Thermas Antônio Carlos

Audiência Pública

CODEMGE
Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais

MINAS GERAIS
GOVERNO DIFERENTE. ESTADO EFICIENTE.

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 sobre o tema proposto;

- É estritamente proibida para subsidiar a discussão 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;

CRONOGRAMA DA AUDIÊNCIA

18 H	ABERTURA DA AUDIÊNCIA
18 H ÀS 19H	APRESENTAÇÃO DO TEMA PELA MESA DIRETORA
17H30 ÀS 20H	PRAZO DE SOLICITAÇÃO PARA CADASTRAMENTO PARA MANIFESTAÇÕES ORAIS E PERGUNTAS ESCRITAS
19 H ÀS 21H	LEITURA DAS PERGUNTAS ESCRITAS, MANIFESTAÇÕES ORAIS E RESPOSTAS DA MESA DIRETORA
21 H	**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.

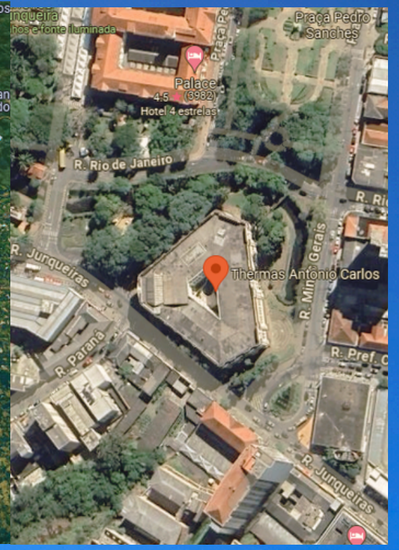
- O prazo limite de cadastramento para manifestações orais e envio de perguntas escritas é até às **20 horas**.

- A Audiência Pública se encerrará pontualmente às **21 horas.**

- 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.

INFORMAÇÕES GERAIS

- 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.



THERMAS ANTÔNIO CARLOS

Poços de Caldas

Cidade inaugurada em **1872**

População (censo 2022) — 163.742 habitantes

Extensão Territorial — Área total do município de aproximadamente 546.958 km².

Densidade demográfica (2022) — Poços de Caldas tem uma densidade demográfica de 299,37 habitantes por km²

IDHM — 0,77

Distâncias
Belo Horizonte - 465 Km
São Paulo - 270 Km
Rio de Janeiro - 472 Km

THERMAS ANTÔNIO CARLOS

- As Thermas são um dos **destinos turísticos mais cobiçados** da região. Inauguradas em **1931**, as instalações abrangem quase **7.000 m²**.

- Posicionadas no **centro da cidade**, são abastecidas pelas **fontes de água sulfurosa**, que **nascem quentes** a **aprox. 45°C**, conhecidas por suas **propriedades terapêuticas** e renomada por seus **benefícios no tratamento de problemas circulatórios**, **de pele e de articulações.**

