



MODO DE DISPUTA ABERTO PRESENCIAL

que tem por finalidade a CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU/MG, observadas todas as regras e condições deste EDITAL e seus ANEXOS.

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO IV – CADERNO DE ENGENHARIA

APÊNDICE III: ESTUDO DE CAPEX E REPEX

Sumário

1	INTRODUÇÃO	3
2	ORÇAMENTAÇÃO	4
2.1	METODOLOGIA E PREMISSAS	4
2.1.1	O projeto.....	4
2.1.2	Escopo.....	5
2.1.3	Restrições do escopo	6
2.1.4	Premissas.....	7
2.1.5	Metodologia.....	8
2.1.6	Pontos de atenção.....	8
2.1.7	Documentos de Referência	9
3	CAPEX E REPEX	9
3.1	Custo Direto.....	9
3.2	Custo Indireto	10
3.3	Incertezas.....	10
3.4	Prazos	11
3.5	Tabela Resumo do Capex.....	11
3.6	Tabela Resumo do Repex.....	12
4	CONCLUSÃO	12
5	ANEXOS	12

1 INTRODUÇÃO

Considerando o projeto de concessão do empreendimento denominado Parque das Águas de Caxambu, este estudo objetiva auxiliar na definição dos custos e identificação das variáveis que interferem na modelagem econômico-financeira e subsidiar a parcela de valores (Capex e Repex) que serão referência para o contrato de concessão no que tange as intervenções de engenharia.

Este documento procura relatar os produtos concernentes à estimativa de custos e registrar as premissas e metodologias adotadas na elaboração do estudo de Capex e Repex.


Os valores apresentados neste apêndice **são meramente referenciais**, sendo de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a definição dos custos a serem estimados e efetivamente incorridos durante a concessão, sob sua conta e risco. Assim, fica claro o caráter não-vinculante do referido relatório, não sendo base a ensejar qualquer pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por parte da CONCESSIONÁRIA, caso os valores executados fiquem distintos dos apresentados neste documento.


Nenhuma declaração, garantia ou compromisso (expresso ou implícito) está sendo emitida e nenhuma responsabilidade foi ou será assumida pela Codemge e/ou seus diretores, representantes, empregados, agentes ou assessores externos com relação a adequação, precisão, completude ou razoabilidade das premissas adotada neste documento.

Ademais, o leitor deste apêndice deve assumir por sua própria conta e risco a responsabilidade de analisá-lo e revisá-lo, o que não representa recomendação de investimento, ou qualquer compromisso de futuro financiamento por parte desta Codemge.

Em suma, este documento procura relatar os produtos concernentes à estimativa de custos e registrar as premissas adotadas na elaboração do estudo de Capex e Repex.

Abaixo apresenta-se a tabela resumo macro do Capex e do Repex:

 CODEMGE - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS CONCESSÃO DO PARQUE DAS AGUAS DE CAXAMBU / MG			
ESTUDO DO CAPEX			
CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	VALOR
1	CUSTO DIRETO		R\$ 11.838.656,68
2	CUSTO INDIRETO		R\$ 2.834.596,16
3	INCERTEZAS		R\$ 0,00
4	CAPEX TOTAL (Custo Direto + Custo Indireto + Incertezas)		R\$ 14.673.252,83

 CODEMGE - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS CONCESSÃO DO PARQUE DAS AGUAS DE CAXAMBU / MG			
ESTUDO DO REPEX			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	VALOR
1	REINVESTIMENTOS		R\$ 7.151.743,43
2	INCERTEZAS		R\$ 0,00
3	REPEX TOTAL (Reinvestimentos + Incertezas)		R\$ 7.151.743,43

2 ORÇAMENTAÇÃO

2.1 METODOLOGIA E PREMISSAS

2.1.1 O projeto

O Parque das Águas Doutor Lysandro Carneiro Guimarães (ou Parque das Águas de Caxambu) está localizado na cidade de Caxambu, na região sul do estado de Minas Gerais, a aproximadamente 380 Km da capital mineira, Belo Horizonte. Faz parte da microrregião de São Lourenço e os municípios limítrofes são: Baependi, Pouso Alto, Soledade de Minas e Conceição do Rio Verde.

