

# PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

Audiência Pública

Maio | 2024



# CONSIDERAÇÕES INICIAIS

---

- O conteúdo deste documento inclui ideias, conceitos e material de propriedade da Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais - Codemge, devendo ser usado **exclusivamente para subsidiar a discussão** sobre o tema proposto;
- É estritamente **proibida a reprodução deste documento** por qualquer meio ou uso para quaisquer outros fins que não estejam relacionados com a discussão sobre eventuais contribuições que possam subsidiar a modelagem de concessão em questão;
- Não fazem parte do escopo desta discussão quaisquer considerações, definições ou interpretações legais, regulatórias, fiscais ou contábeis, cabendo à Codemge avaliar e validar as sugestões e recomendações discutidas durante a reunião com seus especialistas em tais áreas;
- Este trabalho não constitui, sob nenhuma hipótese, oferta de qualquer vantagem no processo licitatório que venha resultar do projeto de modelagem de concessão;
- Este material pode fazer referência a nomes, marcas e logotipos de propriedade de terceiros, todavia, não representam a existência de uma associação entre a Codemge e seus legítimos proprietários;
- A audiência pública será gravada, constituindo registro de fase interna do processo licitatório;

---

# Roteiro da Audiência Pública

# CRONOGRAMA DA AUDIÊNCIA

---



- 18:00** - ABERTURA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
- 18:00 às 19:00** - APRESENTAÇÃO DO TEMA PELA MESA DIRETORA
- 17:30 às 20:00** - PRAZO DE SOLICITAÇÃO A CADASTRAMENTO PARA MANIFESTAÇÕES ORAIS E DE PERGUNTAS ESCRITAS
- 19:00 às 21:00** - LEITURA DAS PERGUNTAS ESCRITAS, MANIFESTAÇÕES ORAIS, ESCRITAS E RESPOSTAS DA MESA DIRETORA
- 21:00** - ENCERRAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

# INFORMAÇÕES GERAIS

---

- As contribuições e pedidos de esclarecimentos durante a Audiência Pública poderão ser realizados de forma **ESCRITA** ou **ORAL**.
- Os interessados que desejarem participar da Audiência Pública deverão informar seu **nome completo** e **documento de identidade** no cadastramento na entrada do local do evento, como condição para a sua participação.
- O prazo limite de cadastramento para manifestações orais e envio de perguntas escritas é até às **20 horas**.
- A Audiência Pública se encerrará pontualmente às **21 horas**.

# INFORMAÇÕES GERAIS

---

- Para as contribuições e pedidos de esclarecimentos a serem manifestados de forma **ESCRITA**, o interessado deve encaminhar o questionamento por escrito à recepção da entrada do auditório, utilizando formulário a ser disponibilizado pela organização do evento.
- Para as contribuições e pedidos de esclarecimentos a serem manifestados de forma **ORAL**, os participantes presentes no evento devem informar o interesse à equipe de apoio.
- As manifestações orais seguirão a **ordem de inscrição** prévia.
- As manifestações orais deverão ser feitas em até **dois minutos**.
- As manifestações orais serão respondidas pela mesa **após as perguntas escritas**.

---

# O que é concessão?

# CONCESSÃO



A concessão de serviços e/ou ativos tem o objetivo de melhorar a oferta de serviços por meio da execução de atividades por **empresas privadas especializadas** em determinado setor.



Os processos geralmente são mais **ágeis** devido a maior **flexibilidade do setor privado** (licitação, concurso público).



Na concessão **não há transferência da propriedade**, o Parque das Águas continua sendo da Codemge.



A concessão é **regulada por lei** (8.987/1995; 13.303/2016) e **pelo contrato** com a concessionária que definirá direitos e obrigações tanto para o público quanto para o privado.



As **benfeitorias** realizadas pelo privado durante o prazo da concessão **retornam para o poder público** ao final do contrato de concessão.



