

**CONTRIBUIÇÕES CONSULTA PÚBLICA**

Formato	Documento	Item	Contribuição	Resposta
Audiência (Escrita)	Minuta do Contrato	Cláusula 5	Outorga fixa em 1 única vez na assinatura da concessão? Aporte de capital será feito no valor calculado independente do custo da obra?	Sim, a outorga fixa deverá ser paga em parcela única no ato da assinatura. O aporte de capital foi estimado com base nos estudos de engenharia e independe do custo final das obras.
Audiência (Escrita)	n/a	n/a	Sabendo da Lei de Práticas Integrativas e Complementares (PICs), haverá a possibilidade da parceria com a secretaria de saúde de Poços de Caldas? Entendendo que a Thermas já é um espaço de objetivo terapêutico e de bem estar.	O tópico será incluído no Edital por meio de incentivo através dos macrotemas, com utilização da outorga variável.
Audiência (Escrita)	n/a	n/a	Está previsto o atendimento para pessoas com deficiência?	Sim. O edifício será completamente acessível e os serviços disponibilizados a todos. O caderno de engenharia prevê obras para adequação de acessibilidade.
Audiência (Oral)	n/a	n/a	O contribuinte se manifesta de forma contrária, mas uma vez que a companhia tomou a decisão de concessão, ele pontua que na cidade existem mais de 32mil idosos, e que as Thermas deveriam servir à saúde em conjunto com o SUS e para o turismo médico. Também fala da proteção do patrimônio cultural. Sugere a introdução de cláusulas contratuais com a obrigatoriedade dos serviços médicos. Fala dos requisitos de qualificação técnica, restringindo os atestados para quem já tem expertise com serviços médicos ou de saúde.	Não é possível restringir a habilitação técnica pois os serviços do objeto do contrato vão além dos serviços médicos e tal direcionamento fere o princípio da concorrência pública.
Audiência (Oral)	n/a	n/a	O contribuinte é presidente do conselho de turismo de Poços de Caldas e afirma que a democratização do acesso à população é muito importante. Em relação ao serviço, há previsão de desconto para os moradores?	O acesso gratuito ao prédio será mantido e garantido em Edital, nunca foi cogitada qualquer mudança em relação a isso. Ainda, a concessionária é livre para ofertar descontos em seu modelo de negócios.
Audiência (Oral)	n/a	n/a	A contribuinte fala em nome das terapeutas das Thermas, e pergunta quais os planos e qual o futuro pretendido para a classe. Ela afirma que as terapeutas não dão gastos à companhia porque todos os materiais, instrumentos, etc são das próprias terapeutas.	Não existe nenhuma previsão de obrigatoriedade nesse sentido para a concessionária. A concessionária é livre para estabelecer seu próprio modelo de negócios.
Audiência (Oral)	n/a	n/a	A contribuinte coloca a importância de dar acesso às pesquisas científicas sobre as águas termais e seus fins medicinais.	O tópico será incluído no Edital por meio de incentivo através dos macrotemas, com utilização da outorga variável.
Roadshow	n/a	n/a	Qual as obrigações em relação aos permissionários atuais? Devem continuar contratados?	Não existe nenhuma previsão de obrigatoriedade nesse sentido para a concessionária. A concessionária é livre para estabelecer seu próprio modelo de negócios.
Roadshow	n/a	n/a	O gás é encanado ou é da caldeira?	Encanado pela Gasmig.
Roadshow	Caderno de encargos	2	Pode fazer intervenções na área urbana? Prefeitura deixaria?	Toda e qualquer proposta de intervenção urbana deverá ser previamente aprovada pela prefeitura. Caso a concessionária obtenha negativa da prefeitura, deverá comprovar para solicitar revisão dos encargos.
Roadshow	Caderno de encargos	2	O que são os serviços complementares estimados pela engenharia?	A execução de serviços complementares inclui limpeza pós-obra, destinação de objetos armazenados no subsolo e operação assistida dos novos equipamentos instalados.
Roadshow	Caderno de encargos	2	Pode não substituir o sistema de exaustão e resolver só com tinta?	Não. O encargo previsto é a substituição do sistema de exaustão. Tal intervenção obrigatória prioritária será objeto do aporte da codemge.
Roadshow	Caderno de encargos	2	Importante dar uso para a fonte Pedro Botelho.	Estudo para novos usos para Fonte Pedro Botelho está contemplado nas intervenções obrigatórias.
Roadshow	Apêndice III do Anexo I	n/a	Sugeriu abrir nas segundas e terças, aumentar a quantidade da ducha Vichy, aumentar a quantidade de ofurôs, e voltar a funcionar o sistema de inalação.	Decisão de funcionamento é de livre escolha da concessionária, tendo que atender aos horários mínimos estabelecidos no Apêndice III do Anexo I.
Formulário	n/a	n/a	Ampliação... Saúde	O tópico será incluído no Edital por meio de incentivo através dos macrotemas, com utilização da outorga variável.
Formulário	Minuta do Edital	Valor do capital da empresa	O valor mencionado no edital fica inviável para participação na concessão das Termas Antônio Carlos, qual a possibilidade de o valor ser menor? O valor mencionado fica muito alto, e com isso a chance de mais empresas que tem interesse em participar diminui muito.	A integralização do capital é calculada em relação ao valor do contrato e é condição prévia à assinatura do contrato.
Formulário	Caderno de encargos	Item 2.25.4	Sugiro alertar essa cláusula porque os valores estimados de execução de serviços foram baseados SINAPE. O mais viável seria apresentar 3 orçamentos, porque essa cláusula dificulta deixa a responsabilidade é total do concessionário	Pela legislação, a responsabilidade dos projetos executivos é da concessionária. O contrato de concessão não prevê obrigatoriedade de projeto executivo, apenas orçamento baseado em projeto básico.
Formulário	Minuta do Edital	Apêndice X- cronograma de execução de obras	Sugiro alterar as datas intervenção obrigatória que está em 1 ano —para 1 a 3 anos, e onde está 2 anos para 2 a 4 anos. Muito trabalho a realizar em pouco tempo.	O tempo de execução é viável e foi calculado pela equipe de engenharia considerando o menor impacto no serviço. As intervenções obrigatórias prioritárias serão aportadas pela codemge.
