



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.



CODEMGE

Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais

Audiência Pública – 26/04/2022

Concessão Parque das Águas de Caxambu

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

Informes 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.

Informes 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.

Política Estadual de Desestatização (PED) - Decreto n. 47.766

- **Proposta de Concessão Parque das Águas de Caxambu/MG** - orientação do Governo do Estado de Minas Gerais, por meio do Conselho Mineiro de Desestatização (CMD);
- **Política Estadual de Desestatização (PED)**, instituída pelo Decreto n° 47.766/2019, tem como objetivos:
 - I – reordenar a posição estratégica do Estado na economia, concentrando sua atuação em atividades de relevante interesse coletivo e transferindo à iniciativa privada atividades que podem ser melhor exploradas pelo setor privado;
 - II – contribuir com a eficiência econômica do Estado, visando a reestruturação do setor público e a busca do equilíbrio fiscal.
- Poderão ser objeto de desestatização, nos termos deste decreto, **empresas controladas direta ou indiretamente pelo Estado.**

Arranjo contratual da concessão

Responsabilidades da CODEMGE

Realizar aporte para reforma/modernização de equipamentos

Acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento do CONTRATO.

Monitorar o desempenho da CONCESSIONÁRIA

Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA

Investir no restauro dos fontanários e demais equipamentos tombados

Fornecer aos usuários serviços de qualidade

Arcar com despesas e explorar fontes de receitas (serviços turísticos e outros)

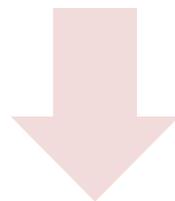
POR QUE REALIZAR CONCESSÃO?

Por que realizar a concessão?

Atividades demandam prestações de serviços específicos que não estão vinculadas com a atividade fim da CODEMGE.

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

Melhorias na infraestrutura, 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.

Premissas do Projeto

- Garantido à população o horário de acesso gratuito ao Parque (7hs às 9hs).
- Flexibilidade de funcionamento ao Concessionário, com horário mínimo de abertura do Parque e do Balneário.
- Planejamento das ações e visitação garantindo a proteção histórico-cultural dos equipamentos, a proteção dos recursos naturais, incluindo a água mineral, e a qualidade da experiência dos usuários que frequentam o Parque das Águas.
- Não integram o objeto da concessão a engarrafadora, nem o direito minerário.
- Concessionária investirá no mínimo R\$ 11.446.897,31 na restauração dos fontanários.

APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Agenda

1. VISÃO GERAL DO PROJETO
2. PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE
3. INVESTIMENTOS NA CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS
4. ASPECTOS JURÍDICOS
5. PRÓXIMOS PASSOS

1. Visão geral do projeto

- Definições: Alinhamento conceitual

CONCESSÃO

- Não há transferência da propriedade do ativo;
- Regulado por lei e contrato;
- Há reversão das benfeitorias ao final da concessão.