USUÁRIOS ATENDIDOS POR MÊS | 4.000

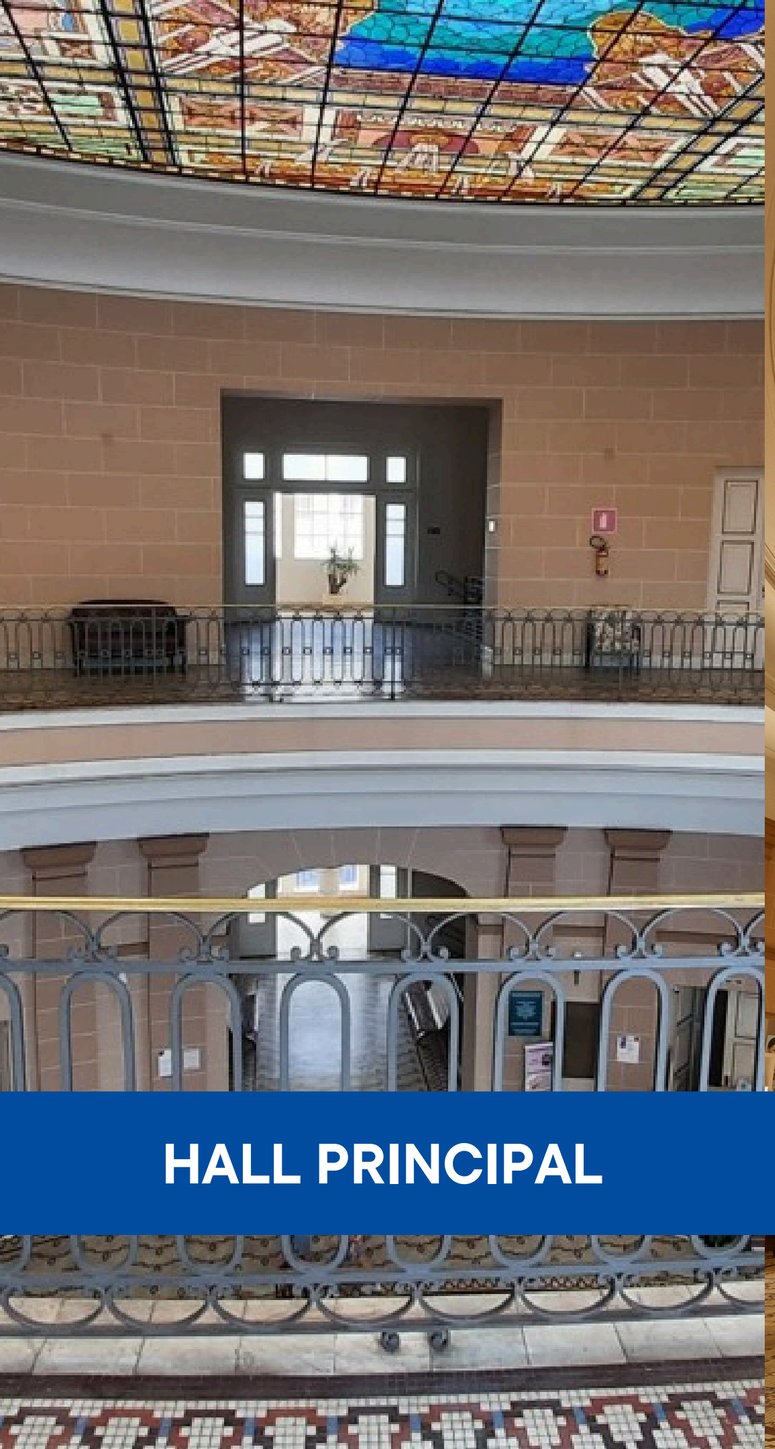
THERMAS ANTÔNIO CARLOS

- A Codemge passou a gerir as Thermas em **2018**, antes administradas pelo Município. O *spa* termal oferece uma ampla gama de **serviços dedicados à saúde, beleza e bem-estar**, desde banhos termais até massagens rejuvenescedoras, com as águas minerais curativas.

