



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.



CODEMGE

Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais

Edital de Licitação 2022

Publicação em 09/08/2022

Concessão Parque das Águas de Caxambu

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.**

CODEMGE – Concessões e Arrendamentos



Concessões

Expominas BH

Mineiraria

Casa de Chá

Minascentro

Arrendamentos

Grande Hotel de Araxá

Palace Hotel e Cassino de Poços de Caldas

Hotel da Previdência Araxá

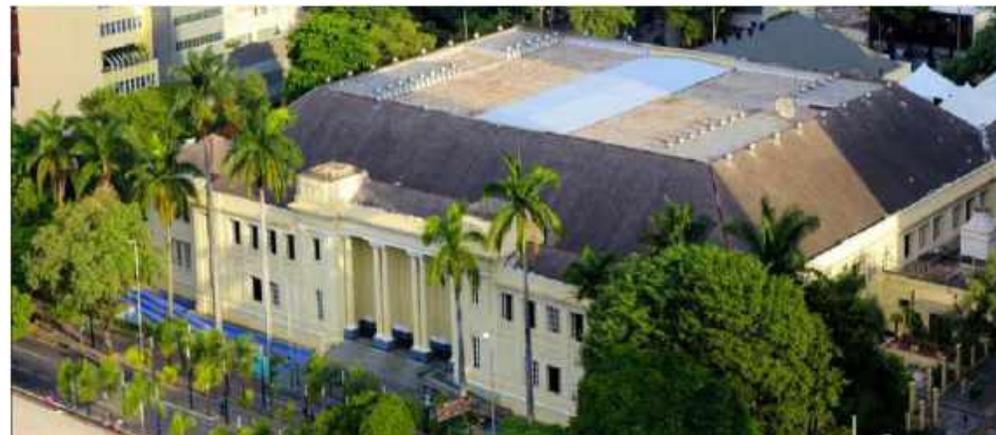
Balneário Gabriel Passos



CODEMGE – Concessões e Arrendamentos



Concessão Expominas BH – Nutribom Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Vigência: abril/2018 a abril/2028



Concessão Minascentro – Consórcio Gestor Minascentro Chevals / Perfil
Vigência: novembro/2021 a novembro/2036



Concessão Casa de Chá – Júlia Perencin Junqueira
Vigência: dezembro/2019 a setembro/2022



Concessão Mineiraria – Nutribom Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Vigência: janeiro/2019 a janeiro/2029

CODEMGE – Concessões e Arrendamentos



Arrendamento Tauá Grande Hotel de Araxá – Tauá Participações.
Vigência: fevereiro/2010 a fevereiro/2025



Arrendamento Hotel da Previdência de Araxá
Hotel Nacional Inn Ribeirão Preto
Vigência: julho/2008 a dezembro/2023



Arrendamento Balneário Gabriel Passos –
Tiradentes/MG
Cantina do Ítalo LTDA ME
Vigência: junho/2016 a junho/2026



Arrendamento Palace Hotel e Cassino de Poços de Caldas
Carlton Vilage Hotelaria e Eventos SPE Ltda.
Vigência: março/2014 a março/2029

Turismo em Caxambu

Representatividade do Turismo na economia local – CAXAMBU/MG:



Fonte: SECULT, Observatório do Turismo, (RAIS), 2020.

Apresentação

- O Parque das Águas Dr. Lysandro Carneiro Guimarães, Caxambu-MG, conta com uma área total de 210 mil m² e fluxo anual de 120 mil visitantes.
- Caxambu tem cerca de 20 mil habitantes e integra o Circuito das Águas;
- Parque 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;



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\$ 11.808.354,17 na restauração dos fontanários.
- Atualmente já é realizada a cobrança de ingresso de entrada.

Definições Preliminares – Objeto da concessão

- Objeto da concessão do Parque das Águas de Caxambu

Concessão do PARQUE DAS ÁGUAS DE CAXAMBU, incluindo o Balneário Hidroterápico, compreendendo a realização de investimentos, gestão, conservação, operação, manutenção e exploração econômica.

- Prazo de vigência: 30 anos.
- Uso da água e fontes x Direito Minerário.
- Codemge fará aporte de R\$ 1 milhão para elaboração de plano de fomento ao turismo em Caxambu pela Concessionária.
- Sistema de mensuração de desempenho da Concessionária – Outorga variável: (0,5% a 2,5%) da receita bruta anual.

Definições Preliminares – Objeto da concessão



Piscinas externas



Lago do Parque

Definições Preliminares – Objeto da concessão



Lago da Nífa



Coreto

Definições Preliminares – Objeto da concessão



Fachada do Balneário Hidroterápico



Banheira de hidromassagem

Definições Preliminares – Objeto da concessão



Piscina de hidromassagem



Sauna Seca

Direitos e obrigações da Concessionária



Investimento 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 mediante contrato de administração de contas para obras de reforma e modernização de diversos equipamentos, além de alguns itens de restauro: fontes, lanchonetes, quiosques, sanitários/vestiários, restaurante, quadras, lojas, sorveteria, playground, mictório histórico, entre outros.
- Investimento da CONCESSIONÁRIA no restauro dos demais fontanários, além do coreto, ringue de patinação e vestiários.