Formulário	Caderno de encargos	n/a	Alteração no espaço da cafeteria que diz que a metragem da cozinha é de 100 metros quadrados. A cozinha tem aproximadamente 20 metros quadrados sendo que é proibido uso de equipamentos com gás devido o prédio ser tombado e tem na cláusula do contrato da cafeteria que hoje trabalha no espaço das Thermas	Está previsto como obrigação a atualização da planta baixa tipo as built pela concessionária.
Formulário	Caderno de encargos	n/a	1. Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural Problema: Não há detalhes suficientes no edital sobre como a concessionária será obrigada a preservar o patrimônio histórico e cultural das Thermas. Embora o tombamento seja mencionado, faltam especificações claras sobre o plano de manutenção e restauração de bens históricos.  Solução sugerida: Incluir diretrizes detalhadas no Caderno de Encargos e exigir relatórios periódicos de conservação, supervisionados por órgãos de proteção ao patrimônio.	Os órgãos de controle de proteção ao patrimônio não estabelecem diretrizes prévias de conservação, manutenção ou restauração de bens históricos, são órgãos consultivos para planos e projetos apresentados. Toda e qualquer proposta de intervenção deverá ser submetida ao IEPHA e órgãos de controle. Quanto a manutenção, a concessionária deverá obedecer as diretrizes já estabelecidas no caderno de encargos para elaboração dos seus planos.

Formulário	Caderno de encargos	n/a	<p>2. Compromisso com o Turismo Médico  Problema: O edital não estabelece claramente a obrigatoriedade de manter ou fomentar práticas de turismo médico, como tratamentos termais e parcerias com o sistema de saúde público ou privado.</p> <p>Solução sugerida: Introduzir cláusulas contratuais que exijam a manutenção de serviços médicos-termais, com metas de atendimento para pacientes locais e turistas.</p>	O tópico será incluído no Edital por meio de incentivo através dos macrotemas, com utilização da outorga variável.
Formulário	Minuta do Edital	16.3	<p>3. Requisitos de Qualificação Técnica  Problema: A exigência de experiência em atividades de turismo ou cultura (mínimo de 36 mil visitantes anuais) pode ser vaga e não garantir expertise em turismo médico ou gestão de balneários históricos.</p> <p>Solução sugerida: Detalhar a necessidade de experiência específica em gestão de complexos termais ou espaços de saúde.</p>	Não é possível restringir a habilitação técnica pois os serviços do objeto do contrato vão além dos serviços médicos e tal direcionamento fere a concorrência pública.
Formulário	Caderno de encargos	n/a	<p>4. Acessibilidade e Benefícios Comunitários  Problema: Não há garantias de que a população local continuará a ter acesso a tratamentos ou descontos, como acontece em outros balneários públicos.</p> <p>Solução sugerida: Incluir um plano de acessibilidade no contrato, assegurando serviços subsidiados ou gratuitos para moradores locais e convênios com o SUS.</p>	A concessionária é livre para ofertar descontos em seu modelo de negócios.
Formulário	Minuta do Contrato	Cláusula 21	<p>5. Fiscalização e Penalidades  Problema: A fiscalização das obrigações contratuais é mencionada de forma genérica, sem clareza sobre penalidades em caso de descumprimento.</p> <p>Solução sugerida: Ampliar o detalhamento das penalidades no contrato, prevendo sanções rigorosas para falhas na conservação do patrimônio e no cumprimento de metas sociais.</p>	As penalidades previstas para o não atendimento aos encargos contratuais está estabelecida na Cláusula 23 do Anexo I do Edital - Minuta do Contrato.
Formulário	Minuta do Contrato	n/a	<p>6. Duração do Contrato  Problema: O prazo de 30 anos é longo e pode engessar mudanças necessárias ao longo do tempo, caso a gestão privada não seja eficiente.</p> <p>Solução sugerida: Prever revisões periódicas do contrato (a cada 5 ou 10 anos), com a possibilidade de ajustes conforme desempenho.</p>	A Cláusula 18 do Anexo I do Edital - Minuta do Contrato prevê as condições para as revisões contratuais a serem realizadas a cada 5 anos.
Formulário	Minuta do Contrato	n/a	<p>7. Planejamento Financeiro  Problema: O edital não apresenta clareza suficiente sobre o reinvestimento dos lucros obtidos na operação do balneário.</p> <p>Solução sugerida: Determinar que parte da receita da concessionária seja reinvestida em melhorias estruturais e em programas de turismo médico e cultural.</p>	O contrato não traz obrigações em relação aos lucros da concessionária. O reinvestimento é ocasional para manutenção e conservação do imóvel.
Formulário	Minuta do Contrato	n/a	<p>8. Participação Popular  Problema: Apesar da audiência pública realizada, o edital não prevê um canal de diálogo contínuo com a sociedade civil durante a concessão.</p> <p>Solução sugerida: Criar um comitê de acompanhamento, com representantes da comunidade e especialistas, para monitorar a execução do contrato.</p> <p>Retificar e qualificar o edital para garantir a finalidade pública, vínculo com SUS e perfil de termalismo médico para além da vertente turística.</p>	O item 9.1.7. da Cláusula 9 do Anexo I do Edital - Minuta do Contrato prevê a obrigatoriedade da adoção de mecanismos e procedimentos internos de integridade, assim como implementação de canal de Ouvidoria, observando o que dispõe a Lei nº 12.846/2013. O tópico sobre termalismo médico será incluído no Edital por meio de incentivo através dos macrotemas, com utilização da outorga variável.
Formulário	Minuta do Edital	Data da Licitação	<p>Solicito o aumento de tempo de 15 de março para 15 de ABRIL.  Pelo tempo que foi realizada a abertura de consulta Pública das Thermas Antonio Carlos , e de ser de grande importância o tema , e de analisar minuciosamente os apêndices e anexos , sugiro aumentar o prazo de lançamento do edital que esta previsto para 15 de março para 15 de abril .</p>	A previsão da abertura da licitação obedece os prazos legais.