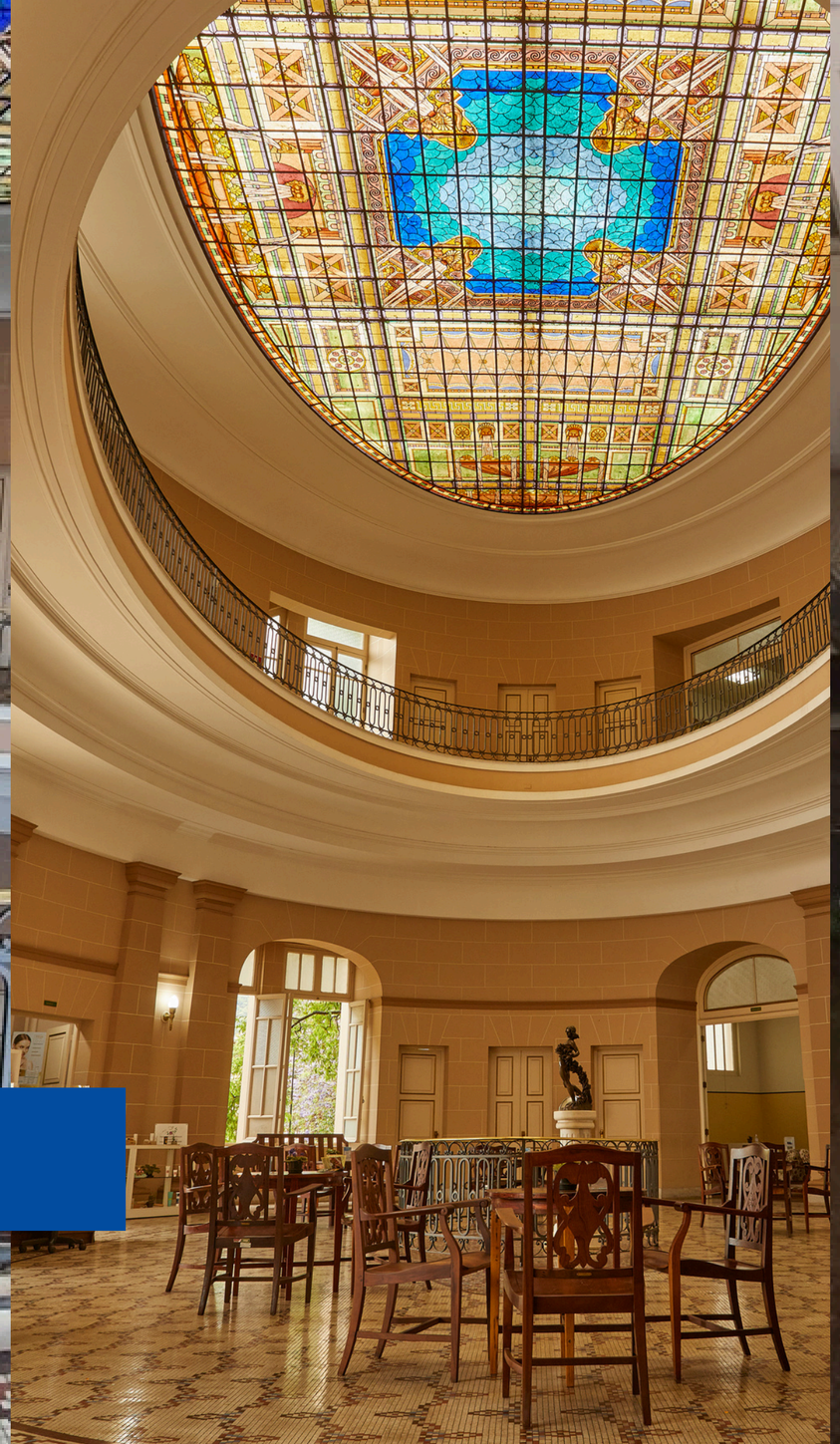
EQUIPAMENTOS DE PRIMEIRA LINHA

Salas para locações
Auditórios para eventos
Cabines individuais para banhos termais

THERMAS
ANTONIO CARLOS



HALL PRINCIPAL



JARDIM INTERNO

BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM

OFURÔ COM HIDROMASSAGEM

OBJETO

Elaboração, pela **CODEMGE**, dos ESTUDOS necessários para concessão de uso das **Thermas Antônio Carlos**, no Município de
Poços de Caldas/MG.

DIRETRIZES

- Alinhamento com a premissa de gestão de ativos do PNELP 2024/2028
- Promoção do ativo e integração das Thermas com outros atrativos turísticos da região
- Aprimoramento nos indicadores de desempenho
- Realização de investimentos
- Desenho contratual que determine maior eficiência

