

PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU

Road Show

Abril | 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 sessão de *road show* será gravada, constituindo registro de fase interna do processo licitatório.

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.

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



VISÃO GERAL

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:

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

Modalidade

Modo de Disputa Fechado e Aberto

Prazo da Concessão

30 anos

Critério de Julgamento

Maior valor de outorga fixa

Investimentos: Capex + Repex

R\$ 21 milhões

Prazo para execução do Capex

3 anos

Opex (estimado)

R\$ 91,2 milhões

Outorga fixa mínima

R\$ 112.201,13

Outorga variável

0,5% a 2,5% da receita bruta anual

Receita (estimada)

R\$ 205,9 milhões

TIR

12,84%

Valor do contrato (estimado)*

R\$ 115,6 milhões

*Referência: Somatório da Outorga, Opex e Capex

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - CAPEX



TOTAL: 14,1 MILHÕES

REINVESTIMENTOS - REPEX

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

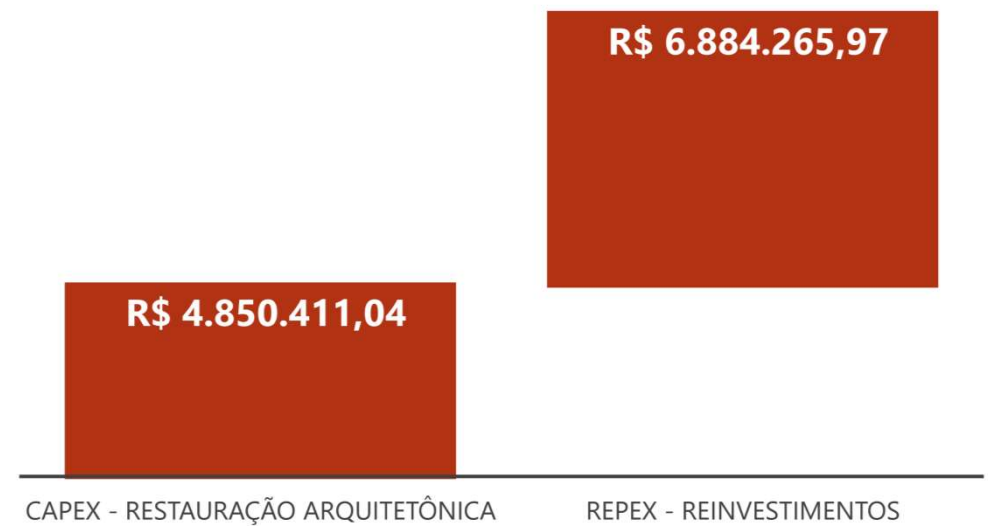


INVESTIMENTOS

Investimentos da Codemge



Investimentos à cargo da Concessionária



CAPEX – Total R\$ 14.124.468,54.

REPEX – Total R\$ 6.884.265,97 - Ciclos de reinvestimento a cada 5 anos, sendo R\$ 1,377 milhão a cada ciclo.

Codemge aportará R\$ 10,2 milhões via contrato de administração de contas para investimentos em obras e promoção do turismo.