---

# Por que conceder?

# POR QUE CONCEDER?

---

Aumentar a oferta e a qualidade dos serviços prestados por meio de parceiro com expertise na gestão de parques

Tornar o Parque das Águas mais atrativo e acessível a comunidade, valorizando e modernizando os espaços.

Melhorias na infraestrutura com realização de obra e restauro, visando atender com segurança e qualidade.



A CODEMGE se concentra em suas atividades finalísticas e seu objetivo primordial, deixando para terceiros aquilo que é necessário, imprescindível, mas que não constitui sua vocação. Companhia passa a gerir e fiscalizar o contrato.

# STATUS DA CONCESSÃO

---



Revogação do Edital n. 55/2022, referente à Concessão de Uso Onerosa do Parque das Águas de Caxambu, incluindo o Balneário Hidroterápico.



Recomendações do Ministério Público de Minas Gerais.



Diante desse cenário, a Codemge iniciou a revisão do Edital com o objetivo de superar os principais questionamentos e tornar o projeto mais atrativo para a sociedade civil, turistas, poder público e investidores.



Deliberação administrativa. Ofício 178/2024/PJCC de 9 de maio de 2024.

---

# O projeto de Concessão

# AGENDA

---

**1** VISÃO GERAL DO PROJETO

**2** PRINCIPAIS BENEFÍCIOS PARA A SOCIEDADE

**3** INVESTIMENTO NO PARQUE DAS  
ÁGUAS DE CAXAMBU

**4** ASPECTOS JURÍDICOS

**5** PRÓXIMOS PASSOS

# O PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU



O Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Parque das Águas foi tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais - IEPHA em 1998, e pela Prefeitura Municipal de Caxambu em 2002.



Localizado na cidade de Caxambu, na região sul do estado de Minas Gerais, a aproximadamente 380 Km da capital mineira, Belo Horizonte. Caxambu é integrante do Circuito Turístico das Águas.



Principal atrativo turístico de Caxambu, o Parque das Águas conta com um lago, gêiser, coreto, esculturas, elementos paisagísticos e mobiliários e fontes de águas minerais; quadras de tênis, vôlei, pista de cooper, piscinas de água mineral, espaço para eventos e playground; além de um Balneário Hidroterápico que oferece serviços ligados à saúde e bem-estar.



A área total do Parque das Águas é de 210 mil m<sup>2</sup> e conta com um fluxo médio anual de visitantes de 120 mil.

# O PROJETO



Em conformidade com as diretrizes do Governo de Minas Gerais, a Codemge trabalhou na estruturação do Projeto de Concessão de Uso do Parque das Águas de Caxambu.

O projeto visa expandir alternativas para o melhor aproveitamento operacional, turístico e cultural do Parque das Águas, por meio de parceria com o mercado privado.

Com a concessão, são esperados os seguintes benefícios:



Aumento da oferta de produtos e serviços



Aumento da qualidade dos serviços



Reforma e restauro dos equipamentos comerciais e tombados



Aumento do fluxo de visitantes e de receita



Aprimoramento da ocupação no Parque



Potencialização de atividades culturais e turísticas

# ESCOPO DO PROJETO

## **Objeto da Concessão:**

- Execução de obras para reforma e restauro da infraestrutura existente.
- Gestão operacional direta ou indireta do ativo → serviços administrativos (segurança, limpeza, jardinagem *etc.*); além da oferta de produtos, serviços e eventos em geral.
- Exploração de outras atividades econômicas → bares, lanchonetes, restaurantes *etc.*

## **Não é objeto da Concessão:**

- Direito minerário.
- A venda ou transferência permanente do Parque das Águas ao parceiro privado.
- Envasadora de água (Fábrica).
- Mata do Morro de Caxambu.
- Teleférico



# CARACTERÍSTICAS GERAIS

## Visão de cima completa do Parque

■ Área da concessão – 197.579,80 m<sup>2</sup>

■ Área da envasadora – Não integra o objeto da concessão

\*Área da mata do morro fora da concessão



# INTERAÇÃO COM OUTROS ÓRGÃOS

---



Para garantir o sucesso da modelagem, a equipe da Codemge tem mantido o diálogo com outros órgãos da administração pública estadual e municipal, compartilhando os objetivos do projeto e afinando diretrizes essenciais para a Concessão. Dentre eles, destacam-se:

---

## IEPHA

Aprovação dos projetos de restauro e reforma.