LISTA DE INTERVENÇÕES PROPOSTAS - CAPEX TOTAL

INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS		CUSTO DIRETO	CUSTO INDIRETO
1.1	LEVANTAMENTO CADASTRAL DA EDIFICAÇÃO	R$ 43.501,91	R$ 4.368,17
1.2	CONTRATAÇÃO DE DIAGNÓSTICO ESPECIALIZADO PARA LEVANTAMENTO DAS CONDIÇÕES ESTRUTURAIS ATUAIS DA EDIFICAÇÃO E EXECUÇÃO DOS RESPECTIVOS REPAROS NECESSÁRIOS	R$ 1.420.779,52	R$ 192.719,58
1.3	SUBSTITUIÇÃO DO SISTEMA DE EXAUSTÃO	R$ 2.082.940,46	R$ 282.529,33
1.4	SUBSTITUIÇÃO DA CALDEIRA A GÁS	R$ 367.555,26	R$ 49.855,49
1.5	ADEQUAÇÕES DE ACESSIBILIDADE	R$ 660.129,62	R$ 89.540,49
1.6	ESTUDO DE GERENCIAMENTO DE RISCO SPDA E ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS	R$ 127.347,99	R$ 12.787,46
1.7	CONSERVAÇÃO E NECESSIDADE DE REFORMA/RESTAURO DA EDIFICAÇÃO	R$ 1.304.484,35	R$ 176.939,99
1.8	REFORÇO DO VITRAL DO HALL DE ENTRADA	R$ 52.813,06	R$ 7.163,63
1.9	REFORMA E REATIVAÇÃO DO BANCO DE CAPACITORES AUTOMÁTICO EXISTENTE PARA CONTROLE DE FATOR DE POTÊNCIA DA INSTALAÇÃO	R$ 20.974,55	R$ 2.845,00
1.10	RESTABELECIMENTO DO SISTEMA DE VAPORIZAÇÃO CENTRAL	R$ 97.157,45	R$ 13.178,51
1.11	IMPLANTAÇÃO DE ABRIGO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	R$ 9.511,50	R$ 1.290,14
1.12	ESTUDO DE OPÇÕES DE USO ALTERNATIVO PARA A FONTE DO LEÃOZINHO	R$ 228.804,97	R$ 31.035,30
1.13	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	R$ 110.827,57	R$ 11.128,59
TOTAL		**R$ 6.526.828,21**	**R$ 875.381,68**