OPERAÇÃO

ADMINISTRAÇÃO,
PESSOAL E GESTÃO

MANUTENÇÃO
PREVENTIVA E
CORETIVA

BILHETERIA E
CONTROLE DE
ACESSO

ÁGUA, ENERGIA
ELÉTRICA E
TELEFONE

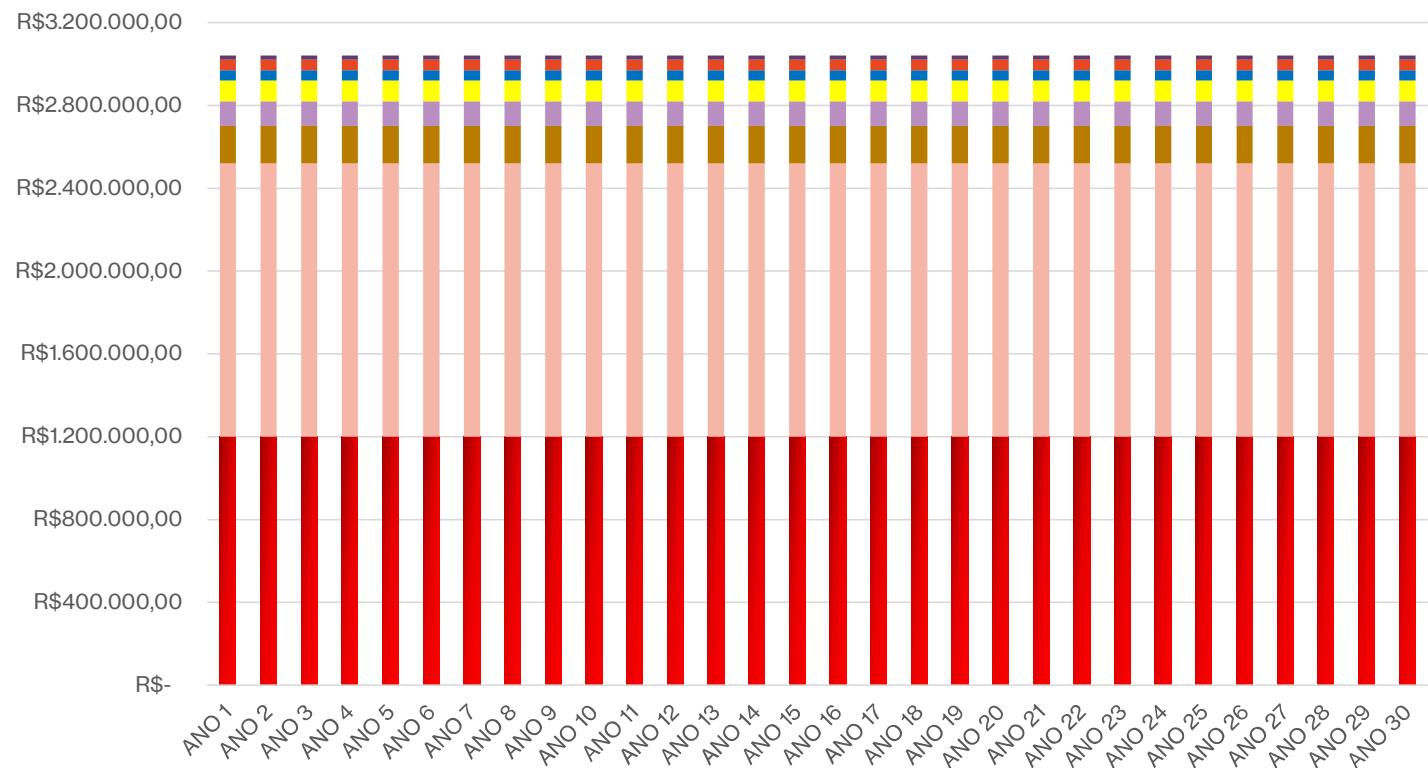
FORNECIMENTO DE
GLP BALNEÁRIO

AQUISIÇÃO DE
PRODUTOS DO
BALNEÁRIO

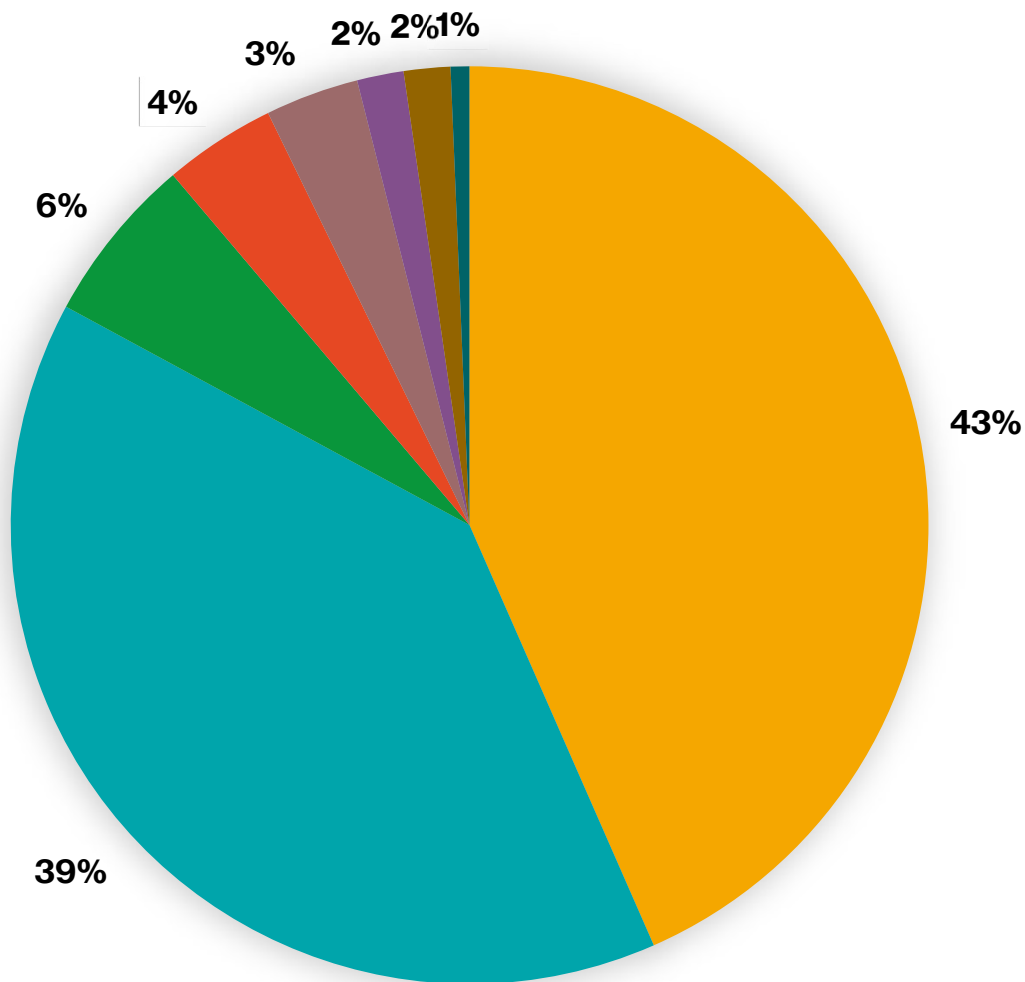
AQUISIÇÃO DE
MATERIAIS DE
LIMPEZA

SERVIÇOS DE
LAVANDERIA

Projeção de Despesas Operacionais

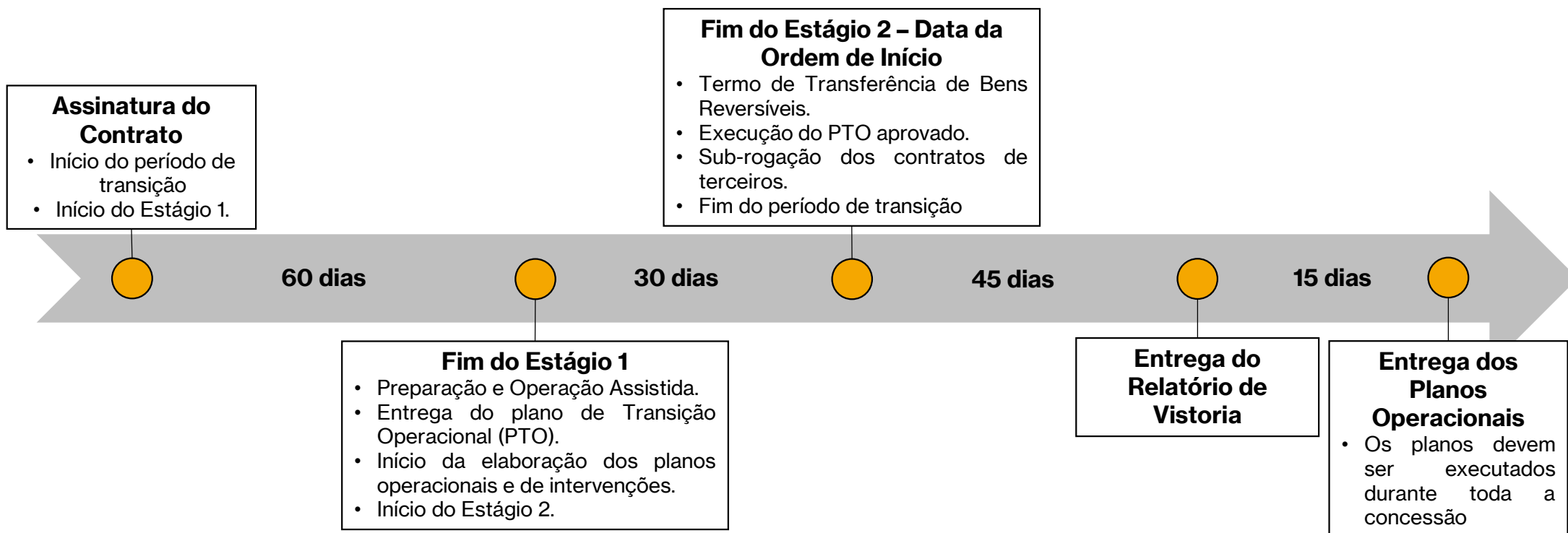


OPEX- COMPOSIÇÃO



- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
- REMUNERAÇÃO DE PESSOAL
- SISTEMA DE BILHETERIA E CONTROLE DE ACESSO
- CONSUMO E DESPESAS OPERACIONAIS