Formulário	Minuta do Edital	n/a	<p>Tendo a Codemge o direito monetário das águas em poços de Caldas, gostaria de saber como esta descrito no contrato do palace Hotel de Poços de Caldas essa distribuição do uso das águas , e se ela paga pelo que e fornecido para o hotel e o valor e o quantidade de agua utilizada por mes .  porque no edital diz que a restauração é de responsabilidade do concessionário que assumir as thermas Antonio Carlos, se isso e uma responsabilidade da empresa vencedora , nao seria mais correto sendo a Codemge ainda responsavel pelo direito monetario , assumir a restauração e responsabilidade de mante la ?</p>	O direito minerário continua pertencendo a codemge, porém o usufruto é da concessionária, e o contrato de concessão passa a gestão e os custos de manutenção e operação para a concessionária. O contrato com o Palace Hotel não interfere diretamente no objeto desta licitação.
Formulário	Contrato entre codemge e palace hotel de Poços de Caldas	Contrato entre codemge e Palace hotel em Poços de Caldas	Para analisar as minutas do contrato.	O contrato do Palace não tem relação direta com o contrato das Thermas, sendo assim, o pedido não se justifica.

Formulário	Minuta do Edital	16.3/16.3.1/16.3.1.1	<p>Incluir em de comprovação técnica empresa com capacidade de prestação de serviços. Essa justificativa fundamenta-se em diversos aspectos essenciais, que garantem não apenas a qualidade dos serviços oferecidos, mas também a sustentabilidade econômica e cultural do empreendimento.</p> <p>1. Preservação e Valorização do Patrimônio: O Balneário Thermas Antônio Carlos é um ícone histórico e cultural da cidade de Poços de Caldas, associado desde sua origem ao uso terapêutico das águas termais. Uma gestão capacitada é crucial para preservar este patrimônio, assegurar que as práticas tradicionais sejam mantidas, e, ao mesmo tempo, incorporadas novas tecnologias e metodologias que valorizem e ampliem a experiência dos visitantes.</p> <p>2. Excelência e Qualidade dos Serviços: A natureza dos serviços oferecidos no balneário exige elevado padrão de qualidade, e mão de obra qualificada e experiência, considerando que o público-alvo busca benefícios para a saúde e o bem-estar. Empresas com expertise têm a capacidade de implementar práticas de alto padrão, garantir a satisfação dos usuários, e atrair um fluxo contínuo de visitantes, o que é essencial para o sucesso do empreendimento.</p> <p>3. Desenvolvimento Econômico Local: A expertise em gestão de serviços proporciona um impacto direto no desenvolvimento econômico da região. Além de criar empregos diretos e indiretos, a presença de uma administração qualificada atrai investimentos adicionais, incentiva o turismo local e regional, e reforça Poços de Caldas como um destino de saúde e bem-estar de renome internacional.</p> <p>4. Sustentabilidade e Inovação: Empresas com um histórico comprovado em prestação de serviços são mais propensas a adotar práticas inovadoras e sustentáveis. Isso é crucial em um contexto onde o meio ambiente e o turismo responsável são cada vez mais valorizados. A implementação de soluções sustentáveis garante que o funcionamento do balneário seja benéfico não apenas no presente, mas também assegure sua viabilidade futura.</p>	Habilitação técnica será revisada para ampliação do tipo de serviço.
Formulário	Caderno de Indicadores de Desempenho	n/a	Gostaria de solicitar se possível os DREs de faturamento e de despesas das Thermas Antônio Carlos e prejuízo mensal dos anos de 2023 e 2024, e a medição de consumo da água sulfurosa das Thermas, se possível incluir estas informações no Edital. E de suma importância para analisar a viabilidade atual e estudo futuro de faturamento e crescimento do Empreendimento.	Serão disponibilizados os dados retroativos utilizados para elaboração do modelo de negócios.
E-mail	Sistema de mensuração de desempenho	n/a	<p>A Nota Final da avaliação de desempenho da Concessionária estabelece que, ainda que a NF seja a máxima possível (100%), o Redutor de outorga variável será de 80%. (imagem)</p> <p>O documento "ANEXO V do Contrato – Mecanismo de pagamento de outorga" estabelece a fórmula de cálculo da Parcela de Outorga variável. (imagem)</p> <p>Para um faturamento de R\$ 1 milhão, os valores da outorga anual serão: (imagem)</p> <p>Ou seja, a Parcela de Outorga Variável oscila entre 0,5% e 2,5%. O item 2.1 deste documento, no entanto, diz: (imagem)</p> <p>Por outro lado, o documento "5.-anexo-iii-do-contrato-plano-de-negocios-referencial.pdf" na página 23/49: (imagem)</p> <p>Dúvida: Por gentileza esclarecer as divergências acima para melhor entendimento...</p>	A variação correta é de 3% a 5%. A fórmula que consta no "ANEXO V do Contrato – Mecanismo de pagamento de outorga" será revisada.
E-mail	Apêndice I do Caderno de Engenharia – Plano de Intervenções	5.1	<p>O item 5.1 estabelece prazos para a emissão da "Manifestação de não objeção" por parte do poder concedente.</p> <p>No intuito de dar maior agilidade à implantação das intervenções, o prazo para o Projeto básico (60 dias) poderia ser alterado para 30 dias?</p> <p>Findos os prazos estabelecidos e não havendo o poder concedente se manifestado, poder-se-á considerar que o poder concedente não terá objeções?</p>	Não é possível alterar o prazo devido aos prazos internos da codemge. Em caso de não manifestação, será considerada aprovação tácita.