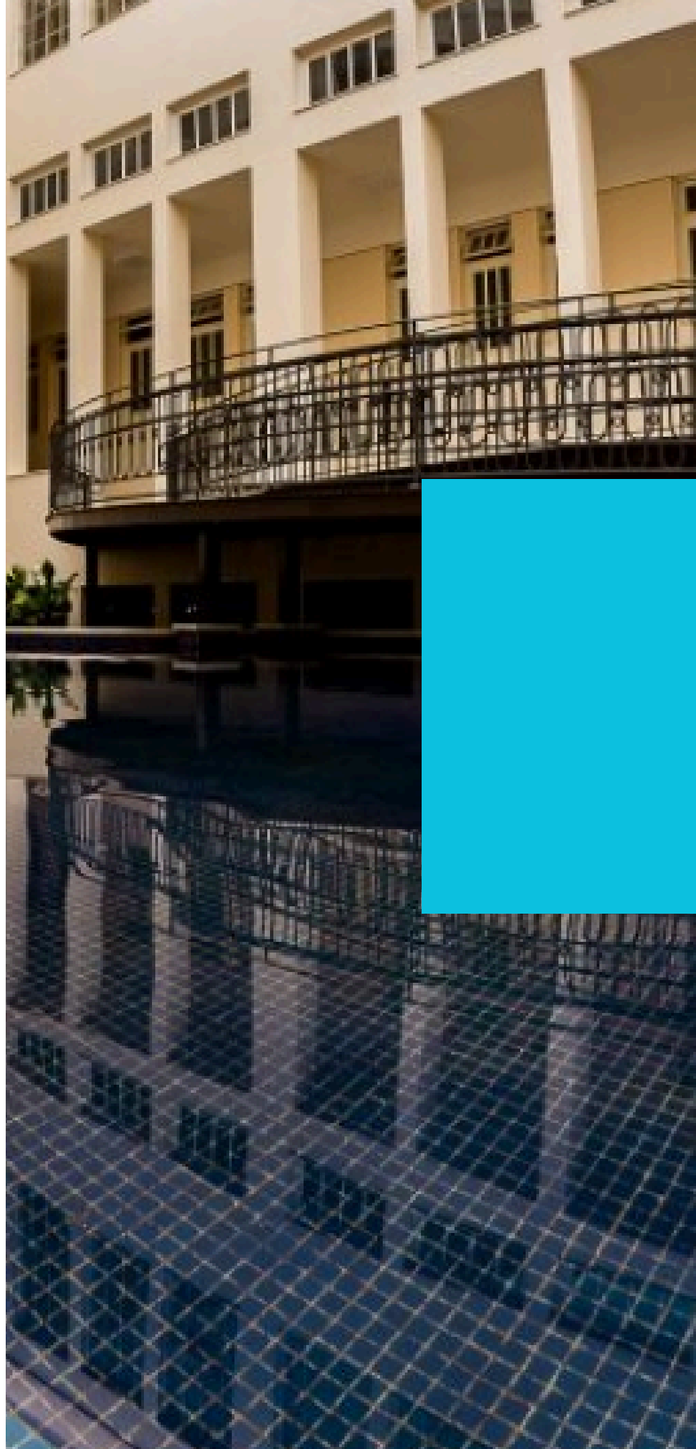
R$ 7.402.209,89

LISTA DE INTERVENÇÕES PROPOSTAS - CAPEX AGREGADO

1.1	LEVANTAMENTO CADASTRAL DA EDIFICAÇÃO	R$ 47.870,08	R$ 47.870,08	0,65%
1.2	CONTRATAÇÃO DE DIAGNÓSTICO ESPECIALIZADO PARA LEVANTAMENTO DAS CONDIÇÕES ESTRUTURAIS ATUAIS DA EDIFICAÇÃO E EXECUÇÃO DOS RESPECTIVOS REPAROS NECESSÁRIOS	R$ 1.613.499,10	R$ 1.873.339,37	25,31%
1.12	ESTUDO DE OPÇÕES DE USO ALTERNATIVO PARA A FONTE DO LEÃOZINHO	R$ 259.840,27		
1.3	SUBSTITUIÇÃO DO SISTEMA DE EXAUSTÃO	R$ 2.365.469,79	R$ 2.893.216,50	39,09%
1.4	SUBSTITUIÇÃO DA CALDEIRA A GÁS	R$ 417.410,75		
1.10	RESTABELECIMENTO DO SISTEMA DE VAPORIZAÇÃO CENTRAL	R$ 110.335,96		
1.5	ADEQUAÇÕES DE ACESSIBILIDADE	R$ 749.670,11	R$ 2.231.094,45	30,14%
1.7	CONSERVAÇÃO E NECESSIDADE DE REFORMA/RESTAURO DA EDIFICAÇÃO	R$ 1.481.424,34		
1.6	ESTUDO DE GERENCIAMENTO DE RISCO SPDA E ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS	R$ 140.135,45	R$ 163.955,00	2,21%
1.9	REFORMA E REATIVAÇÃO DO BANCO DE CAPACITORES AUTOMÁTICO EXISTENTE PARA CONTROLE DE FATOR DE POTÊNCIA DA INSTALAÇÃO	R$ 23.819,55		
1.8	REFORÇO DO VITRAL DO HALL DE ENTRADA	R$ 59.976,69	R$ 192.734,49	2,60%
1.11	IMPLANTAÇÃO DE ABRIGO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	R$ 10.801,64		
1.13	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	R$ 121.956,16		

DIRETRIZES AMBIENTAIS

- **Tombado** pelo IEPHA e pela Prefeitura, portanto, **sujeito às diretrizes de proteção** estabelecidas por estes órgãos.
- **Práticas sustentáveis** na elaboração dos projetos e na execução das obras, minimizando os impactos ambientais.
- Plano de **Gerenciamento de Resíduos Sólidos.**
- Analisar a obrigatoriedade da **conservação das áreas verdes**, hoje realizada pelo município.
- Realizar **manejo de colméia** existente.
- **Não inclusão** do **direito minerário** no objeto da concessão.