A área a ser concedida do Parque é de aproximadamente 200 mil metros quadrados, conforme disposto no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e contempla um gêiser, um coreto, esculturas e diversas fontes de águas minerais. A grande beleza paisagística é composta por bosques, jardins, lagos e alamedas. O parque possui atrações como trilhas, quadras de tênis e vôlei, rинque de patinação, playground e área de piscina com vestiários, além de espaços comerciais e conta também com um balneário de águas termais.

2.1.2 Escopo

O escopo do presente estudo consiste na elaboração de estimativa de Capex e Repex para subsidiar os estudos econômicos e financeiros para a modelagem de concessão do Parque das Águas de Caxambu.

Neste estudo, define-se como Capex os investimentos necessários para execução das intervenções obrigatórias do projeto de concessão. Já o conceito de Repex define os reinvestimentos necessários para recuperar a vida útil dos sistemas construtivos e instalados no empreendimento.

As intervenções obrigatórias que compõem o Capex foram divididas em dois tipos (reforma e restauro), e são apresentadas a seguir:

Tabela 1: Edificações e Equipamentos

REFORMA DE EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS
RESERVATÓRIO DE ÁGUA Nº 2
LANCHONETE (TIRO AO ALVO)
LOJAS
SANITÁRIOS PROX. LOJAS
BAR DA PISCINA
VESTIÁRIO DO GEISER
SANITÁRIOS DO PEDALINHO
SORVETERIA
SANITÁRIOS DO TELEFÉRICO
ÁREA DO PEDALINHO

PONTE SOBRE BENGO
QUADRA DE VÔLEI
QUIOSQUES DE MADEIRA
QUADRAS DE TÊNIS
QUADRA DE BOCHA
QUADRA DE MALHA
PLAYGROUND / PARQUE DAS CIÊNCIAS
ENTORNO DO LAGO
PORTARIA – AV. CAMILO SOARES
QUIOSQUE DO PARQUE
CAMINHOS DO PARQUE
RAMPA – BAR DA PISCINA

Tabela 2: Edificações de restauro

RESTAURAÇÃO ARQUITETÔNICA
CORETO
FONTE DONA LEOPOLDINA
FONTE CONDE D'EU E DONA ISABEL
RINQUE DE PATINAÇÃO
QUIOSQUE CHICO CASCAITEIRO
FONTE DOM PEDRO
FONTE BELEZA
FONTE DUQUE DE SAXE
MICTORIO
FONTE VIOTTI MENOR
VESTIÁROS DA PISCINA
FONTE MAYRINK
FONTE VENANCIO
FONTE ERNESTINA GUEDES
FONTE VIOTTI MAIOR

2.1.3 Restrições do escopo

- Os custos componentes do Opex foram tratados especificamente no Plano de Negócios de Referência.

2.1.4 Premissas

- Para as intervenções obrigatórias, considerou-se a execução das obras em 36 (trinta e seis) meses;
- Plano de ataque da obra contempla 4 grupos:
 1. Reforma de edificações e equipamentos, que abrange todas as edificações listadas na Tabela 1;
 2. Restauração Bloco 1, que abrange as seguintes edificações da Tabela 2, conforme Mapa do Apêndice III do Anexo III: Coreto, Fonte Dona Leopoldina, Fonte Conde d’Eu e Dona Isabel, Rínque de Patinação e Quiosque do Chico Cascadeiro.
 3. Restauração Bloco 2, que abrange as seguintes edificações da Tabela 2, conforme Mapa do Apêndice III do Anexo III: Fonte Dom Pedro, Fonte Beleza, Fonte Duque de Saxe, e Mictório e Fonte Viotti Menor;
 4. Restauração Bloco 3, que abrange as seguintes edificações da Tabela 2, conforme Mapa do Apêndice III do Anexo III: Vestiários da piscina, Fonte Mayrink, Fonte Venancio, Fonte Ernestina Guedes e Fonte Viotti Menor.
- Execução do grupo 1: “Reforma de edificações e equipamentos” e do grupo 2: “Restauração Bloco 1” no primeiro ano;
- Para o Repex foi adotado o período de 30 anos, o mesmo definido para a concessão, com ciclos de investimentos a cada 5 anos.
- Foi considerado que o estado de conservação deverá estar adequado e com vida útil ainda ativa dos elementos construtivos e sistemas instalados no Parque das Águas
- Foi considerada a implantação de um sistema de manutenção eficiente, contemplando gestão e registro dos planos de ação tomados, no sentido de manter os sistemas das edificações em bom estado de conservação e de funcionamento.