- FORNECIMENTO DE GLP PARA UNIDADE GERADORA DE VAPOR
- AQUISIÇÃO DE PRODUTOS PARA O BALNEÁRIO
- AQUISIÇÃO DE MATERIAS DE LIMPEZA E CONTROLE SANITÁRIO
- SERVIÇOS DE LAVANDERIA

PLANOS DE TRANSIÇÃO E OPERAÇÃO



- Deverá ser garantido à população de Caxambu o horário de acesso gratuito ao Parque 7h às 9h;
- 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).

DIREITOS E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

DIREITOS

- Autonomia para gestão e operação, respeitados os limites legais e de contrato. Obter, aplicar e gerir os recursos financeiros.
- 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.
- O uso alternativo das águas minerais somente será possível após aprovação da Codemge e da Agência Nacional de Mineração - ANM.

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;
- 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.

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL: PREMISSAS

Data base: Fevereiro/2024;

Valores constantes (não consideram o efeito da inflação);

Intervenções obrigatórias a serem realizadas em até 3 anos;

Considerada isenção do pagamento de IPTU pela concessionária;

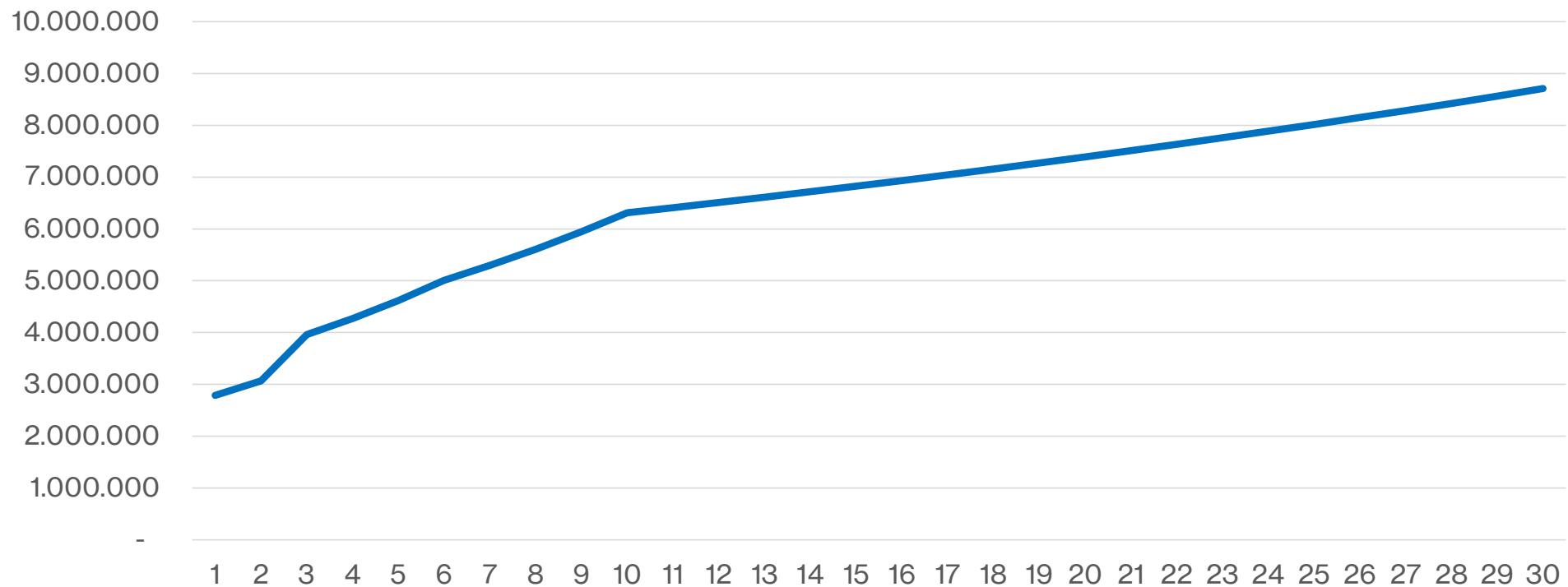
Investimentos amortizados/depreciados pelo prazo da concessão;