DIMENSÃO FINANCEIRA

- Avaliar **capacidade de custeio do projeto**, considerando fluxo de caixa histórico e CAPEX/REPEX projetado
- **Prazo de concessão de 30 anos**, admitida prorrogação apenas para fins de reequilíbrio econômico-financeiro.
- **Fluxo de caixa de referência** com base nos dados da **operação atual.** E formato de remuneração que incentive apresentação de **proposta comercial exequível.**
- **Outorga fixa + Outorga Variável**, relacionada à **Sistema de Mensuração de Desempenho eficiente.**

MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA - RECEITAS

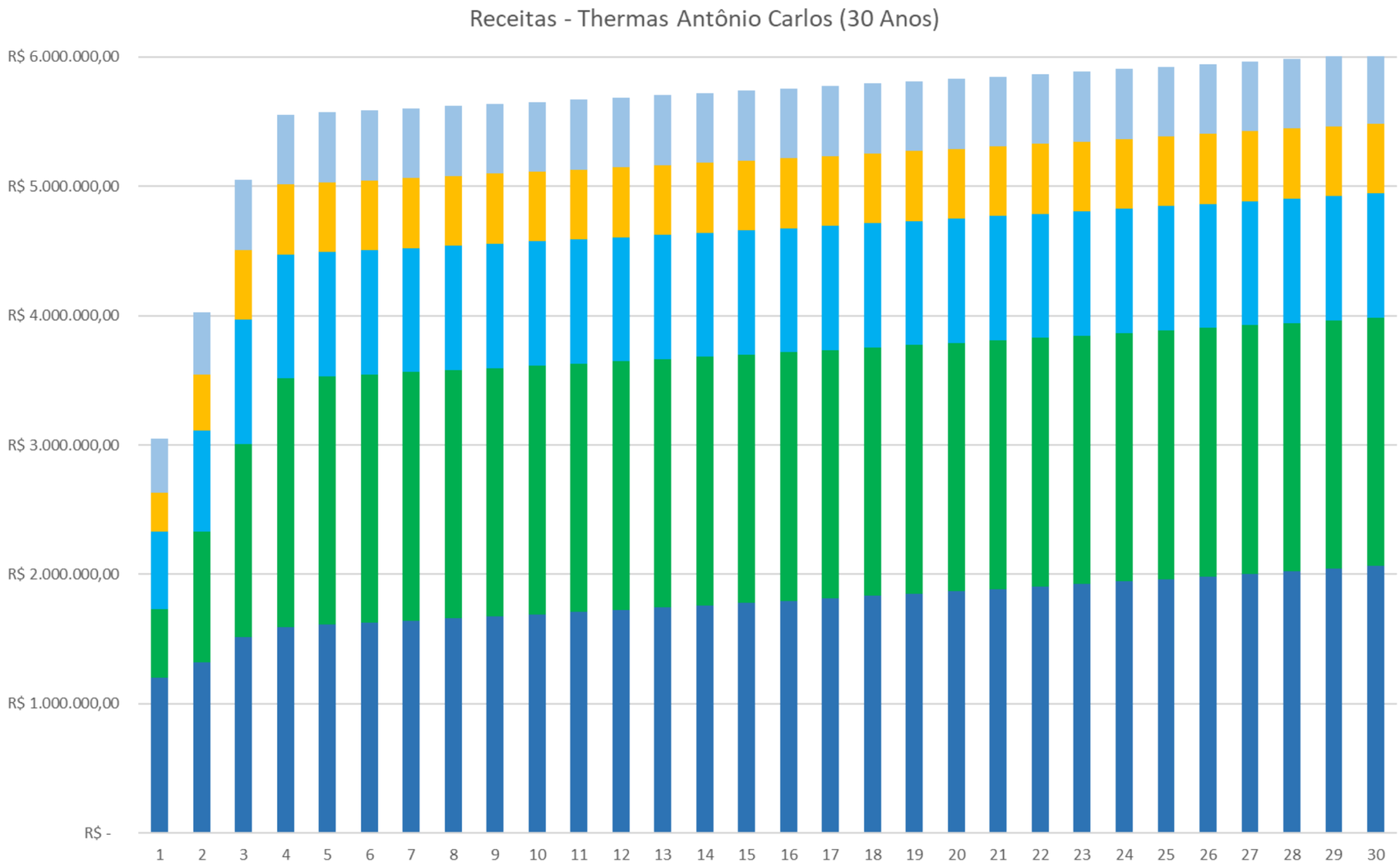
RECEITA COM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