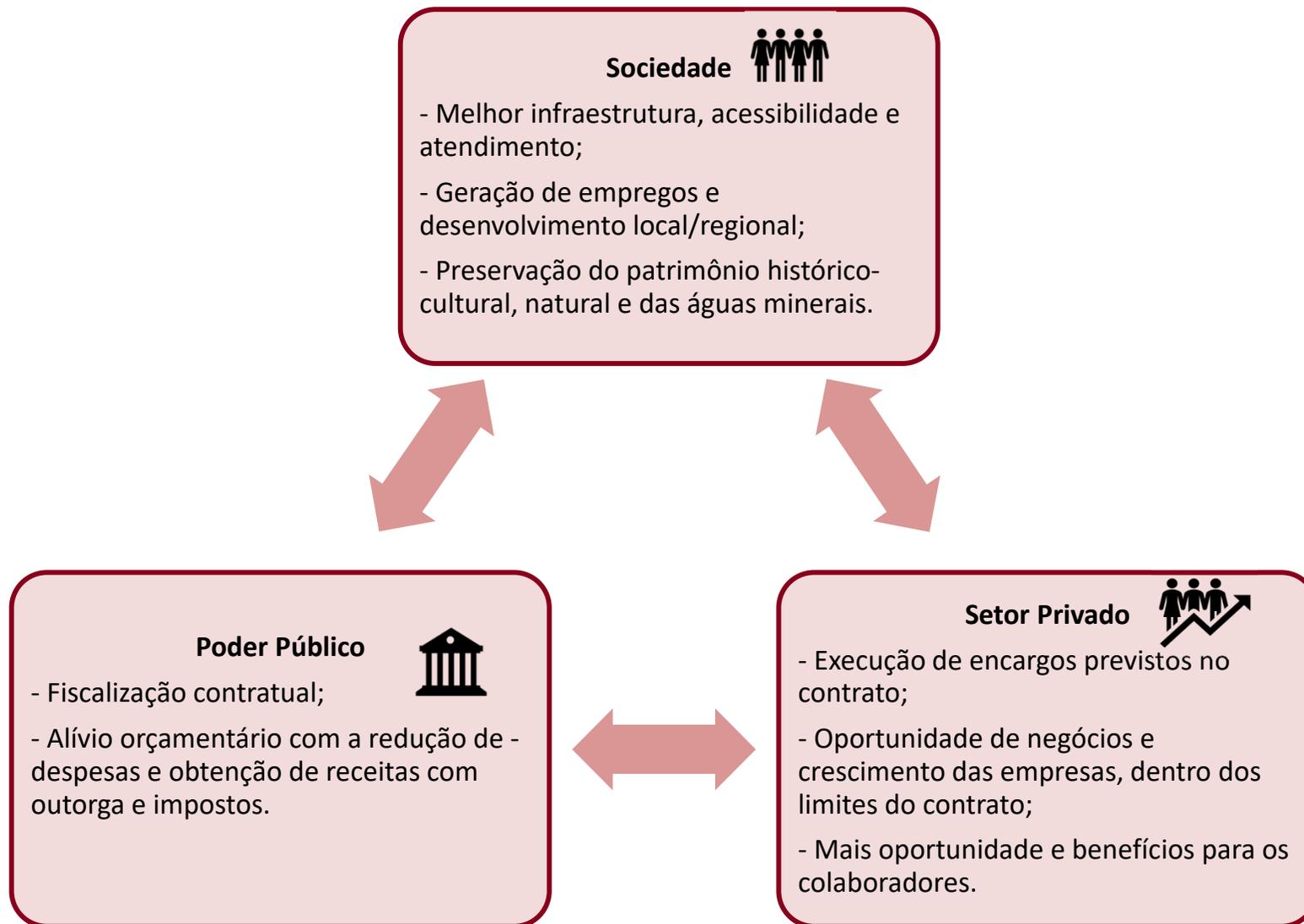
≠

PRIVATIZAÇÃO

- Há transferência da propriedade e controle ao setor privado;
- Não há possibilidade contratual de reversão.

1. Visão geral do projeto

- Alinhamento e diálogo entre as partes interessadas



1. Visão geral do projeto

- Objeto da concessão do Parque das Águas de Caxambu

*Concessão do **PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU** para a prestação de serviços de gestão, operação e manutenção, bem como a execução de obras e serviços de engenharia (incluindo o Balneário Hidroterápico).*

- Prazo de vigência: 30 anos
- Uso da água e fontes x Direito Minerário
- Sistema de mensuração de desempenho da Concessionária – Outorga variável: (1,5% a 5%) da receita bruta anual