E-mail	Planilha Capex	6.7	<p>Os valores adotados na planilha já se encontram afetados pelas taxas de BDI (23,07% para serviços civis) e 20,56% para serviços terceirizados)?</p> <p>Na aba "RESUMO CAPEX" nota-se que descrição dos subitens de "CUSTO DIRETO", "MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO", "ADMINISTRAÇÃO LOCAL" e "CANTEIRO DE OBRAS" é a mesma. Pode-se supor que tal descrição se deva à metodologia estimativa adotada, mas, como os valores são diferentes, os serviços a serem desenvolvidos também serão diferentes.</p> <p>Está correto tal raciocínio? Se a resposta for afirmativa, os itens do "CUSTO DIRETO" seriam aqueles serviços realmente executados, os de "MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO" seriam relativos a serviços que normalmente ocorrem ao início e ao término das intervenções e englobam a mobilização de pessoal e equipamentos.</p> <p>Os itens de "CANTEIRO DE OBRAS" referem-se à montagem e manutenção do canteiro, tais como construção do canteiro, manutenção de pessoal do custo indireto etc... O item "PROJETO EXECUTIVO", cuja descrição também coincide com as demais descrições, seriam os valores serviços a serem contratados com terceiros. Está correto todo este entendimento?</p> <p>No caso do Canteiro de obras, a aba "RESUMO CAPEX" tem itemização diversa da mostrada na aba "PLANILHA", inclusive de quantidade de itens e valores diferentes, mas com o total sendo o mesmo.</p> <p>Dúvida: A aba "Resumo Capex" prevê a "Substituição do Sistema de exaustão" e não prevê "Adequação do Sistema de exaustão". Qual a descrição correta?</p> <p>O item 6.7 diz: (imagem)</p> <p>O apêndice X – Cronograma de execução de obras não foi disponibilizado.</p> <p>O Cronograma disponibilizado é o constante da planilha "3. Planilha Capex (4.4.-apêndice-iii-do-caderno-de-engenharia-anexo-i-planilha-capex-1.xlsx)".</p> <p>Solicitamos fornecer o citado apêndice X.</p>	<p>O correto é a "Substituição" e não "Adequação". O termo será revisado no "Anexo I do Edital-Minuta do Contrato".</p> <p>O Apêndice X – Cronograma de execução de obras foi disponibilizado dentro do Anexo I do Contrato - Caderno de Encargos.</p>
E-mail	Anexo III do Contrato	6.1	<p>Receitas: Fonte: 5.-anexo-iii-do-contrato-plano-de-negocios-referencial.pdf</p> <p>6.1. Receitas dos serviços concessionária (item 4.4.1, página 24): (imagem)</p> <p>As medidas previstas, de acordo com o cronograma, serão implementadas até o mês 11 da Concessão, vale dizer, ao final do primeiro ano.</p> <p>Assim, temos um crescimento previsto de receita de 20% no mês 2 e mais 10% no ano 2, o que perfaz quase 30% de aumento ao final da implementação das medidas.</p> <p>Além disso, já temos 15% no ano 3, ou seja, transcorrido apenas um ano do final das implementações, já teremos uma elevação de aproximadamente 49% em apenas 1 ano.</p> <p>Dúvida: Qual a base que foi utilizada para estimar tal elevação da receita?</p> <p>O citado estudo para concessão do Parque Municipal das Mangabeiras, além de se tratar de empreendimento de porte e finalidade diferentes, considerou taxa semelhantes, mas, estas taxas se confirmaram durante o desenvolver da Concessão?</p> <p>Além disso, o valor dado para o ano 4 corresponde a um crescimento de 5% e não a 3,5%:</p>	A referência utilizada foi o citado estudo para concessão do Parque das Mangabeiras, considerando também os fatores de exploração citados no Plano de Negócios Referencial.

E-mail	Planilha	Vários itens	<p>Receitas de Royalties e novas fontes de receitas (Item 4.4.2 – página 26):</p> <p>4.4.2.1 – Receitas com permissionários (imagem)</p> <p>Considerou-se 30% no primeiro ano de Concessão, ou seja, sem nenhuma melhoria já implementada, 30% no segundo ano e 23% no ano 3.</p> <p>Neste ano, qual seja, ao final de 2 anos de Concessão, teremos um aumento de receita de 103%.</p> <p>Quais as fontes que permitiram estimar tais receitas?</p> <p>Além disso, nada é dito sobre os demais anos.</p> <p>Não haverá crescimento da receita para os anos 4 a 30%?</p> <p>4.4.2.2 – Receitas com mensalidades pela utilização das Thermas (imagem)</p> <p>Dúvida: A quantidade estimada de usuários não deveria ser abatida dos serviços normais (Receita dos serviços da Concessionária?).</p> <p>Além disso, no ano 1 as intervenções ainda estarão em curso, o que representa um “desincentivo” à implantação de um plano assim...</p>	O estudo contempla uma nova divisão das receitas advindas dos permissionários. Todos os fatores considerados estão citados no Plano de Negócios Referencial.
E-mail	Planilha	Vários itens	<p>4.4.2.3 – Receitas com implantação de clube de assinatura (imagem)</p> <p>Não seria mais realístico estimar tal receita a partir do ano 2 ou 3?</p> <p>4.4.2.4 – Receita com royalties sobre cafeteria (imagem)</p> <p>Esta receita já não estaria incluída nas Receitas dos serviços da Concessionária?</p> <p>4.4.2.5 – Aluguel de áreas comerciais e locação de espaços (imagem)</p> <p>Não seria mais realístico estimar as receitas a partir do ano 2 ou 3?</p> <p>Capital: o item 5.5.2 (página 36), que versa sobre custo do capital de terceiros, admite que “No caso deste modelo foi adotada a premissa de que metade do custo seria obtido via capital próprio e a outra metade via capital de terceiros”.</p> <p>O item 5.5.3 (página 36), que versa sobre estrutura de capital, afirma que “Neste caso, como abordado acima foi definido uma estrutura 40/60, na qual 40% (quarenta por cento) recursos é de capital próprio e 60% (sessenta por cento) advém de capital de terceiros”.</p> <p>Dúvida: Não há incoerência nestas afirmações?</p>	O plano de negócios disponibilizado é meramente referencial. A concessionária deverá elaborar seu próprio plano de negócios.