ROYALTIES SOBRE SERVIÇOS

IMPLANTAÇÃO DO CLUBE OU ASSINATURA

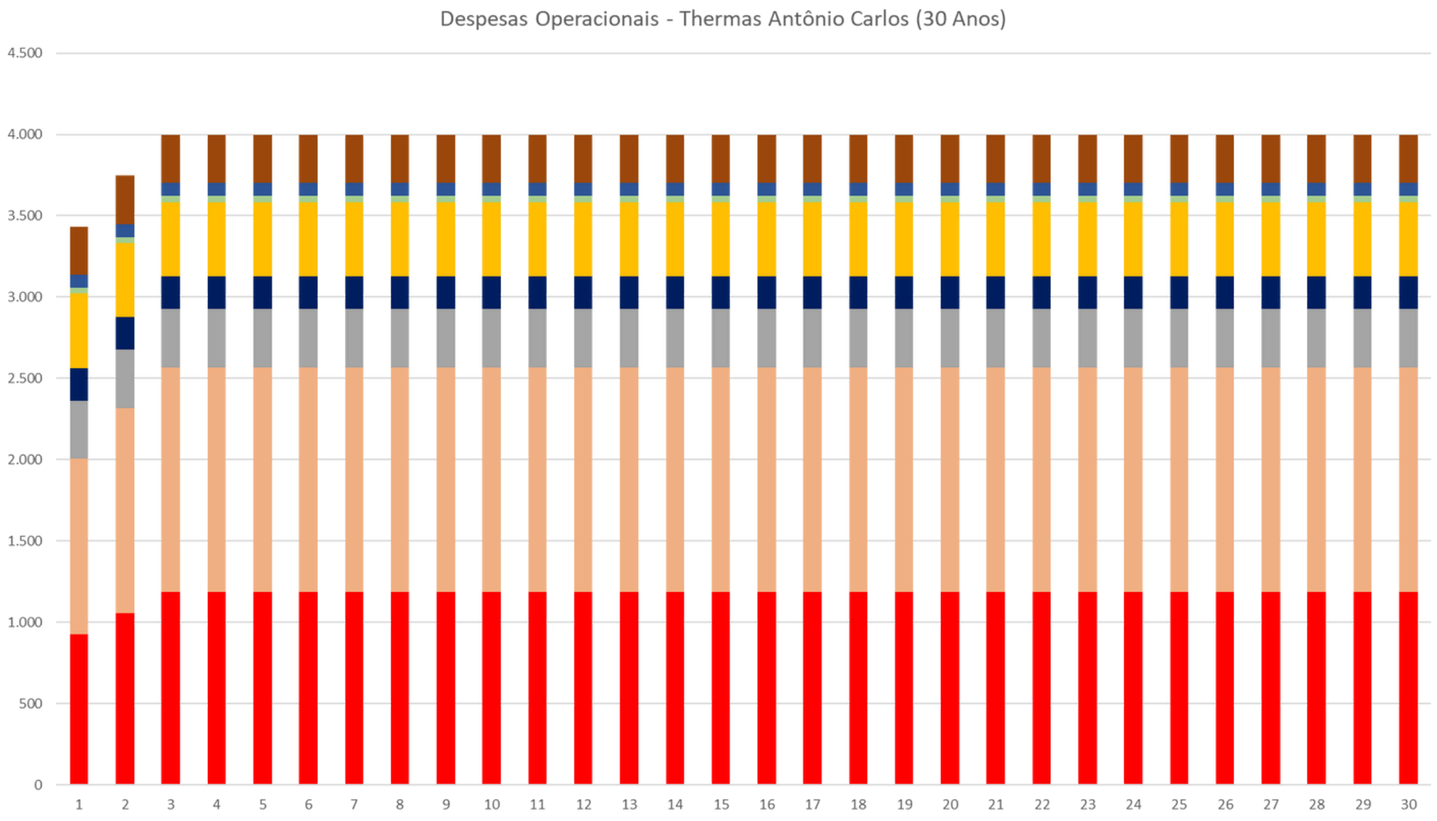
CAFETERIA E LOCAÇÃO DE SALAS

NAMING RIGHTS E EXPLORAÇÃO DE PUBLICIDADE



MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA - DESPESAS

- EQUIPE E PROMOÇÃO DO ATIVO
- GESTÃO E OPERAÇÃO DAS THERMAS
- BILHETERIA E SERVIÇOS DE INFORMÁTICA
- COMBUSTÍVEL E GÁS PARA CALDEIRA
- ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA
- PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
- IPTU E SEGURO PREDIAL
- MATERIAIS PARA OPERAÇÃO (SAIS, ESSÊNCIAS)



PRINCIPAIS DADOS

Modalidade	Modo de Disputa Fechado e Aberto
Prazo da Concessão	30 anos
Critério de julgamento	Maior outorga fixa
Taxa de crescimento serviços	10% ano 2 / 15% ano 3 / 5% ano 4 / 1% a partir do ano 5
Mensalistas e Assinantes	Inclusão da modalidade de mensalistas e clube de assinantes
TIR = WACC	Taxa Interna de Retorno igual ao Custo Médio ponderado de Capital
Tributação	Impostos Incidentes sobre receitas PIS, COFINS, ISS, Modelo Nominal
Resultados	Apresentação de DRE, Fluxo de Caixa e Fluxo de Caixa Descontado
Value for Money (VfM)	Realização de uma análise qualitativa e quantitativa para todo projeto

Data base: Novembro/2024

PRINCIPAIS VALORES

Receita (estimada)	R$ 175,1 milhões
Opex (estimado)	R$ 119,1 milhões
TIR do Projeto	10,17%
Capex - Investimentos	R$ 7,4 milhões
Repex - reinvestimentos	R$ 4,1 milhões
Aporte - Codemge	R$ 6,2 milhões
Outorga Fixa	R$ 151,1 mil
Outorga Variável (3% a 5 %)	R$ 5,7 milhões
Outorga Total	R$ 5,9 milhões (estimado)
Integralização do Capital da SPE	R$ 2,9 milhões (aprox.)
Garantia do Contrato	R$ 6,5 milhões (aprox.)
Valor do Contrato	R$ 130,2 milhões (aprox.)

Data base: Novembro/2024

APORTE CODEMGE

Serão R$6,2 milhões destinados às seguintes intervenções prioritárias:

Contratação de diagnóstico especializado para levantamento das **condições estruturais** atuais e execução dos **reparos** necessários

Adequações de **Acessibilidade**

Substituição do **Sistema de Exaustão**

Conservação e Necessidade de Reforma e/ou Restauro da Edificação

CRONOGRAMA DO PROJETO

01/AGO - 03/DEZ

Elaboração de Estudos Técnicos

Elaboração de todos os estudos de pré-viabilidade e produção de material editalício.

09/DEZ - 07/FEV/25

Audiência e Consulta Pública

Abertura de prazo para recebimento de contribuições da sociedade civil e publicação da ata com respostas às contribuições.

15/MAR/25

Publicação do Edital

Publicação da documentação editalícia e início do prazo para preparação de propostas.

24/ABR/25

Sessão Pública de Licitação

Seleção de Licitante vencedor.

23/MAI/25

Assinatura do Contrato

Formalização e assinatura do contrato.

CODEMGE
Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais

MINAS GERAIS
GOVERNO DIFERENTE. ESTADO EFICIENTE.

OBRIGADO!

www.codemge.com.br/consultaspublicas/