1. Visão geral do projeto



Piscinas externas

1. Visão geral do projeto



Lago da Nífa



Coreto

1. Visão geral do projeto



Fachada do Balneário Hidroterápico



Banheira de hidromassagem

1. Visão geral do projeto



Piscina de hidromassagem



Sauna Seca

1. Visão geral do projeto

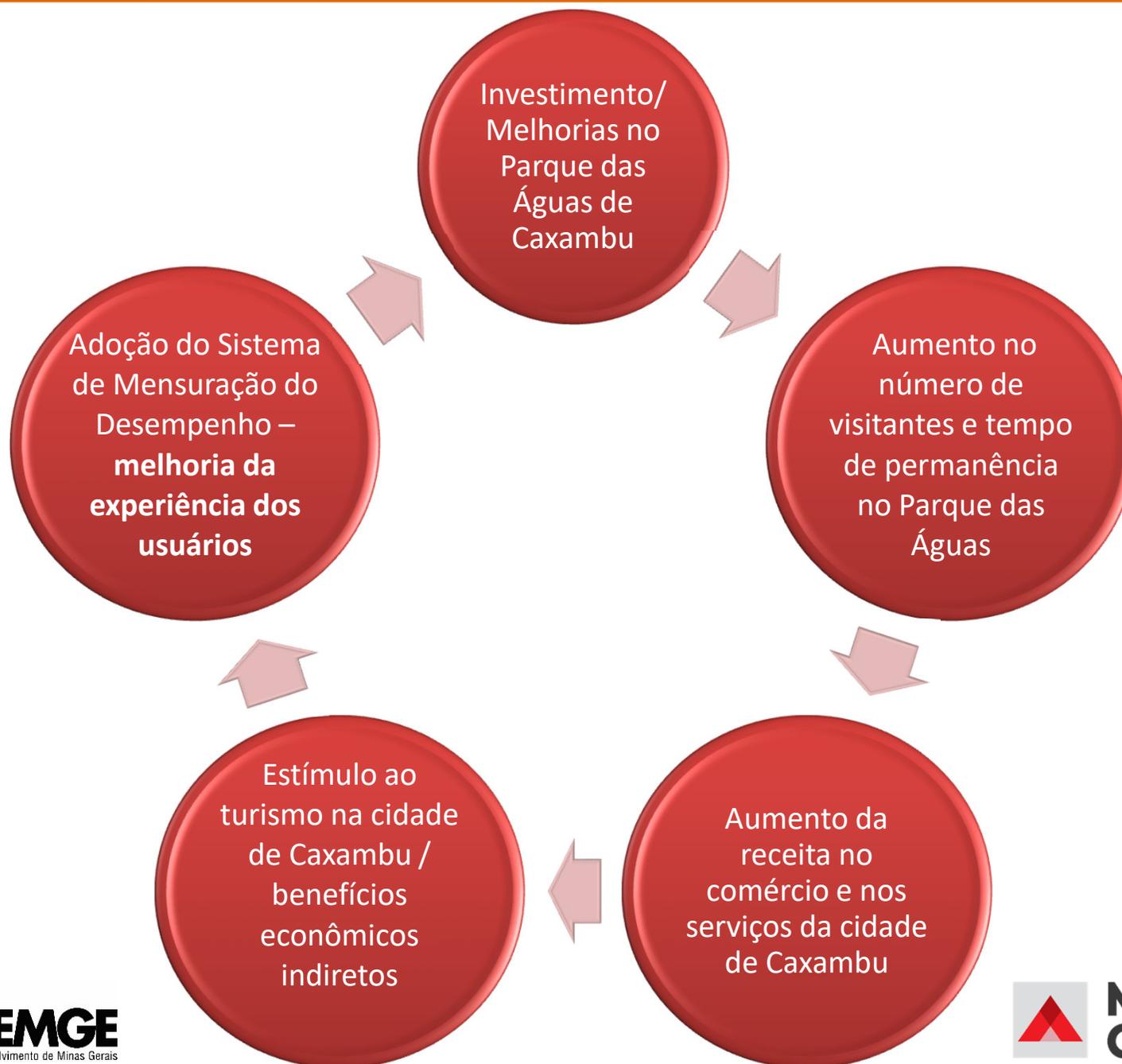
- Obrigações e direitos da CONCESSIONÁRIA



Agenda

1. VISÃO GERAL DO PROJETO
2. PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE
3. INVESTIMENTOS NA CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS
4. ASPECTOS JURÍDICOS
5. PRÓXIMOS PASSOS

2. Principais resultados para a sociedade



2. Principais resultados para a sociedade

- Melhoria de itens como sinalização e comunicação visual em até 12 meses;
- Investimentos na recuperação de lanchonetes, sorveteria e demais equipamentos de alimentação e bebidas em 12 meses;
- Investimentos no restauro de fontes, coreto, rinqe de patinação e demais equipamentos tombado pelo patrimônio histórico;
- Criação de empregos pela oferta de novos serviços;
- Satisfação dos usuários será o item de maior peso na avaliação do desempenho da concessionária.

Agenda

1. VISÃO GERAL DO PROJETO
2. PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE
3. INVESTIMENTOS NA CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS
4. ASPECTOS JURÍDICOS
5. PRÓXIMOS PASSOS

3. Investimentos na concessão

- A área total do Parque - **210.000 m²**. Localizado no centro da cidade de Caxambu e é o **principal atrativo turístico do município** e um dos mais importantes do Circuito das Águas.
- **Diferencial:** Sua infraestrutura conta com um lago com perímetro de 1km, Gêiser, Coreto, Esculturas, Doze fontes de águas minerais; Quadras de tênis de saibro, Quadra de vôlei, pista de *cooper*, Piscinas de água mineral (adulto e infantil), Vestiários, Espaço para eventos e Playground.
- O principal prédio do Parque é o **Balneário Hidroterápico** que foi projetado pelo arquiteto Alfredo Burnier, no final da década de 1900 e sua construção deu-se nos primeiros anos da década de 1910 com extensão aproximada de **2.800m²**.
- Todo o **conjunto arquitetônico** do Parque das Águas foi **tombado pelo IEPHA** em março de 1999.



3. Investimentos na concessão

Situação Atual

- O Parque das Águas de Caxambu possui grande potencial de visitação.
- A infraestrutura turística requer investimento para reforma/modernização, de modo a aumentar o tempo de permanência do visitante/turista no Parque.
- Possui importantes edificações histórico-culturais – Fontes de águas minerais com características específicas – requer obras de restauro.