E-mail	Anexo V do Contrato	n/a	<p>Item 7 – Considerações finais (página 49): O texto afirma que a outorga variável corresponde a 5% da receita bruta da Concessionária nos anos 1 a 4, passando a 3% nos anos 5 a 30.</p> <p>Dúvida: Não seria melhor dizer que “O percentual da receita bruta varia de acordo com a NF (desempenho) da Concessionária. Admitiu-se, na modelagem, desempenho ruim para os anos 1 a 4 e desempenho máximo para os demais anos.”?</p>	Sim, o entendimento está correto.
E-mail	Anexo II - Caderno de Engenharia	4.5.3	<p>Conforme descrito no anexo II (Caderno de Engenharia) no item 4.5.3 onde relata intervenções obrigatórias prioritárias, observamos a necessidade de um detalhamento dos projetos, com a apresentação do projeto básico e projeto de execução para cada uma das intervenções obrigatórias prioritárias, de maneira a dar um embasamento mais efetivo nos orçamentos.</p> <p>Sugestão: Os projetos apresentados não estão embasados em orçamentos reais.</p> <p>Aparentemente foi realizado uma estimativa de cálculo pela CODEMGE. Sugerimos que os orçamentos e acompanhamentos das obras sejam responsabilidade da concessionária e que os pagamentos sejam realizados pela proprietária do estabelecimento denominada CODEMGE.</p>	Pela legislação, a responsabilidade dos projetos executivos é da concessionária. O contrato de concessão não prevê obrigatoriedade de projeto executivo, apenas orçamento baseado em projeto básico.
E-mail	Anexo II - Caderno de Engenharia	4.5.4	<p>4.5.4 Se o valor correspondente ao aporte não for suficiente para execução das referidas execuções, a concessionária deverá:</p> <p>Sugestão: Apresentar um aditivo ao projeto com valores excedentes para que a CODEMGE efetue o aporte.</p>	O risco é assumido pela concessionária.
E-mail	Anexo I - Caderno de Encargos	2.2.5.4	<p>Também citado no: 2.2.5.4 anexo I do contrato encargos da concessionária: Se o valor correspondente ao aporte não for suficiente para execução das referidas execuções, a concessionária deverá:</p> <p>Sugestão: apresentar um aditivo ao projeto com valores excedentes para que a CODEMGE efetue o aporte.</p>	O risco é assumido pela concessionária.
E-mail	Anexo III do Contrato	4.2.3	<p>Em relação ao item 4.2.3 – Repex - o valor orçado para reinvestimento pela concessionária ao longo dos 30 anos de concessão, visando recuperar a vida útil dos sistemas construtivos e instalados no empreendimento (os reinvestimentos deverão ocorrer a cada cinco anos), iniciando no 4º ano da concessão e tendo o último ciclo no 29º ano. Concordo que é de responsabilidade da concessionária entregar o prédio em condições adequadas de uso e com vida ativa de forma que, ao final da concessão, o empreendimento estará plenamente apto e operacional para suas demandas usuais.</p> <p>Sugestão: todo o prédio deverá ser entregue a concessionária com o inventário total - predial, móveis e condições de usos para que o mesmo seja entregue no final da concessão, ou seja, após 30 anos para que não tenha questionamento de ambas as partes.</p> <p>Sugestão: O valor do reinvestimento deverá ser descontado da outorga descrita no contrato.</p>	O entendimento está correto. O valor de reinvestimento já está contabilizado no modelo de negócios referencial.
E-mail	Anexo III do Contrato	4.2.4	<p>No ponto 4.2.4 Cronograma de Investimentos, na tabela 3, as informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos e estimativas de custo e prazo aqui apresentados, possuem caráter referencial, não engajando qualquer responsabilidade da Concedente perante o futuro Concessionário.</p> <p>Sugestão: Todas as informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos e estimativas de custo e prazo aqui apresentados deverão ter como referência orçamentos reais e o pagamento realizado pela CODEMGE e o acompanhamento das obras e realização pela Concessionária.</p>	O risco é assumido pela concessionária.
E-mail	n/a	n/a	<p>São responsabilidade da CODEMGE, Conforme a exigência de projeto para a contratação de serviços de engenharia pela administração pública do Brasil, prevista na Lei nº 14.133/2021, conhecida como a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, de Acordo com o artigo 18, inciso VI, que a contratação de obras e serviços de engenharia exige:</p> <p>Projeto Básico: Documento Técnico que apresenta as características principais da obra ou serviço, permitindo a avaliação do custo global e a execução com segurança e eficiência.</p> <p>Projeto executivo: Quando necessário, detalhar completamente a obra ou serviço, a partir do projeto básico.</p> <p>O artigo 18 estabelece que a contratação direta de obras e serviços de engenharia sem os projetos adequados (básico ou executivo) é vedada, salvo em casos de emergência ou calamidade pública, conforme artigo 75, inciso VIII. Isso visa garantir transparência, eficiência e qualidade no uso dos recursos públicos.</p>	Não há contratação de obras sob responsabilidade da Codemge. Pela legislação, a responsabilidade dos projetos executivos é da concessionária. O contrato de concessão não prevê obrigatoriedade de projeto executivo, apenas orçamento baseado em projeto básico.

E-mail	n/a	n/a	Conforme é de conhecimento, a fonte Pedro Botelho fornece água sulfurosa para o Palace Hotel devendo ser definido como será feita a administração da prospecção da água sulfurosa. Quem será responsável pela administração e que proporção?	As obrigações contratuais serão incluídas no material editalício.
E-mail	n/a	n/a	Sendo a CODEMGE responsável pelo direito minerário das águas, torna-se responsável pela preservação da fonte Pedro Botelho e intervenções prioritárias necessárias, sendo que a concessionária ficaria responsável pela administração do espaço.	O entendimento está correto. O direito minerário continua pertencendo a codemge, e o usufruto da água e gestão do espaço pertencerão à concessionária.
