



Concessão de Uso Rota de Grutas Peter Lund



Dinâmica da sessão

Esta sessão de *road show* ocorrerá conforme a seguinte programação:

05 de outubro de 2020

- Abertura da sessão | **10min**
- Apresentação síntese das premissas do edital e contrato | **20min**
- Esclarecimentos e comentários às questões apresentadas | **30min**

A sessão de *road show* será transcrita, constituindo registro de fase interna do processo licitatório, e será tornada pública após o encerramento do processo licitatório, nos termos da Lei Federal 12.527/2011, de acesso à informação.

Todos as sugestões e comentários deverão ser formalmente enviadas ao e-mail parc@meioambiente.mg.gov.br.

Programa de Concessões de Parques Estaduais



OBJETIVO

Desenvolver e implantar modelos de parcerias e concessões voltados para o aprimoramento e diversificação dos serviços turísticos ofertados nas UCs estaduais.



ESCOPO

20 Unidades de Conservação estaduais.



COMITÊ EXECUTIVO

IEF, SEMAD, SEINFRA E SECULT – Acordo de Cooperação Técnica 01/19.

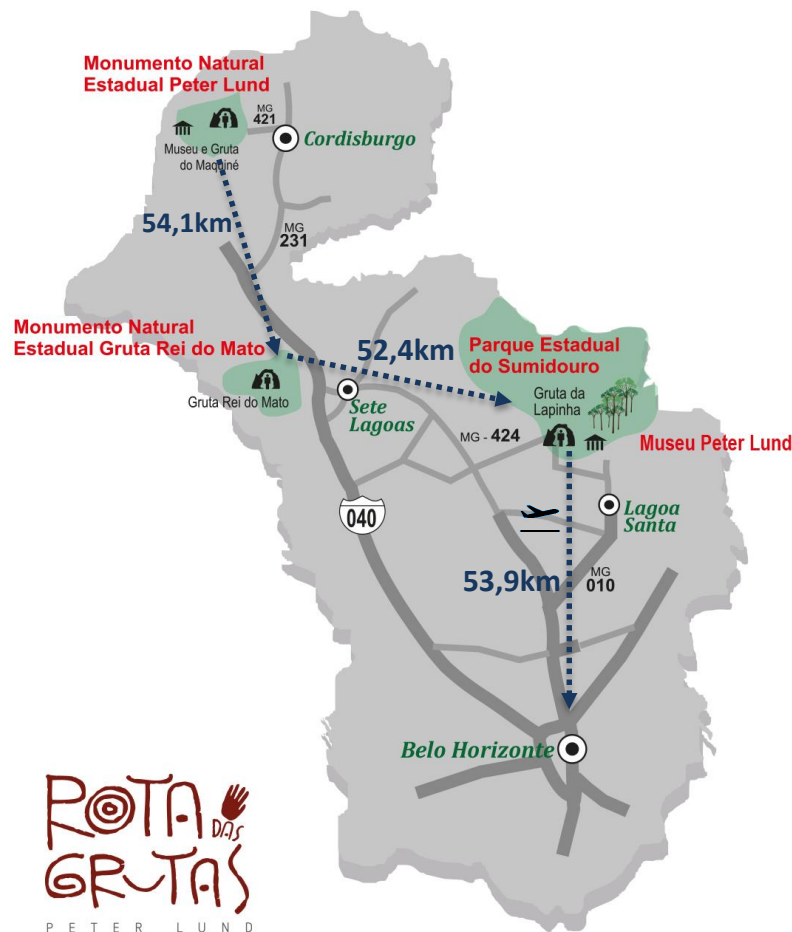


DURAÇÃO

Lançado em abril de 2019 e se estenderá até 2022.

Concessão

Objeto: Concessão de uso de bem público para fins de exploração econômica de atividades de ecoturismo e visitação, bem como serviços de gestão e operação dos atrativos existentes e a serem implantados, na Rota das Grutas Peter Lund.



ROTA DAS GRUTAS
PETER LUND

Unidades de Conservação:

- (i) Monumento Natural Estadual Peter Lund
- (ii) Monumento Natural Estadual Gruta Rei do Mato
- (iii) Parque Estadual do Sumidouro

Poder concedente:



Estruturador da modelagem:



Histórico do projeto:

- (i) A primeira versão dos estudos que subsidiou a PPP licitada em 2014 foi custeada pelo Semeia e acabaram por servir de base para estruturação da versão atual do projeto;
- (ii) 31/01/2020 – Audiência Pública;
- (iii) Fevereiro/2020 – Primeira rodada Road Show.

Síntese do Projeto

Prazo do Contrato	25 anos
Outorga fixa anual mínima	R\$ 0,00
Outorga Variável Máxima	7,5% do faturamento líquido, passível de redução em função do desempenho
Outorga Variável Mínima	5% do faturamento líquido
Valor do Contrato	R\$ 367.132.134,94
CAPEX Estimado	R\$ 6,7 milhões
OPEX Anual – ano 02	R\$ 8,1 milhões
Reembolso dos Estudos do BDMG	R\$ 535 mil reais
TIR Real do Projeto	10,55% a.a.
Novos Serviços Turísticos	Podem ser explorados livremente, desde que sejam aprovados pelo Poder Concedente.
Reajuste contratual	Anual, com base no IPCA, somente para os ingressos de meia-entrada.
Reequilíbrio econômico-financeiro	Metodologia estabelecida no Anexo IX – Sistema de Reequilíbrio Econômico-Financeiro

Edital de licitação

Modalidade	Concorrência
Tipo	Maior outorga
Critério de julgamento	Maior valor global da outorga fixa Mínimo: R\$ 0,00 ao ano
Permissão de participação	Empresas individuais ou em consórcio Empresas brasileiras ou estrangeiras com representação no país Fundações, Entidades de Previdência, Fundos
Processo licitatório	Sem inversão de fases
Garantia de proposta	R\$1.500.000,00
Qualificação técnica	Atestado de VISITA TÉCNICA ou declaração de opção pela não realização; Experiência prévia na gestão de empreendimento turístico, comercial ou de lazer, público ou privado, tais como Parques Turísticos, Hotéis, Aeroportos, Rodoviárias e Shoppings, com fluxo anual de pessoas de, no mínimo, 11.242 (onze mil, duzentos e quarenta e dois) usuários* , correspondentes a, aproximadamente, 30,00% (trinta por cento) da média de usuários por UC, prevista para a CONCESSÃO, no primeiro ano de operação.

***Número reavaliado após consulta pública.**

Obrigações da SPE

Garantia de execução do contrato	<ul style="list-style-type: none">• R\$ 2.014.000,00 nos anos 01 e 02;• R\$ 671.000,00 a partir do 03 ano.
Seguros, durante todo o período contratual	<ul style="list-style-type: none">• