



PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

Audiência Pública

Março | 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;
- Todas as sugestões e comentários deverão ser formalmente enviadas por meio de formulário próprio, disponível no link: <http://www.codemge.com.br/consultaspublicas/>, no período de consulta pública, até 08 de março de 2024.

Roteiro da Audiência Pública

CRONOGRAMA DA AUDIÊNCIA



- 14:00 - ABERTURA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
- 14:00 às 15:00 - APRESENTAÇÃO DO TEMA PELA MESA DIRETORA
- 13:30 às 16:00 - PRAZO DE SOLICITAÇÃO A CADASTRAMENTO PARA MANIFESTAÇÕES ORAIS E DE PERGUNTAS ESCRITAS
- 15:00 às 17:00 - LEITURA DAS PERGUNTAS ESCRITAS, MANIFESTAÇÕES ORAIS, ESCRITAS E RESPOSTAS DA MESA DIRETORA
- 17:00 - 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 respectiva participação.
- O prazo limite de cadastramento para manifestações orais e envio de perguntas escritas é até às 16 horas.
- A Audiência Pública se encerrará pontualmente às 17 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 realizar a concessão?

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.

Apresentação 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

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

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

ESCOPO DO PROJETO



O prazo de vigência do contrato: **30 (trinta) anos**;



Garantido à população (moradores) o horário de acesso gratuito ao Parque (7hs às 9hs).



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

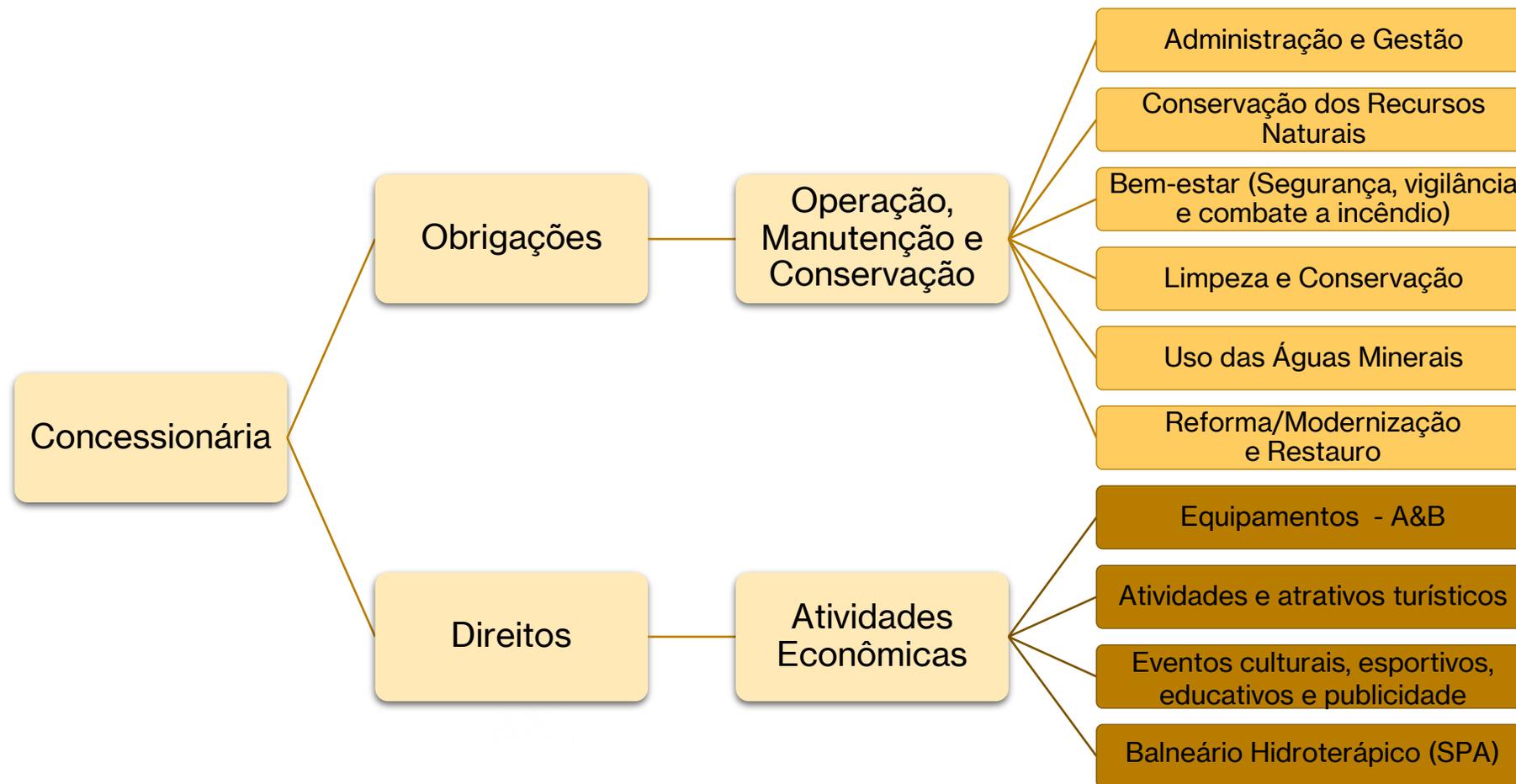
DIREITOS

- 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;
- 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.