E-mail	Apêndice X	n/a	Ampliação do prazo de execução das obras de restauro e intervenções obrigatórias, citada no apêndice X, Cronograma de execução de obras, página 196, Caderno de encargos da concessionária.	O tempo de execução é viável e foi calculado pela equipe de engenharia considerando o menor impacto no serviço. As intervenções obrigatórias prioritárias serão aportadas pela codemge.
E-mail	n/a	n/a	Cláusula, por hipótese de manter fechada as Thermas por motivo de restauração e que não esteja previsto no planejamento, como ocorreu no ano de 2014, cuja previsão das obras era de ser realizada em dois anos, mas o prazo estendeu-se para três anos e meio, tendo de fechar as portas para adequação a restauração para condições de uso durante dois anos. Devido a esse motivo, é necessário um projeto adequado e analisado com cálculos mais precisos, porque caso não haja condições de uso, será necessário rever pagamentos e contratos durante este período.	Alocação de riscos já está contemplada no contrato.
E-mail	n/a	n/a	Cláusula por hipótese de manter fechada as Thermas por motivo de desastres climáticos, ambiental ou sanitário (exemplo Pandemia em 2020), políticos ou jurídicos, sendo as despesas mensais fixas (água, luz, IPTU, seguro, salário e encargos trabalhistas dos colaboradores responsáveis pelo funcionamento e manutenção predial e da Fonte Pedro Botelho, entre outros), deverão ser de responsabilidade da CODEMGE durante o período em que o funcionamento não for possível.	Alocação de riscos já está contemplada no contrato.
E-mail	n/a	n/a	Gastos ocultos que não foram apresentados de modo transparente no edital e que poderiam ter sido previstos anteriormente, deverão ser de responsabilidade da CODEMGE.	Foram disponibilizados todos os custos de modo transparente no plano de negócios referencial. Cabe ao licitante produzir seu próprio plano de negócios. Custos e receitas não previstos serão responsabilidade da concessionária.
E-mail	n/a	n/a	Dada a história e o legado do balneário, sugerimos que o Edital inclua diretrizes mais robustas para o uso medicinal das águas, priorizando serviços de saúde e bem-estar, bem como iniciativas relacionadas ao termalismo social, destacando, por exemplo, a importância de promover parcerias entre a futura concessionária e os serviços públicos de saúde. Recomendamos ainda a definição de estudos e indicadores sobre a capacidade máxima de atendimentos, visando a preservação do recurso natural que originou a cidade.	O tópico será incluído no Edital por meio de incentivo através dos macrotemas, com utilização da outorga variável.
E-mail	n/a	n/a	Considerando iniciativas realizadas ou em desenvolvimento relacionadas às pesquisas científicas e ao uso de águas termais e sulfurosas na produção de cosméticos, pedimos a inclusão no Edital de políticas que incentivem o ensino e a ciência, mas que assegurem controle e transparência nos processos.	O tópico será incluído no Edital por meio de incentivo através dos macrotemas, com utilização da outorga variável.
E-mail	n/a	n/a	Em conformidade com a Política Municipal de Turismo, que prevê a democratização do acesso da população aos atrativos turísticos, solicitamos a inclusão de cláusulas no Edital que garantam, obrigatoriamente, o acesso gratuito ao balneário e a concessão de descontos nos serviços para os moradores locais.	Acesso gratuito será mantido e garantido no edital, nunca foi cogitado alguma mudança em relação a isso. A concessionária é livre para ofertar descontos.
E-mail	n/a	n/a	Considerando a necessidade de políticas públicas contínuas para a estruturação e a promoção da atividade turística, como a filiação de Poços de Caldas à Associação Europeia de Cidades Termas Históricas, cujo custo anual do município é de, no mínimo, R\$ 12 mil, sugerimos que parte das receitas advindas da concessão seja destinada ao Fundo Municipal de Turismo, por meio de repasses da Codemge ou da futura concessionária.	É de livre escolha da concessionária a destinação de recursos para incentivo ao turismo em seu modelo de negócios.

Planilha	Anexo [ ] - Diretrizes do Verificador Independente	n/a	<p>"Inclusão de um caderno específico para o Verificador Independente (Anexo [ ] - Diretrizes do Verificador Independente), conforme modelo sugerido a seguir: ANEXO [ ] - DIRETRIZES DO VERIFICADOR INDEPENDENTE</p> <p>1. DISPOSIÇÕES GERAIS</p> <p>1.1. A CODEMGE deverá se valer do serviço técnico, econômico e jurídico de VERIFICADOR INDEPENDENTE, que se constituirá em pessoa jurídica de direito privado especializada, que comprove total independência e imparcialidade face à CONCESSIONÁRIA e à CODEMGE, para auxiliar no acompanhamento da execução da CONCESSÃO.</p> <p>1.2. O VERIFICADOR INDEPENDENTE será responsável por auxiliar a CODEMGE na avaliação do desempenho dos SERVIÇOS prestados pela CONCESSIONÁRIA, dentre outras atribuições dispostas a seguir. As principais atribuições do VERIFICADOR INDEPENDENTE serão o detalhamento e aplicação das sistemáticas e procedimentos de aferição dos indicadores de desempenho previstos no CONTRATO.</p> <p>1.3. O trabalho do VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá ser desenvolvido em parceria com o órgão/unidade de fiscalização da CODEMGE, promovendo a integração das equipes e o alinhamento em relação às melhores práticas a serem adotadas.</p> <p>1.4. O serviço de VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá se manter ao longo de toda a CONCESSÃO.</p> <p>1.5. O VERIFICADOR INDEPENDENTE gozará de total independência técnica para realização dos serviços contratados, sendo que eventuais discordâncias quanto ao conteúdo do seu trabalho não ensejarão a aplicação de quaisquer penalidades, atrasos ou descontos sobre sua remuneração. Eventuais discordâncias em relação ao conteúdo dos produtos conferidos pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, quer sejam por parte da CONCESSIONÁRIA, quer pela CODEMGE, serão dirimidas mediante arbitragem ou por COMISSÃO TÉCNICA instalada nos termos do CONTRATO.</p> <p>1.6. O VERIFICADOR INDEPENDENTE não substitui, nem afasta, o exercício do poder de fiscalização da CODEMGE no âmbito da CONCESSÃO.</p>	A contratação de Verificador Independente não é encargo obrigatório da concessão.