2.1.5 Metodologia

A elaboração do Capex foi fundamentada em projetos executivos previamente contratados pela CODEMGE, que tinham como escopo o detalhamento das intervenções e a elaboração do orçamento para a execução das mesmas.

As planilhas das obras de reforma e das obras de restauro foram consolidadas para cálculo do valor total. Os custos indiretos foram calculados seguindo o plano de ataque previsto para a obra, considerando a orientação do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA), que aprovou os respectivos projetos.

Para a elaboração do Repex foi adotada metodologia baseada na depreciação do empreendimento (método Ross-Heidecke) considerando a idade real e o estado de conservação. Adotou-se como valor depreciável o próprio valor do Capex. Realizou-se o cálculo para o Cenário 1 – Estado Atual (após execução das intervenções obrigatórias) e para o Cenário 2 – Estado Final (após período de 30 anos). O resultado da diferença do valor depreciado do Cenário 1 e do Cenário 2 foi adotado como o valor do Repex.

Como uma das premissas adotadas no cálculo do Repex, para a distribuição dos investimentos ao longo do tempo, levou-se em consideração que o estado de conservação deverá estar adequado e com vida útil ainda ativa dos elementos construtivos e sistemas instalados no Parque das Águas. Dessa forma, ao final do prazo de concessão, o empreendimento estará plenamente apto e operacional para suas demandas usuais, permitindo o seu pleno recebimento pelo órgão concedente.

2.1.6 Pontos de atenção

As necessidades de investimentos foram calculadas conforme orçamentação realizada pelas empresas contratadas para os projetos de reforma e restauro das estruturas do parque.

Há a necessidade de comprometimento na implantação de um sistema de gestão e de registros de informação eficientes sobre as manutenções, revisões e intervenções nos sistemas do Parque das Águas, de forma a se ter uma melhor estimativa de vida útil dos elementos construtivos e sistemas instalados.

Eventuais danos causados em virtude do uso do espaço por terceiros, assim como as manutenções rotineiras, realizadas para manter o complexo em funcionamento, sem a intenção de prolongar sua vida útil ou promover uma restauração ou modernização, foram consideradas como contempladas no estudo de Opex, não sendo necessária sua consideração como reinvestimentos.

Na elaboração do Opex, deverão ser considerados os custos de conservação de elementos da edificação que, por serem tidos como rotineiros e de pequeno impacto, não foram incluídos no presente cálculo do Repex.

2.1.7 Documentos de Referência

- Projetos executivos e orçamentos elaborados pela empresa Forzafix, cujo escopo é a reforma de várias edificações;
- Projetos executivos e orçamentos elaborados pela empresa Estilo Nacional, cujo escopo é o restauro de várias edificações;
- Tabela referencial de preços da SEINFRA;
- Tabela referencial de preços do SINAPI.

3 CAPEX E REPEX

3.1 Custo Direto

O custo direto do Capex compreende a execução dos serviços previstos para reforma e restauro das edificações do Parque, conforme projetos previamente contratados pela Codemge, já citados anteriormente.

Já o custo de Repex foi baseado na depreciação dos investimentos obrigatórios ao longo de 30 anos, tendo como base o valor final do Capex.

3.2 Custo Indireto

Para o cálculo do valor das intervenções foram considerados como custos indiretos: administração local, canteiro de obras e mobilização e desmobilização.