ESCOPO DO PROJETO



AGENDA

1 VISÃO GERAL DO PROJETO

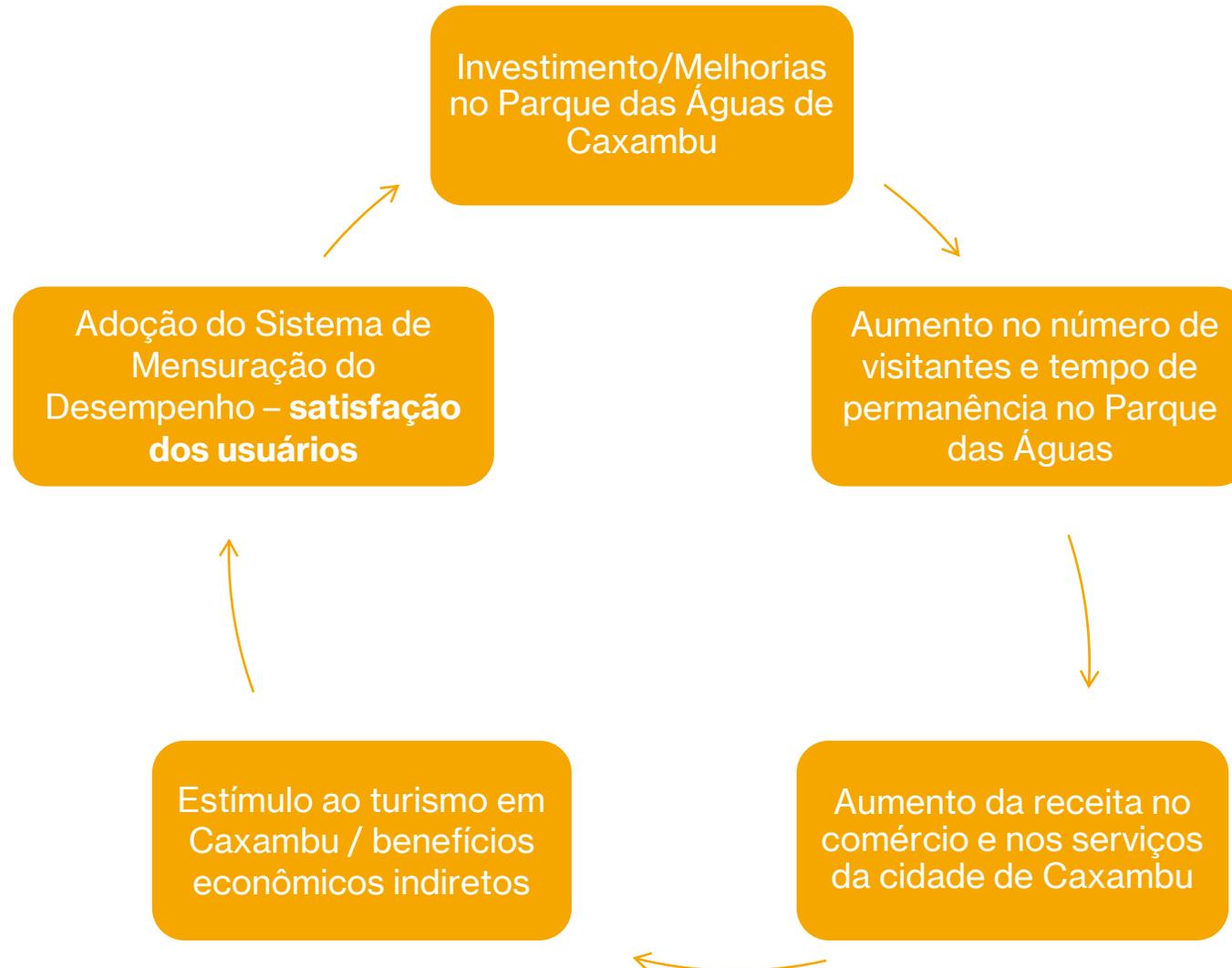
2 PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

3 INVESTIMENTO NO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

4 ASPECTOS JURÍDICOS

5 PRÓXIMOS PASSOS

RESULTADOS PARA A SOCIEDADE



REVISÃO DOS ESTUDOS



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. 42.*)



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\$ 2.514.974,66. (*Editais - Cláusula 14.5.1.3.1 - pág. 20.*)

REVISÃO DOS ESTUDOS



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



Retirada da cláusula que permite a adoção de *naming rights* (APÊNDICE III do ANEXO III do Contrato - Caderno de Encargos)



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



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



Garantia do acesso da população de Caxambu às fontes do Parque.