Planilha	Anexo [ ] - Diretrizes do Verificador Independente	n/a	<p>"A modelagem da concessão das Termas Antônio Carlos em Poços de Caldas/MG representa um avanço na gestão de equipamentos turísticos e históricos, garantindo a preservação do patrimônio e a eficiência na prestação dos serviços. No entanto, para assegurar transparência, segurança jurídica e confiabilidade na fiscalização contratual, é essencial que o projeto preveja a atuação de um Verificador Independente (VI). Atualmente, a modelagem sugere apenas de forma facultativa a possibilidade de contratação do VI, sem que sua atuação seja devidamente estruturada no contrato. Essa lacuna pode gerar dificuldades na fiscalização do cumprimento das obrigações da Concessionária, especialmente no que tange à execução dos investimentos em conservação e restauração do patrimônio histórico e à mensuração da qualidade dos serviços prestados ao longo da concessão.</p> <p>A experiência consolidada em concessões e Parcerias Público-Privadas (PPPs) demonstra que a atuação do Verificador Independente tem se tornado uma boa prática essencial na gestão e fiscalização contratual, garantindo maior transparência, governança e confiabilidade no processo de fiscalização contratual. Segundo o "Manual para a Estruturação de Verificadores Independentes: Práticas para agregar valor aos projetos de Parceria Público-Privada", elaborado pelo próprio Governo do Estado de Minas Gerais, "o Governo de Minas entendeu ser relevante a instituição de um terceiro ator no cenário de execução contratual da parceria público-privada, que possa realizar a avaliação de desempenho do concessionário de forma íntegra e transparente, também conferindo imparcialidade ao processo. Tal ator é denominado Verificador Independente (VI)." (pág. 6)</p> <p>Ainda de acordo com o Manual, a atuação do VI não se restringe à mera aferição de indicadores, mas representa um instrumento de governança contratual essencial para mitigar riscos, otimizar a relação entre A CODEMGE e a Concessionária e reforçar a segurança jurídica e a previsibilidade do contrato. O documento destaca também que a presença do VI contribui para uma fiscalização técnica e imparcial, assegurando que os investimentos realizados e a prestação dos serviços estejam em conformidade com as "Alteração da "Cláusula 21 - Da Fiscalização e Controle" da Minuta de Contrato para inclusão da figura do Verificador Independente, conforme modelo a seguir:</p>	A contratação de Verificador Independente não é encargo obrigatório da concessão.
Planilha	Minuta do Contrato	Cláusula 21 – Da Fiscalização e Controle	<p>21. CLÁUSULA 21 – DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE</p> <p>21.1. A gestão do CONTRATO será realizada por [ ], Matrícula: [ ], Tel.: [ ], e-mail [ ]@codemge.com.br</p> <p>21.2. A contratante promoverá fiscalização da execução do OBJETO, em todas as suas fases, por meio do fiscal e suplente de contrato relacionados a seguir:</p> <p>1) FISCAL: [ ], Matrícula: [ ], Tel.: [ ], e-mail [ ]@codemge.com.br;</p> <p>2) SUPLENTE: [ ], Matrícula: [ ], Tel.: [ ], e-mail [ ]@codemge.com.br.</p> <p>21.3. Sem prejuízo da responsabilidade técnica e gerencial da CONCESSIONÁRIA, no período da CONCESSÃO, suas atividades serão fiscalizadas pela CODEMGE, com o suporte técnico do VERIFICADOR INDEPENDENTE, mediante a utilização de qualquer meio lícito, visando à preservação do patrimônio público, a correta execução dos investimentos exigidos e a adequada prestação dos serviços nos termos previstos neste CONTRATO.</p> <p>21.4. O VERIFICADOR INDEPENDENTE será contratado e remunerado pela CODEMGE, nos termos do ANEXO [ ] - DIRETRIZES DO VERIFICADOR INDEPENDENTE, atuando com independência técnica e imparcialidade para avaliar a execução dos investimentos, monitorar os INDICADORES DE DESEMPENHO e verificar a qualidade da prestação dos serviços. Sua atuação não exclui ou substitui a competência da CODEMGE para fiscalizar o CONTRATO e aplicar as sanções cabíveis.</p> <p>21.5. A fiscalização e o controle serão feitos rotineiramente pela CODEMGE e pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, por meio do fiscal do contrato ou preposto designado, utilizando inspeções de campo, auditorias documentais, análise de indicadores e demais mecanismos necessários para a verificação do cumprimento das obrigações contratuais pela CONCESSIONÁRIA.</p> <p>21.6. A atividade de controle e fiscalização não exclui, nem reduz a responsabilidade da</p>	

Planilha	Caderno de Indicadores de Desempenho	2. Do Sistema de Mensuração de Desempenho da Concessionária	<p>"Adaptação do ANEXO VI – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO para inclusão do Verificador Independente, conforme alterações dos itens a seguir:</p> <p>2.8. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar para a CODEMGE e para o VERIFICADOR INDEPENDENTE todas as informações e documentos necessários ao cômputo dos INDICADORES DE DESEMPENHO estabelecidos.</p> <p>2.9. Os INDICADORES DE DESEMPENHO serão verificados pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, contratado e remunerado pela CODEMGE, nos termos do ANEXO [ ] - DIRETRIZES DO VERIFICADOR INDEPENDENTE, mediante análise documental, inspeções de campo e demais metodologias necessárias à aferição objetiva do desempenho da CONCESSIONÁRIA.</p> <p>2.9.1. O VERIFICADOR INDEPENDENTE e os agentes da CODEMGE terão acesso irrestrito às informações, registros, sistemas, documentos e instalações da CONCESSIONÁRIA, de forma presencial ou remota, sempre que necessário para o cumprimento de suas atribuições.</p> <p>2.9.2. A atuação do VERIFICADOR INDEPENDENTE não substitui a competência da CODEMGE, que manterá a prerrogativa de fiscalização e controle do CONTRATO.</p> <p>2.10. A CONCESSIONÁRIA deverá propor os modelos de Relatório de Desempenho Anual para apresentação do detalhamento da medição de cada INDICADOR DE DESEMPENHO, semestre a semestre, que deverão ser aprovados pela CODEMGE, com o suporte técnico do VERIFICADOR INDEPENDENTE.</p> <p>2.11. Em até 30 (trinta) dias após o encerramento do ano civil, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar à CODEMGE e ao VERIFICADOR INDEPENDENTE o Relatório de Desempenho Anual contendo o detalhamento da medição de cada INDICADOR DE DESEMPENHO.</p> <p>2.12. O Relatório de Desempenho Anual elaborado pela CONCESSIONÁRIA deverá ser acompanhado dos documentos que subsidiaram sua elaboração em conformidade ao disposto no item 4 deste ANEXO. sendo que a verificação da conformidade dos dados</p>	A contratação de Verificador Independente não é encargo obrigatório da concessão.