Equipamentos – reforma/modernização



Tiro ao Alvo / Lanchonete



Bar/restaurante da Piscina

Equipamentos – reforma/modernização



Bar e lanchonete do Pedalinho



Rinque de patinação – Espaço para eventos

Fontes - restauro



Fonte Venâncio



Fonte Ernestina Guedes

Fontes - restauro



Fonte Viotti Menor



Fonte Viotti

Investimentos na concessão

Resumo:

OUTORGA FIXA

(Pagamento após 12 meses de assinatura do contrato)

R\$ 154.545,57

OUTORGA VARIÁVEL

(Pagamento anual):

2,5% sobre a
receita bruta

VALOR DO CONTRATO

(Estimado):

R\$ 121.653.462,80

APOORTE CODEMGE:

R\$ 8.005.469,72

(Sendo R\$ 1 mi para plano de
fomento ao turismo)

INVESTIMENTO MÍNIMO CONCESSIONÁRIA:

R\$ 11.808.354,17

Modelagem econômico-financeira

Premissas:

- Receitas operacionais – R\$ 4.159.920,00*
- Despesas operacionais – R\$ 3.320.000,00
- Obras espaços comerciais e alguns itens de restauro – R\$ 7.005.469,72 (Custo Codemge)**
- Obras demais itens de restauro – R\$ 11.808.354,17 (Concessionário)

Resultados:

- ✓ Outorga Fixa – R\$ 154.545,57 + Outorga Variável de 2,5% sobre a receita bruta. Vencedor será o licitante que oferecer maior valor de Outorga Fixa.
- ✓ TIR = 10,32%

* Foi utilizada a receita do Ano 3 considerando que as obras dos espaços comerciais serão realizadas nos primeiros dois anos, implicando em aumento de atratividade do parque e aumento de receitas comerciais.

**Codemge assumirá o custeio do investimento a ser executado pela concessionária, de modo a reduzir riscos ao Edital quanto ao custo e prazo.

Modelagem econômico-financeira - Receitas Operacionais

➤ Receitas Operacionais Anuais – R\$ 4.159.920,00

- Receitas com entrada no parque – R\$ 1.710.720,00 (142,56 mil visitantes x R\$ 12,00)
 - Número de visitantes - Crescimento anual de 10% no ano 2; 8% no ano 3; 6% nos anos 4 e 5; 5% nos anos 6 a 15; 2% a partir do ano 16 até o ano 30;
- Receitas com balneário/thermas – R\$ 420.000,00 (ano-base 2021 – R\$ 300 mil)
- Receitas com permissionários – R\$ 120.000,00 (ano-base 2021 = R\$ 60.000,00)
- Receitas com quadras/piscinas – R\$ 120.000,00 (ano-base 2021 = R\$ 60.000,00)
- Receitas com aluguel de áreas comerciais – R\$ 480.000,00 (R\$ 40.000,00/mês – Ano 3)
- Novas fontes de receitas (Turismo) - R\$ 1.069.200,00 (14.256 pessoas x R\$ 75,00 Day Use)
- Novas fontes de receitas (Eventos) - R\$ 240.000,00

Modelagem econômico-financeira - Despesas Operacionais (OPEX)

➤ Despesas Operacionais Anuais – R\$ 3.320.000,00

- Pessoal e Equipe de Operação – R\$ 1.260.000,00
 - Redução de 30% - Ganho de Eficiência
- Energia Elétrica/Água/IPTU – R\$ 120.000,00
 - Retirada do IPTU – R\$ 240.000,00
- Manutenção Preventiva/Corretiva – R\$ 1.540.000,00
 - Redução de 30% - Ganho de Eficiência
- Fornecimento de GLP para gerador de vapor – R\$ 100.000,00
- Sistema de bilheteria e controle de acesso – R\$ 180.000,00
 - Redução de 30% com flexibilidade de funcionamento
- Serviços de Lavanderia – R\$ 20.000,00
- Aquisição de produtos para o Balneário – R\$ 50.000,00
- Aquisição de material de limpeza e controle sanitário – R\$ 50.000,00

Investimentos (CAPEX)

1) Obras espaços comerciais do Parque e itens de restauro – R\$ 7.005.469,72 -
(Custo Codemge)

Investimento 3 primeiros anos (2023 a 2025)

- I. Lanchonete, Lojas, Sanitários, Vestiários, Sorveteria, Quiosques, Quadra de vôlei, Quadra de tênis, Quadra de bocha, playground, portaria, rampa.
- II. Fonte Dona Leopoldina, Fonte Conde D'Eu e Dona Isabel, Mictório, Oratório Nhá Chica, Fonte Duque de Saxe, Fonte Viotti (maior), Fonte Beleza e Fonte Dom Pedro.

2) Obras demais Fontanários e Coreto – R\$ 11.808.354,17 - (Concessionário)
Investimento em 8 anos (2026 a 2034)

- I. Fontes Venâncio, Viotti (menor), Mayrink, Ernestina Guedes, Coreto, Quiosque Chico Cascadeiro, Vestiários da Piscina, Rinique de Patinação.

Obrigado!

