

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 m² 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 m²

■ 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

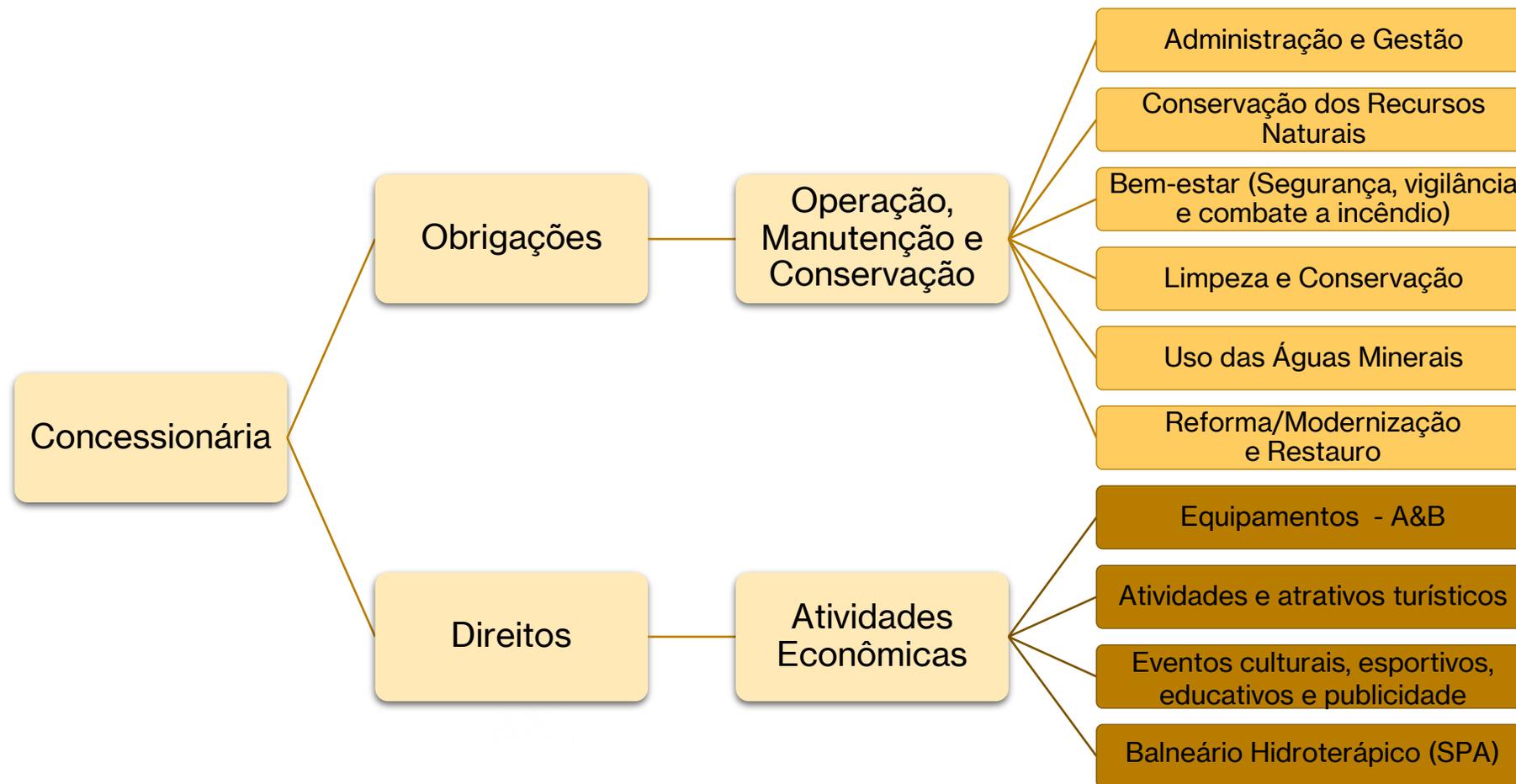
DIREITOS

- 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

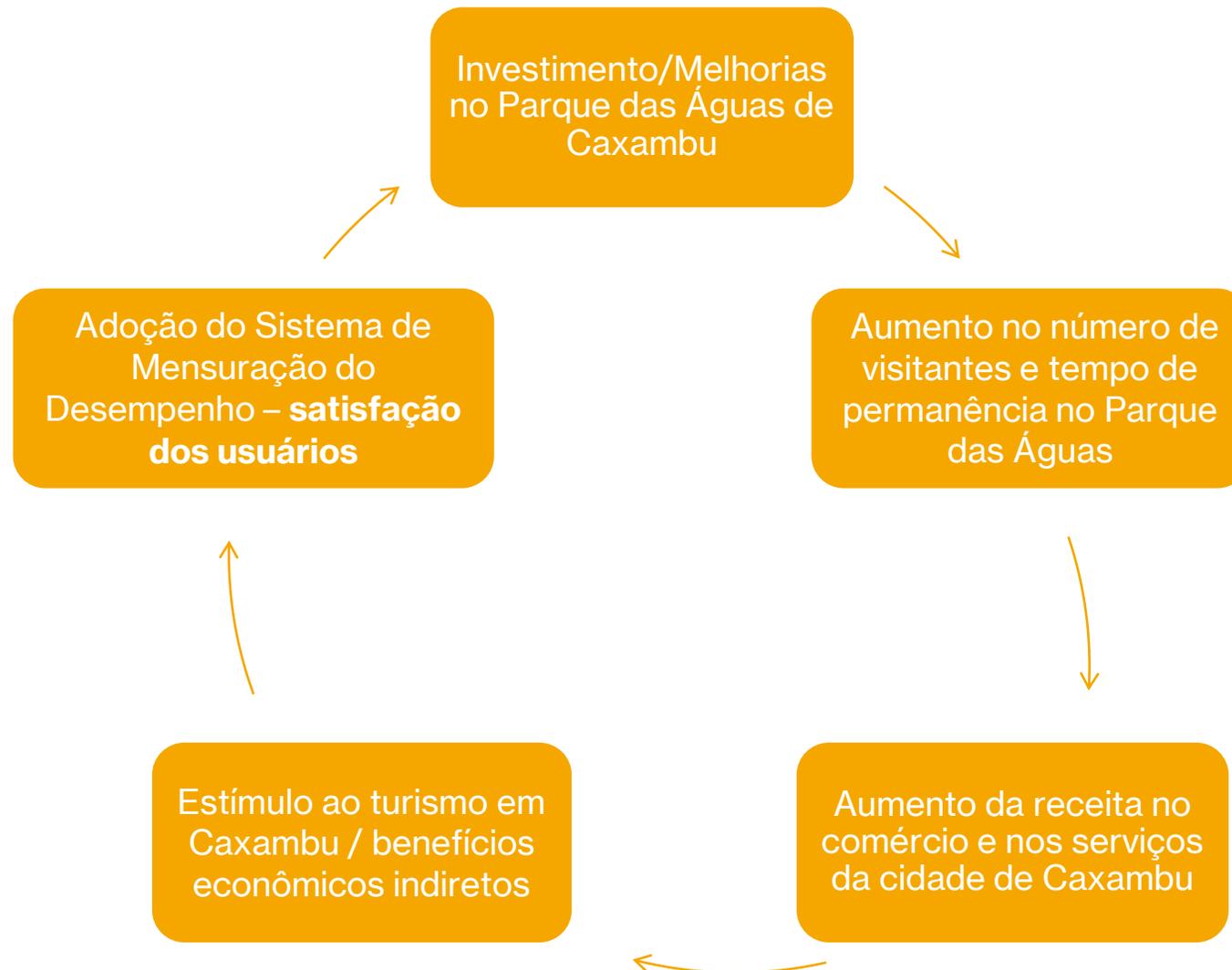
2 PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

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)

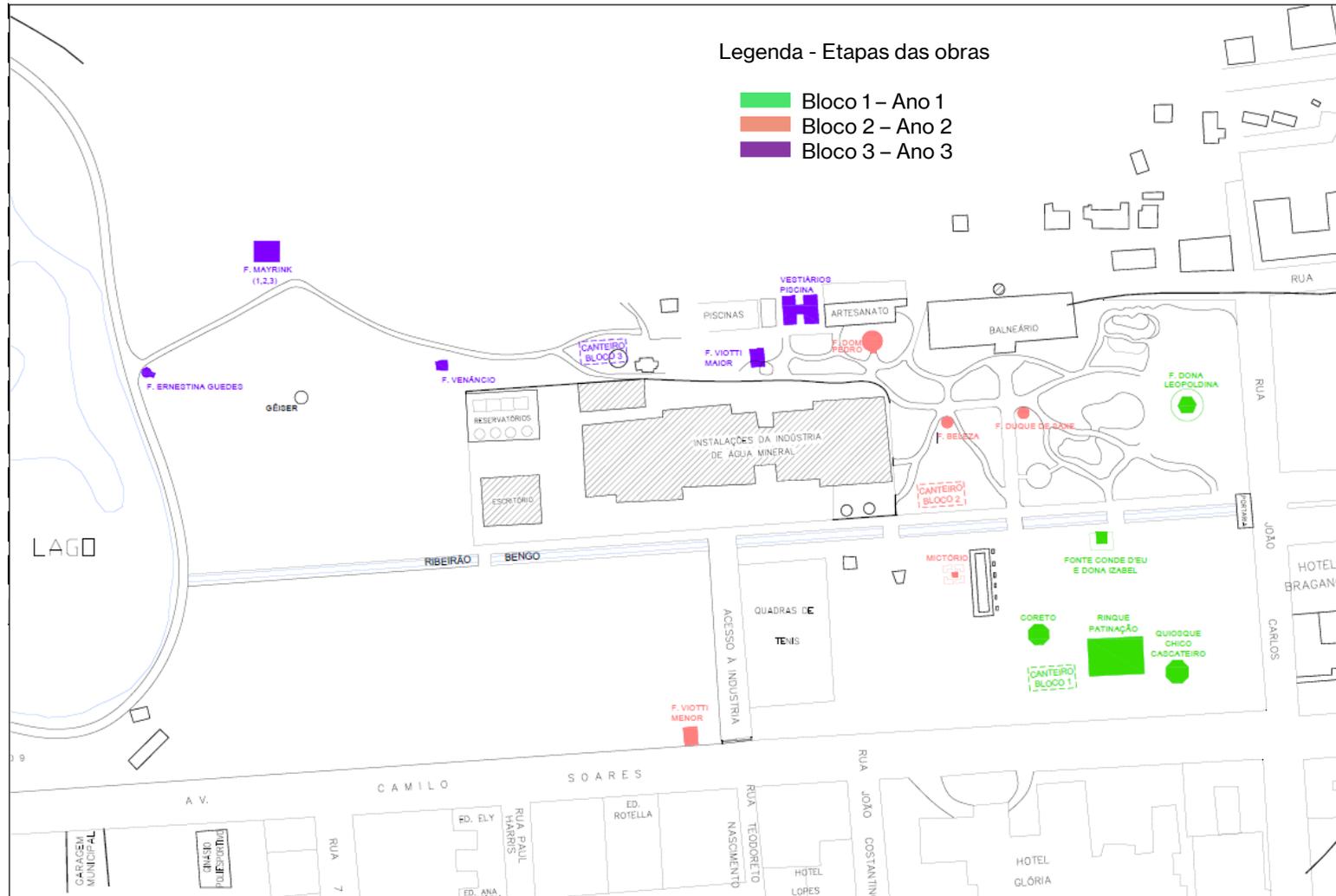
INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - CAPEX