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. 52.*)

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)

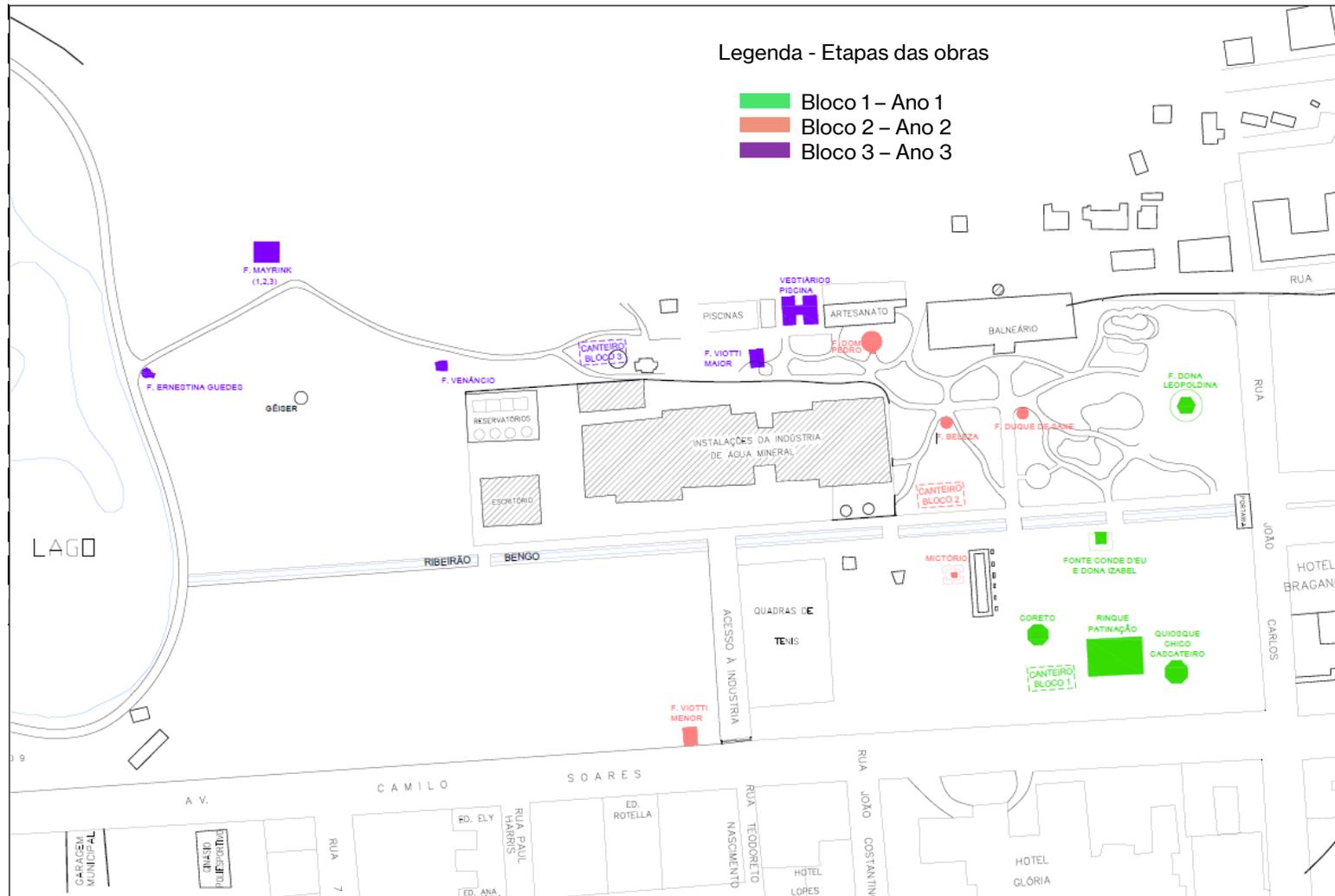
INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - CAPEX



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

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: mínimo de R\$ 26 mi
- 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 - PREVISÃO



Validação dos valores e prazo de obras



Conclusão dos estudos e instrução processual interna



Abertura da consulta pública



Audiência pública e consolidação dos estudos após consulta pública



Publicação do Edital



Leilão



Assinatura do Contrato



OBRIGADO!

Não deixe de contribuir com o projeto.

As sugestões serão recebidas até 08/03/2024.

Acesse o link:

<http://www.codemge.com.br/consultaspublicas/>