Proposta

- Aporte da CODEMGE para obras de reforma e modernização de diversos equipamentos: lanchonetes, quiosques, sanitários/vestiários, restaurante, quadras, lojas, sorveteria, playground, entre outros.
- Investimento da CONCESSIONÁRIA no restauro dos 10 fontanários, além do mictório, coreto, rink de patinação e vestiários.

3. Investimentos na concessão

- Plano de Intervenções

INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS:

OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO - A CODEMGE fornecerá os projetos de arquitetura e engenharia, assim como o orçamento analítico.

RESTAURO DAS EDIFICAÇÕES QUE POSSUEM VALOR HISTÓRICO – os projetos de arquitetura e engenharia e o orçamento analítico encontram-se em fase de elaboração e serão fornecidos pela CODEMGE. A CONCESSIONÁRIA executará as obras.

INTERVENÇÕES FACULTATIVAS:

Serão previamente analisadas pela CODEMGE, nos termos previstos no **CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.**

3. Investimentos na concessão

- Equipamentos – reforma/modernização



Tiro ao Alvo / Lanchonete



Bar/restaurante da Piscina

3. Investimentos na concessão

- Equipamentos – reforma/modernização



Bar e lanchonete do Pedalinho



Rinque de patinação – Espaço para eventos

3. Investimentos na concessão

- Equipamentos – restauro (Fontes)



Fonte Venâncio



Fonte Ernestina Guedes

3. Investimentos na concessão

- Equipamentos – restauro (Fontes)



Fonte Viotti Menor



Fonte Viotti

3. Investimentos na concessão

Resumo:

OUTORGA FIXA
(Pagamento à vista ao Estado de MG):

R\$ 147.722,60

OUTORGA VARIÁVEL
(Pagamento periódico ao Estado de MG):

5% sobre a receita
bruta

VALOR DO CONTRATO
(Estimado):

R\$ 121.620.511,24

**APORTE
CODEMGE:**

R\$ 3.362.126,71

**INVESTIMENTO MÍNIMO
CONCESSIONÁRIA:**

R\$ 11.446.897,31

Agenda

1. VISÃO GERAL DO PROJETO
2. PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE
3. INVESTIMENTOS NA CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS
4. ASPECTOS JURÍDICOS
5. PRÓXIMOS PASSOS

4. Aspectos Jurídicos

- **Licitação:** MODO DE DISPUTA FECHADO PRESENCIAL
- **Critério de Julgamento da Proposta:** Maior oferta de Outorga Fixa (valor mínimo: R\$ 147.722,60)
- **Garantia de Proposta:** 1% do valor estimado no contrato
- **Assinatura do Contrato precedida do atendimento das seguintes condições:**
 - Constituição de SPE e inscrição no CNPJ;
 - Prestação de garantia de execução e dos seguros obrigatórios;
 - Pagamento do valor da Outorga Fixa.



4. Aspectos Jurídicos

- **Objeto:** Concessão do **PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU** para a prestação de serviços de gestão, operação e manutenção, bem como a execução de obras e serviços de engenharia (incluindo o Balneário Hidroterápico).



- **Área da Concessão:** Conforme Anexo específico que acompanha o Contrato (Memorial Descritivo).
- **Prazo:** 30 anos.
- **Qualificação técnica:** Comprovação de aptidão que a LICITANTE tenha explorado economicamente ou gerido empreendimento de uso público ou privado, destinado às atividades de turismo, comércio, cultura 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.

4. Aspectos Jurídicos

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 ao Poder Concedente	30%

4. Aspectos Jurídicos

Indicadores de Desempenho:

Nota Final (NF)	Redutor Outorga Variável (%)
0,95 a 1,00	70%
0,90 a 0,94	50%
0,85 a 0,89	40%
0,80 a 0,84	30%
0,75 a 0,79	20%
0,70 a 0,74	10%
Menor que 0,70	0%

A CONCESSIONÁRIA é incentivada a ter um melhor desempenho, caso contrário deverá pagar mais ao Poder Concedente (Outorga Variável)

A **Nota Final** da CONCESSIONÁRIA determinará o valor da Outorga Variável a ser paga anualmente.

A **Outorga Variável** base do contrato de concessão será de 5% da ROB.

Agenda

1. VISÃO GERAL DO PROJETO
2. PRINCIPAIS RESULTADOS PARA A SOCIEDADE
3. INVESTIMENTOS NA CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS
4. ASPECTOS JURÍDICOS
5. PRÓXIMOS PASSOS

5. Próximos passos



Obrigado!