TOTAL: 14,6 MILHÕES

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

(Plano de ataque da obra)



INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

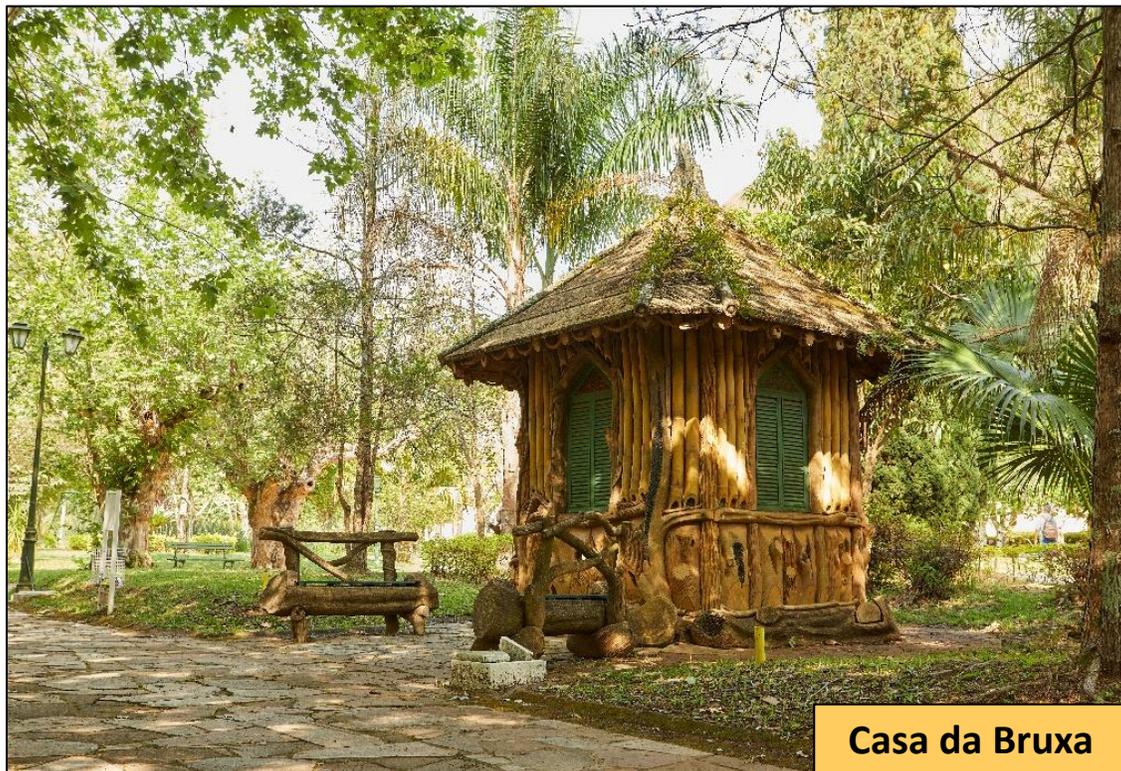


Coreto e Espaço de eventos



Espaço de eventos

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS



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

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

Balanço 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.

Indicadores de Desempenho		
SIGLA	INDICADOR DE DESEMPENHO	PESO DO INDICADOR
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/)