---

## COMPAC

Diretrizes mínimas de tombamento, em nível municipal.

---

## MPMG

Recomendações ao Edital 55/2022.  
Deliberação administrativa. Ofício 178/2024/PJCC de 9 de maio de 2024.

---

# ESCOPO DO PROJETO

---

- ▶▶▶ Prazo de vigência do contrato: **30 (trinta) anos**;
- ▶▶▶ Garantido à população (moradores) o **horário de acesso gratuito ao Parque** (7hs às 9hs). Moradores do Bairro Bosque terão garantia de passagem gratuita ao Parque;
- ▶▶▶ Concessionária fará **o uso da água e suas fontes**, enquanto a Codemge continua com a responsabilidade pelo Direito Minerário e de pagamento de taxas junto à ANM (Agência Nacional de Mineração);
- ▶▶▶ Previsão de **sistema de mensuração de desempenho** da Concessionária com pagamento de outorga variável entre 0,5% e 2,5% da receita bruta anual, conforme resultados alcançados.

# ESCOPO DO PROJETO

---



Inclusão de **Macrotemas** – são grandes áreas de abordagem pré-definidas pela Codemge, executadas pela Concessionária, e que serão custeadas, total ou parcialmente, com os valores da Outorga Variável, sendo elas:

1. Promoção e apoio às ações de educação ambiental;
2. Apoio às ações de preservação do patrimônio cultural do Parque das Águas;
3. Apoio às ações de promoção e fomento a projetos de turismo cultural e projetos de lazer, saúde e bem-estar e práticas de esportes;
4. Apoio às ações de monitoramento (ambiental, de biodiversidade e de ameaças (segurança)).

