgarem necessárias.

Caconde, 15 de dezembro de 2025.

Márcia Helena Tardelli
Arquiteta e Urbanista/CAU A 12547-4



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL – PARQUE PRAINHA

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Denominação:** Parque Prainha – (Área de Bar e Lanchonete e Área de Camping).
- **Localização:** Estrada Vicinal Manoel Lorca – CAC 260, Km 2, Bairro Graminha
- **Proprietário:** Município de Caconde – SP
- **Áreas:**
Bar e Lanchonete / sanitários = **256,52m²**
Camping = **aproximadamente 11.000,00m²**
Sanitários / Lavanderia do Camping = **92,66m²**
- **Destinação Atual:** Uso público para lazer, recreação e turismo

2. OBJETO DO RELATÓRIO

Este relatório tem por finalidade apresentar a avaliação técnica do Parque Prainha, especificadamente as áreas de lanchonete e camping, abrangendo e considerando:

- a) condição física e estrutural das instalações específicas do Bar e Área de Camping;
- b) observação do potencial de uso econômico, turístico e social;
- c) estimativa de custos e necessidades de investimentos;
- d) justificativa apresentada em estudo/processo para concessão de uso do espaço à iniciativa privada.

3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

3.1 Infraestrutura Existente

- Estrutura da Lanchonete
- Sanitários da Lanchonete
- Sanitários e Vestiários na área de camping
- Lavanderia na área de camping
- Pistas de caminhada e áreas verdes
- Iluminação
- Pontos de alimentação e áreas de convivência

3.2 Estado de Conservação



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

3.2.1. Área de Camping

Classificação técnica:

Elemento / Instalação	Estado	Observações / necessidades de intervenção
Sanitários e lavanderia do Camping	Regular	Necessitam reparos hidráulicos
Iluminação do Camping	Regular	Pode ser modernizada para sistema LED

Análise — Camping

A infraestrutura da área de camping apresenta condições gerais razoáveis, com potencial pleno de uso. Contudo, para adequação a padrões turísticos e garantia da segurança dos usuários, são recomendados os reparos hidráulicos nos sanitários e lavanderia, bem como a modernização da iluminação, preferencialmente com sistemas LED de maior eficiência e durabilidade.

3.2.2. Lanchonete (Bar, Cozinha, Refeitório e Sanitários)

Classificação técnica:

Elemento / Instalação	Estado	Observações / necessidades de intervenção
Refeitório da Lanchonete	Regular	Exige manutenção preventiva
Bar e cozinha da Lanchonete	Ruim	Necessitam de colocação de pias, barras impermeáveis e pisos cerâmicos; reparos hidráulicos e elétricos; revisão de caixilhos; pintura geral
Sanitários da Lanchonete	Regular	Necessitam de reparos hidráulicos e pintura

Análise — Lanchonete

As instalações da lanchonete encontram-se em condições que demandam intervenções estruturais expressivas. Em especial, a cozinha e o bar estão em estado considerado "ruim", não garantindo uso imediato. São urgentes as adequações de infraestrutura — instalação de pias, pisos cerâmicos, revestimento impermeável, revisão hidráulica e elétrica, conserto de caixilhos, e pintura. Sanitários e refeitório requerem reparos menores, mas necessários para manutenção e higiene adequadas.

Conclusão e Recomendações



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

- A área de camping possui bom potencial para uso, desde que sejam realizados os reparos hidráulicos e melhorias na iluminação. Com essas intervenções, pode atingir padrão condizente com uso turístico e segurança dos usuários.
- A lanchonete demanda **investimento inicial significativo** antes de poder operar com segurança e conformidade. Considerando o estado atual da cozinha/bar, sua utilização imediata não é recomendada.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

- Área inserida em zona de interesse turístico
- Possibilidade de ampliação controlada da infraestrutura
- Demanda por manejo de resíduos, controle de ruídos e proteção de margem fluvial

Impacto esperado

- Requalificação da frente d'água
- Melhoria da percepção de segurança
- Fomento ao uso recreativo regulado
- Integração com rotas turísticas locais

5. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA E MERCADOLÓGICA

5.1 Potencial de Exploração Econômica

- Demanda turística crescente no município
- Existência de público consumidor regional
- Baixa concorrência local em equipamentos de lazer estruturados
- Possibilidade de concessão para serviços: alimentação, esportes náuticos, eventos, lojas temáticas, estacionamento regulamentado, entre outros

5.2 Riscos e Oportunidades

Riscos	Mitigação
Variação sazonal do fluxo turístico	Programação contínua de eventos
Custo inicial de revitalização	Prazo concessório adequado
Impacto ambiental	Eventual plano de manejo deverá ser aprovado pelo departamento competente



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

6. VALOR PÚBLICO DO IMÓVEL

Embora não se trate de alienação, o imóvel possui valor estratégico:

- É um atrativo turístico à margem da represa do município
- Constitui elemento identitário local
- Seus benefícios extrapolam retorno financeiro, atingindo dimensão social, cultural e ambiental

7. DIAGNÓSTICO FINAL

O Parque Prainha nas estruturas objeto dessa avaliação (Bar e Camping):

- Possui condições físicas que permitem a exploração sustentável do espaço;
- Exige investimentos estruturais compatíveis com concessão;
- Encontra-se subutilizado frente ao seu potencial turístico;
- É apto a receber parcerias que profissionalizem a gestão, ampliem o fluxo de turistas e fortaleçam o desenvolvimento econômico local.

8. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica empreendida, constata-se que o Parque Prainha, especificadamente a área de lanchonete e camping, apresentam condições físicas e estruturais não compatíveis a sua utilização regular, observadas as necessidades pontuais de manutenção e adequação das instalações existentes. Considerando:

- a localização privilegiada e de fácil acesso;
- a disponibilidade de áreas úteis já implantadas;
- o potencial turístico e de exploração comercial do imóvel;
- o estado geral de conservação e o custo estimado de intervenções iniciais necessárias;
- os parâmetros de mercado aplicáveis a áreas com destinação similar;

entende-se adequado e compatível com a realidade do espaço o valor mensal de R\$ 3.450,00 (três mil, quatrocentos e cinquenta reais) para fins de permissão de uso, refletindo de forma proporcional as condições do imóvel, sua atratividade econômica e o potencial de retorno ao futuro permissionário.

Assim, o valor proposto não se mostra excessivo nem subavaliado, guardando relação direta com a infraestrutura existente, com o fluxo potencial de usuários e com o caráter turístico do parque. Trata-se, portanto, de parâmetro razoável, técnico e coerente, apto a viabilizar a



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

concessão sem prejuízo ao interesse público e assegurando o adequado aproveitamento do bem municipal.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista geral da área do Camping



Foto 02: Vista geral da área do Camping



Foto 03: Vista frontal dos sanitários do Camping



Foto 04: Vista da Lavanderia do Camping
(localizada na fachada posterior dos sanitários)



Foto 05: Vista interior do sanitário feminino do Camping



Foto 06: Vista interior do sanitário masculino do Camping

Handwritten signature and initials.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO



Foto 07: Vista frontal da lanchonete



Foto 08: Vista do bar da lanchonete



Foto 09: Vista do refeitório da lanchonete

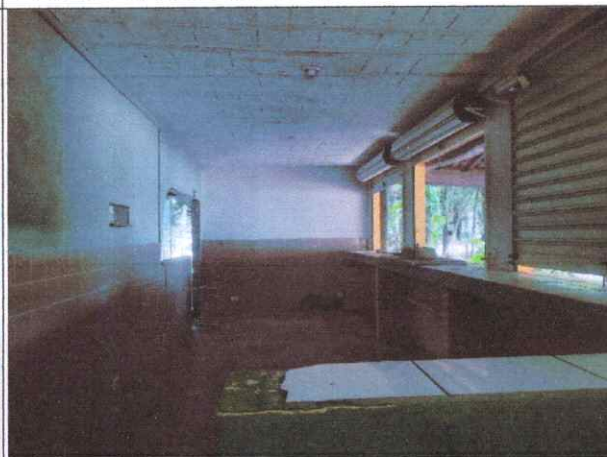


Foto 10: Vista interna do bar da lanchonete

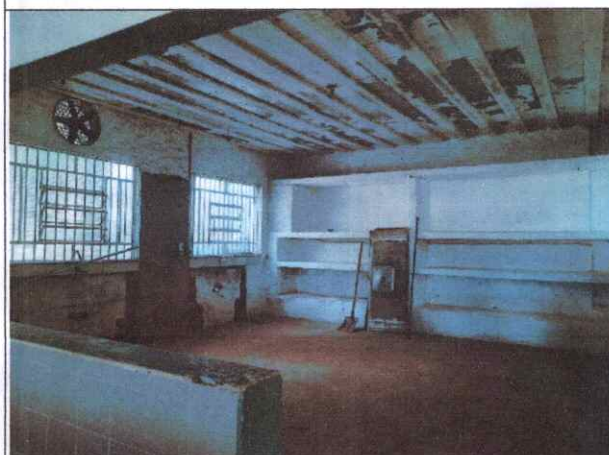


Foto 11: Vista interna da cozinha da lanchonete



Foto 12: Vista dos sanitários da lanchonete

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO



Foto 13: Vista interna do sanitário feminino da lanchonete



Foto 14: Vista interna do sanitário masculino da lanchonete

Caconde, 15 de dezembro de 2025.

Giuliane R. Lopes
Giuliane Rodrigues Lopes
Dep. de Turismo e Desenvolvimento

Márcia Helena Tardelli
Márcia Helena Tardelli
Dep. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Setor de Engenharia

Luís Henrique de Almeida
Luís Henrique de Almeida
Dep. de Habitação