Receitas projetadas a partir de série histórica do período sob gestão da Codemge;

Custos com pessoal e equipe de operação, despesas com energia elétrica, água, telefone, manutenção preventiva e corretiva, fornecimento de GLP para gerador de vapor, sistema de bilheteria, serviços de lavanderia, e aquisição de produtos para o balneário, material de limpeza e controle sanitário elaborados com base no histórico sob gestão da Codemge.

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL: PROJEÇÃO DE RECEITAS

Receita Total - 30 anos



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.

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
6 meses a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO

Periodicidade da Aferição
Semestral

Periodicidade de Avaliação
Anual



SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

Nota Final (NF)	Redutor Outorga Variável (%)	Valor da Outorga Variável
0,95 a 1,00	80%	0,5% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
0,90 a 0,94	60%	1,0% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
0,85 a 0,89	40%	1,5% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
0,80 a 0,84	20%	2,0% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
Menor que 0,80	0%	2,5% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA

NOTA FINAL (NF):

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

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD



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)).

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

Pessoa jurídica ou pessoa física com vínculo com a licitante, 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.

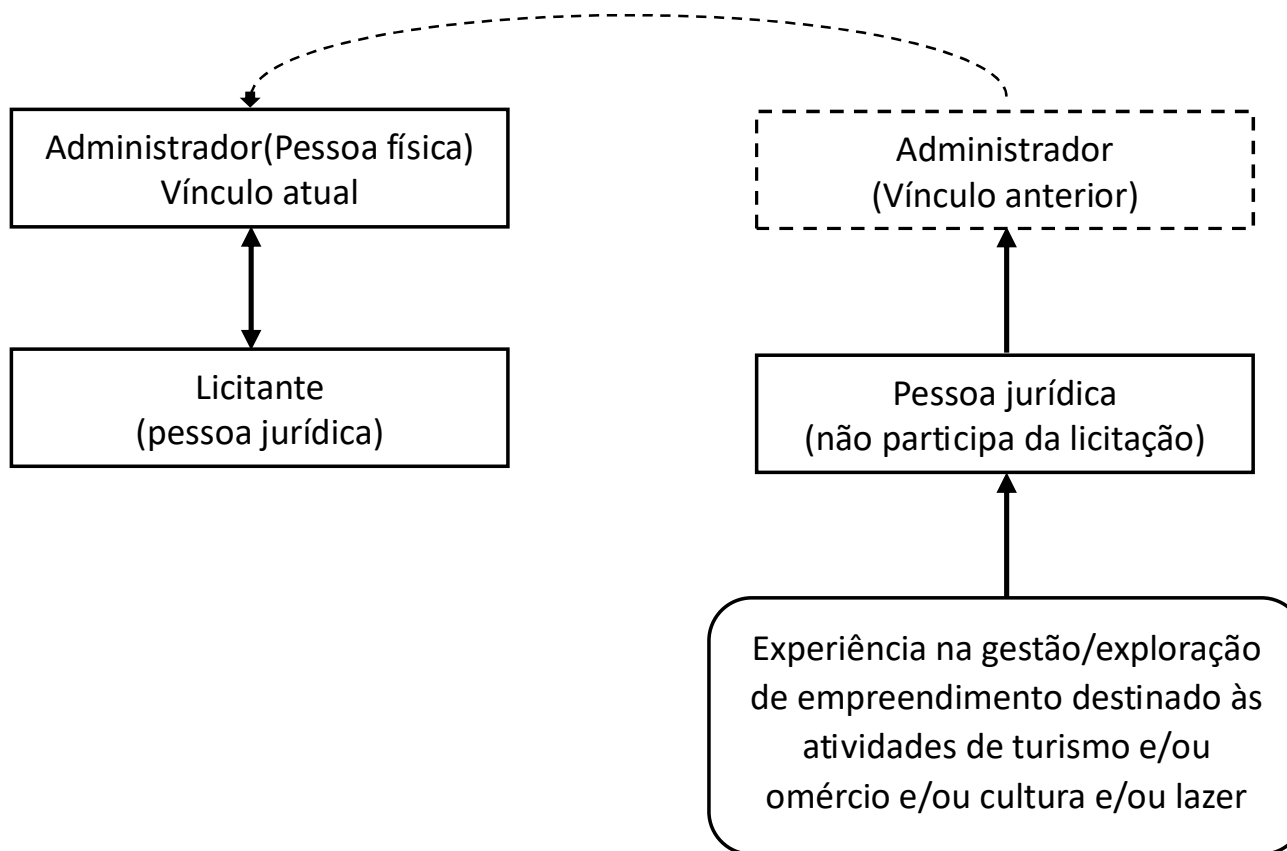
Comprovar experiência prévia em obras e restaurações de bens tombados pelo patrimônio público, cujo valor seja igual ou maior que R\$ 2.170.488,65 (30% das intervenções de restauro).