# DIREITOS E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

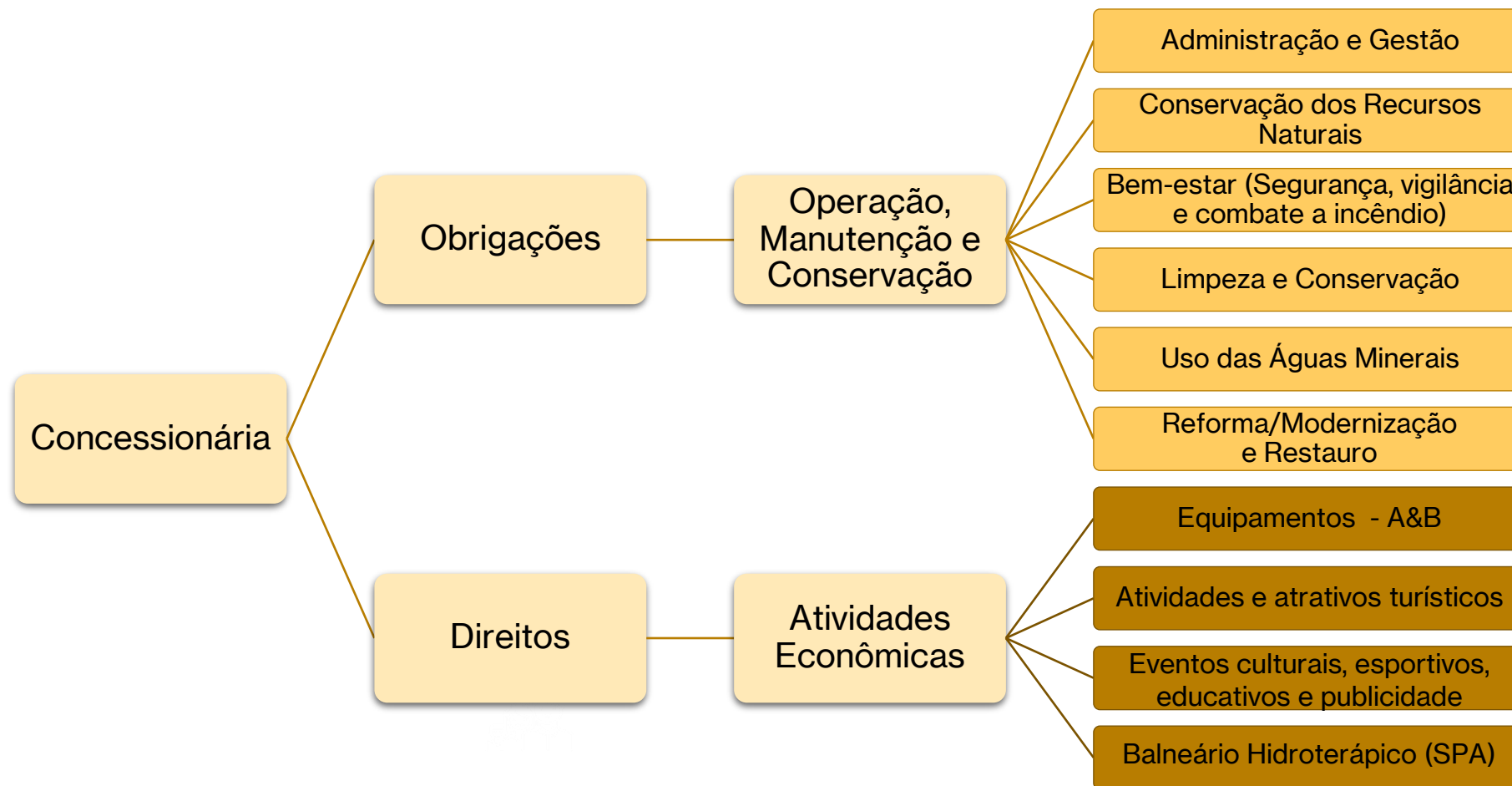
## DIREITOS

- Autonomia para gestão e operação, respeitados os limites legais e de contrato;
- Uso e exploração do Parque das Águas (equipamentos A&B; atividades e atrativos turísticos; eventos culturais, educacionais, esportivos etc.; exploração do Balneário Hidroterápico), nos termos do contrato;
- Obter, aplicar e gerir os recursos financeiros;

## ENCARGOS

- Executar as intervenções obrigatórias;
- Garantir a segurança, manutenção e conservação do Parque das Águas;
- Obter e/ou renovar as autorizações, alvarás, licenças e aprovações obrigatórias;
- Efetuar os pagamentos de outorga fixa e variável e arcar com os tributos incidentes sob o imóvel e suas atividades;
- Manter vigentes a Garantia de Execução e demais seguros necessários;
- Adotar mecanismos de ouvidoria e medidas de controle ambiental;
- Proteger o Patrimônio Histórico, seguindo as deliberações do COMPAC e do IEPHA;
- Garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional.
- **Promoção de 03 (três) eventos por ano, que promovam a cultura local, educação ambiental, cidadania, saúde e/ou bem estar da comunidade de Caxambu e visitantes, sem ônus para os participantes.**

# ESCOPO DO PROJETO



# AGENDA

---

**1** VISÃO GERAL DO PROJETO

**2** PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

**3** INVESTIMENTO NO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

**4** ASPECTOS JURÍDICOS

**5** PRÓXIMOS PASSOS

# RESULTADOS PARA A SOCIEDADE





# RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

- Retorno econômico para a sociedade em virtude da Concessão.