E-mail	Anexo I - Minuta do Contrato, Cláusula 6.2	Anexo II - Caderno de Engenharia, Cláusula 3.2	<p>Ponto Crítico: Exigência de intervenções de alto custo com contrapartida financeira limitada pela CODEMGE, sem possibilidade de flexibilização de prazo ou das próprias intervenções.</p> <p>Sugestão: Permitir a negociação de prazos e escopo de obras conforme diagnóstico técnico a ser realizado após a concessão, dentro do mesmo orçamento, viabilizando eventuais trocas de itens por outros em busca de sustentabilidade, como energia solar, troca do telhado, bem como tratar com referido recurso os vícios ocultos.</p> <p>Justificativa: Muitas das exigências são complexas e envolvem aspectos estruturais e de tombamento, que podem exigir tempo e recursos adicionais para aprovação e execução, bem como podem não se mostrar viáveis.</p>	Prazos e escopo de obras foram estabelecidos pela equipe técnica de engenharia da codemge. Quaisquer alterações deverão ser previamente aprovadas nos planos e projetos apresentados pela concessionária.
E-mail	Anexo II - Caderno de Engenharia	Cláusula 3.4	<p>Ponto Crítico: Prazos rígidos para conclusão de todas as obras em até 24 meses.</p> <p>Sugestão: Aumentar o prazo para 48 meses, a partir das aprovações no IEPHA e CONDEPHACT. Estabelecer metas por etapas e permitir prorrogação justificada.</p> <p>Justificativa: Para obras em edifícios tombados, o cronograma pode ser impactado por exigências de patrimônio histórico.</p>	Toda e qualquer proposta de intervenção no patrimônio deverá ser previamente aprovada pelo IEPHA e órgãos de controle. Caso a concessionária obtenha negativa ou atrasos na resposta, deverá comprovar à Codemge para revisão dos encargos.
E-mail	Minuta do Edital	Cláusula 16.3.1.1	<p>Ponto Crítico: Incompatível com os atendimentos atuais e com a expectativa de crescimento imediato.</p> <p>Sugestão: Considerar a média de atendimentos nos últimos cinco anos, com a dobra da capacidade para 8 mil pessoas por mês; incluir a atestado de experiência turística e medicinal</p> <p>Justificativa: A gestora deve ter comprovada experiência anterior nas duas principais áreas do negócio (medicina e turismo), compatível com a movimentação prevista</p>	Não é possível restringir a habilitação técnica pois tal direcionamento fere os princípios da concorrência pública.
E-mail	Anexo VI - Sistema de Mensuração de Desempenho	Cláusula 4	<p>Ponto Crítico: Penalidades rígidas por variações pontuais nos índices de atendimento.</p> <p>Sugestão: Criar um mecanismo de revisão dos indicadores em casos de eventos atípicos, como crises, greves, pandemias, etc.</p> <p>Justificativa: Reduz a chance de penalização desproporcional em situações de crise econômica ou restrições sanitárias.</p>	A alocação de riscos está prevista em contrato. Riscos de operação são assumidos pela concessionária.
E-mail	Anexo VIII - Contratos Vigentes	Cláusula 1	<p>Ponto Crítico: Obrigatoriedade de assumir integralmente contratos anteriores.</p> <p>Sugestão: Revisão individualizada de cada contrato para avaliar sua viabilidade. Rescisão de todos os relacionados à prestação de serviços, bem como os de emprego, com cláusula que garanta a concessionária que não será prejudicada.</p> <p>Justificativa: Alguns contratos podem estar desatualizados ou desalinhados com a estratégia de gestão da empresa, bem como trazer passivos ocultos importantes.</p>	Não existe obrigatoriedade no sentido de a concessionária ter de assumir os contratos anteriores.
E-mail	Anexo I - Caderno de Encargos	Cláusula 7	<p>Ponto Crítico: Exigência genérica de conservação sem considerar as condições estruturais iniciais.</p> <p>Sugestão: Determinar que a concessionária tenha um prazo inicial para diagnóstico (relatório de recebimento ou comissionamento completo) antes de definir e assumir as obrigações.</p> <p>Justificativa: Não responsabilizar a nova gestora por problemas preexistentes sem prazo para adaptação.</p>	O diagnóstico estrutural é uma das intervenções obrigatórias prioritárias previstas na concessão.
E-mail	Anexo I - Minuta do Contrato	Cláusula 13.6	<p>Ponto Crítico: Coberturas exorbitantes. Riscos Operacionais R\$ 45 milhões; Responsabilidade Civil R\$ 5 milhões;</p> <p>Sugestão: Diluir os valores dividindo-os pelo prazo da concessão (R\$ 1.5 milhão por ano para Riscos Operacionais e R\$ 166k para o Responsabilidade Civil)</p> <p>Justificativa: Inviabilidade no custo de contratação; incoerência dos valores face ao faturamento previsto de R\$ 170 milhões no período completo.</p>	Os valores estimados foram baseados em outros estudos de concessão, assim como no valor patrimonial do imóvel.