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA

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

Certidão Negativa de Falência;

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA



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 R\$ R\$ 2.891.089,65

Prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

- Valor mínimo de R\$ 5.782.179,30 , correspondente a 5% do valor estimado no CONTRATO

Apresentação do plano de seguros para toda a concessão

- Engenharia
- Risco operacional: mínimo de R\$ 15 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.

RESUMO ALTERAÇÕES PÓS CONSULTA PÚBLICA

ANTES



- Prazo da concessão: 30 anos;
- Outorga variável: 0,5% a 2,5% da receita bruta anual. R\$ 110 mil/ano (valor médio);
- Outorga fixa mínima: R\$ 114 mil paga em até 12 meses;
- Valor CAPEX (Anos 1 ao 12): 14,6 mi;
- Valor REPEX: 7,15 mi;
- Aporte da Codemge para promoção do Turismo: 1 mi
- Aporte da Codemge para obras de recuperação das estruturas do parque (Anos 1 e 2): 9,022 mi
- Receitas com *Naming rights* consideradas desde o início da concessão;
- Capital Social Subscrito: R\$2,9 mi (integralização de 100% antes da assinatura do contrato);

DEPOIS



- Prazo da concessão: 30 anos;
- Outorga variável: 0,5% a 2,5% da receita bruta anual. R\$ 110 mil/ano (valor médio);
- Outorga fixa mínima: R\$ 112 mil paga em até 12 meses;
- Valor CAPEX (Anos 1 ao 3): R\$ 14,1 mi;
- Valor REPEX: R\$ 6,88 mi;
- Aporte da Codemge para promoção do Turismo: 1 mi
- Aporte da Codemge para obras de recuperação das estruturas do parque (Anos 1 e 2): 9,274 mi
- Retirada da receita prevista com *Naming rights*;
- Capital Social Subscrito: R\$2,8 mi (integralização de 100% antes da assinatura do contrato);

RESUMO ALTERAÇÕES PÓS CONSULTA PÚBLICA

ANTES



- Projetos básicos de obra e restauro aprovados no IEPHA e no COMPAC;
- Mensuração do desempenho a partir da ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO;
- Mensuração do desempenho mensal;
- Qualificação técnica: Comprovação em nome da licitante;

DEPOIS



- Projetos executivos de obra e restauro aprovados no IEPHA e no COMPAC;
- Mensuração do desempenho a partir do 6º (sexto) mês da ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO
- Mensuração do desempenho semestral;
- Qualificação técnica: Comprovação em nome da licitante ou de administrador que tenha exercido o cargo de administrador em outra pessoa jurídica (vínculo anterior);

PRÓXIMOS PASSOS - PREVISÃO





OBRIGADO!