# REVISÃO DOS ESTUDOS

## (APÓS RECOMENDAÇÃO DO MPMG)

---

### **Garantir a passagem gratuita dos moradores do bairro Bosque pelo interior do Parque.**

- ✓ Previsão editalícia de gratuidade dos moradores do bairro mediante cadastro prévio. (*APÊNDICE III do ANEXO III do Contrato - Caderno de Encargos - pág. 43.*)

### **Qualificação técnica da licitante.**

- ✓ Inclusão de exigência de atestado que comprove experiência prévia em obras e restaurações de bens tombados pelo patrimônio público, cujo valor seja igual ou maior que R\$ 2.170.488,65, que corresponde a 30% do valor do contrato. (*Edital - Cláusula 14.5.1.2.1 - pág. 22.*)

# REVISÃO DOS ESTUDOS

## (APÓS RECOMENDAÇÃO DO MPMG)

---

### **Impedir a alteração do nome do Parque das Águas de Caxambu.**



Retirada da cláusula que permite a adoção de *naming rights* e ênfase na proibição de alteração do nome do Parque. (APÊNDICE III do ANEXO III do Contrato - Caderno de Encargos - pág. 43.)

### **Maior clareza e delimitação do objeto da concessão, para que não haja dúvidas quanto a NÃO CONCESSÃO do direito minerário e da mata próxima ao Parque das Águas.**



Elaboração de mapa delimitando as áreas concedidas e criação de tópico de Direito Minerário e Diretrizes ambientais. (ANEXO III do Contrato - Caderno de Encargos - págs. 3 e 25.)

# REVISÃO DOS ESTUDOS

## (APÓS RECOMENDAÇÃO DO MPMG)

---



**Ausência de projetos e necessidade de aprovação prévia das intervenções no Parque das Águas pelos órgãos de controle do Patrimônio Histórico e Ambiental.**

Codemge formalizou a iniciativa da Concessão ao IEPHA e ao COMPAC e solicitou as diretrizes de tombamento. Projetos de restauro já foram aprovados pelo IEPHA. *(APÊNDICE I do ANEXO IV do Contrato - Caderno de Engenharia - Itens 1.1.6 e 1.1.7 - pág. 8.)*



**Redução do período de 12 anos para execução das obras de restauro e modernização dos equipamentos.**

Redução do prazo para as obras de restauro para 3 anos e criação do Caderno de Engenharia. *(APÊNDICE I do ANEXO IV do Contrato - Item 1.1.19 - pág. 12.)*

# REVISÃO DOS ESTUDOS

## (APÓS RECOMENDAÇÃO DO MPMG)

---



**Garantia do acesso da população de Caxambu às fontes do Parque. Objeto alvo de manifestação do MPMG na deliberação administrativa de 09 de maio de 2024.**

Detalhamento dos procedimentos previstos para coleta de água nas fontes, garantindo o acesso da população às fontes em horários, no mínimo, iguais aos atuais - Regulamento de Uso. (APÊNDICE VI do ANEXO III do Contrato - Caderno de Encargos - Art. 11 - pág. 56.)

# AGENDA

---

**1** VISÃO GERAL DO PROJETO

**2** PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

**3** INVESTIMENTO NO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

**4** ASPECTOS JURÍDICOS

**5** PRÓXIMOS PASSOS

# INVESTIMENTOS

## Definição de prazo de execução das obras de restauro

- **CAPEX – TOTAL R\$ 14.673.252,83**
  - Aporte Codemge para obras nas áreas comerciais e restauro  
Total: R\$ **9.022.345,43** (anos 1 e 2);
  - Investimento da concessionária  
Total: R\$ **5.650.907,41** (anos 2 e 3)
- **REPEX – TOTAL R\$ 7.151.743,43**
  - Ciclos de reinvestimento a cada 5 anos  
Anos 7, 12, 17, 22, 27 (R\$ 1.430.348,69 cada)

# INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - CAPEX

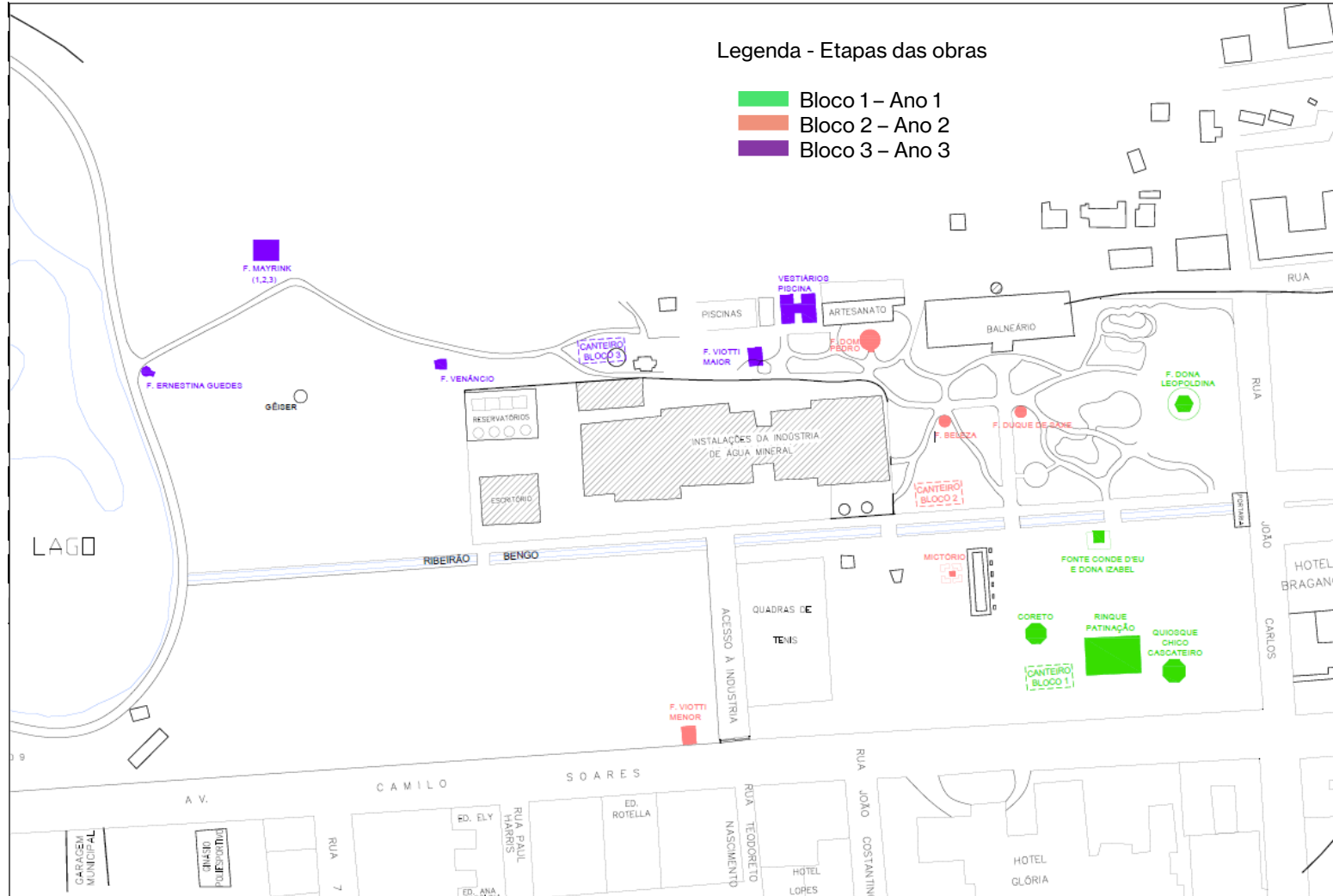


**TOTAL: 14,6 MILHÕES**



# INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

(Plano de ataque da obra)



# INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

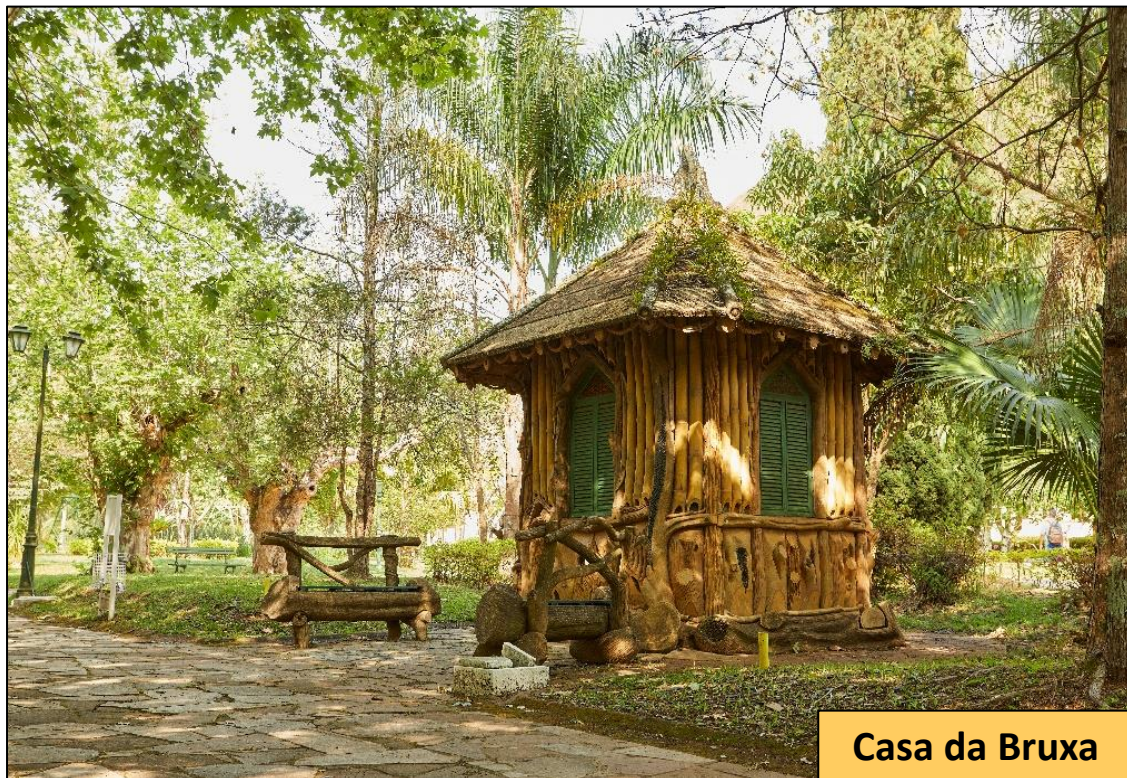


**Coreto e Espaço de eventos**



**Espaço de eventos**

# INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS



Casa da Bruxa



Coreto

# REINVESTIMENTOS - REPEX

- Investimentos de forma consistente e constante são essenciais para garantir que o Parque das Águas de Caxambu esteja sempre bem cuidado!