3.3 Incertezas

Considera-se como incertezas as provisões para cobrir os riscos de custos e tempo, bem como o nível de maturidade dos projetos de engenharia, podendo ser classificadas como abaixo:

- Imprecisão de Engenharia

Considerada com base do nível de maturidade do projeto, não foi adotada no cálculo do presente trabalho.

- Contingência

Considerada com relação aos riscos conhecidos ou identificados, não foi adotada no cálculo do presente trabalho.

- Escalation

Considerada como dependente do planejamento da execução das intervenções é a variação dos preços ao longo do tempo (inflação), não foi adotada no cálculo do presente trabalho.


A CONCESSIONÁRIA, será responsável por realizar seu estudo de risco conforme sua estrutura e modelagem de forma a computar as incertezas descritas acima.

3.4 Prazos


Para as intervenções obrigatórias que contemplam o Capex, considerou-se a execução das obras no prazo de **36 (trinta e seis) meses**, conforme indicado no cronograma anexo.

Para o Repex foi adotado o período de 30 anos, o mesmo definido para a concessão, com ciclos de investimentos a cada 5 anos.

3.5 Tabela Resumo do Capex

 CODEMGE - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU / MG			
ESTUDO DO CAPEX			
CONCESSÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	VALOR
1	CUSTO DIRETO		R\$ 11.838.656,68
1.1	REFORMA DE EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS	VB	R\$ 3.455.407,79
1.2	RESTAURAÇÃO ARQUITETÔNICA	VB	R\$ 8.383.248,89
2	CUSTO INDIRETO		R\$ 2.834.596,16
2.1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	VB	R\$ 2.477.350,50
2.2	CANTEIRO DE OBRAS	VB	R\$ 327.957,73
2.3	MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO	VB	R\$ 29.287,93
3	INCERTEZAS		R\$ 0,00
3.1	IMPRECISÃO DE ENGENHARIA (% do Custo Direto Total)	0%	R\$ 0,00
	25 % - Projeto Conceitual, Estudo preliminar e anteprojeto		
	10 % - Projeto Básico		
	5 % - Projeto Executivo		
3.2	CONTIGÊNCIA (Custo Direto Total + Custo Indireto Total + Imprecisão Eng.)	0%	R\$ 0,00
	20 % - Projeto Conceitual		
	15 % - Projeto Básico		
	10 % - Projeto Executivo		
3.3	ESCALATION (Projeto no qual a obra exceda a 01 ano. Refere-se ao reajuste contratual)	0%	R\$ 0,00
4	CAPEX TOTAL (Custo Direto + Custo Indireto + Incertezas)		R\$ 14.673.252,83

3.6 Tabela Resumo do Repex

 CODEMGE - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS			
CONCESSÃO DO PARQUE DAS AGUAS DE CAXAMBU / MG			
ESTUDO DO REPEX			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	VALOR
1	REINVESTIMENTOS		R\$ 7.151.743,43
1.1	INTERVENÇÕES NO ANO 7	VB	R\$ 1.430.348,69
1.2	INTERVENÇÕES NO ANO 12	VB	R\$ 1.430.348,69
1.3	INTERVENÇÕES NO ANO 17	VB	R\$ 1.430.348,69
1.4	INTERVENÇÕES NO ANO 22	VB	R\$ 1.430.348,69
1.5	INTERVENÇÕES NO ANO 27	VB	R\$ 1.430.348,69
2	INCERTEZAS		R\$ 0,00
2.1	Não foram consideradas incertezas para este levantamento	0%	R\$ 0,00
3	REPEX TOTAL (Reinvestimentos + Incertezas)		R\$ 7.151.743,43

4 CONCLUSÃO

Este relatório apresenta o resultado do estudo de CAPEX e de REPEX, embasados em projetos e orçamentos previamente elaborados, para apoiar a modelagem econômico-financeira para a concessão do Parque das Águas de Caxambu.

O Estudo procurou apurar de uma forma geral as variáveis que influenciam na composição dos valores, tanto para os investimentos obrigatórios iniciais, quanto para a previsão de investimentos futuros.

5 ANEXOS

- i. Planilha e Cronograma Capex
- ii. Planilha Repex
- iii. Plano de Ataque da Obra