# VISÃO GERAL

<b>Modalidade</b> Modo de Disputa Aberta	<b>Prazo da Concessão</b> 30 anos	<b>Critério de Julgamento</b> Maior outorga fixa
<b>Investimentos: Capex + Repex</b> R\$ 21,9 milhões	<b>Opex (estimado)</b> R\$ 91,2 milhões	<b>Prazo para execução do Capex</b> 3 anos
<b>Outorga fixa mínima</b> R\$ 114.523,92	<b>Outorga variável</b> 0,5% a 2,5% da receita bruta anual	<b>WACC/TIR</b> 12,22%
<b>Valor do contrato (estimado)*</b> R\$ 116,5 milhões	<b>Receita (estimada)</b> R\$ 205,69 milhões	

# AGENDA

---

**1** VISÃO GERAL DO PROJETO

**2** PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

**3** INVESTIMENTO NO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

**4** ASPECTOS JURÍDICOS

**5** PRÓXIMOS PASSOS

# CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

## HABILITAÇÃO JURÍDICA

Empresas brasileiras ou estrangeiras em funcionamento no país, isoladamente ou em CONSÓRCIO, incluindo fundos de investimentos e entidades de previdência complementar

Comprovar regularidade fiscal, social e trabalhista.

## QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Comprovar experiência na operação e gestão de empreendimento de uso público ou privado, destinado às atividades de turismo e/ou comércio e/ou cultura e/ou lazer, que tenha recebido no mínimo 36 (trinta e seis) mil usuários no período de um ano, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses ininterruptos.

Comprovar experiência prévia em obras e restaurações de bens tombados pelo patrimônio público, cujo valor seja igual ou maior que R\$ 2.514.974,66.

## QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA

Balanco Patrimonial e respectivas demonstrações contábeis referentes ao último exercício social;

Certidão Negativa de Falência;



# CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO

## Constituição da SPE

Integralização do capital social da SPE → 100% (cem por cento) do capital social mínimo a ser subscrito

## Prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

- Valor mínimo de R\$ 5.822.793,88 , correspondente a 5% do valor estimado no CONTRATO

## Apresentação do plano de seguros para toda a concessão

- Engenharia
- Risco operacional/Patrimonial
- Responsabilidade civil: mínimo de R\$ 5 mi

Manutenção das condições de habilitação exigidas no EDITAL

Indicação do seu representante legal e a estrutura de governança do CONTRATO, contendo a equipe responsável pela interface com a Codemge.



# SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

- A mensuração do desempenho se dará pelo cálculo de INDICADORES DE DESEMPENHO e impactará diretamente no valor a ser pago pelo parceiro privado ao Estado, anualmente.
- Os valores de Outorga Variável poderão ser utilizados para os MACROTEMAS.

<b>Indicadores de Desempenho</b>		
<b>SIGLA</b>	<b>INDICADOR DE DESEMPENHO</b>	<b>PESO DO INDICADOR</b>
ISAUS	Indicador de Satisfação do Usuário	40%
IMATV	Indicador de Manutenção dos Ativos	30%
IACOD	Indicador de Atendimento à CODEMGE	30%

## **Vigência**

A partir da data da ordem de início do contrato

## **Periodicidade da Aferição**

Mensal

## **Periodicidade de Avaliação**

Anual



# SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

Nota Final (NF)	Redutor Outorga Variável (%)
0,95 a 1,00	80%
0,90 a 0,94	60%
0,85 a 0,89	40%
0,80 a 0,84	20%
Menor que 0,80	0%

**NOTA FINAL (NF):**

$$NF = \frac{(ISAUS * 40\%) + (IMATV * 30\%) + (IAPOC * 30\%)}{4}$$

# AGENDA

---

**1** VISÃO GERAL DO PROJETO

**2** PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

**3** INVESTIMENTO NO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

**4** ASPECTOS JURÍDICOS

**5** PRÓXIMOS PASSOS

# PRÓXIMOS PASSOS



Validação dos valores e prazo de obras

Conclusão dos estudos e instrução processual interna

Abertura da consulta pública

Audiência pública e revisão pós-consulta

2ª Audiência Pública e revisão final

Publicação do Edital

Leilão

Assinatura do Contrato

**OBRIGADO!**

Acesse o link:  
[http://www.codemge.com.br/  
consultaspublicas/](http://www.codemge.com.br/consultaspublicas/)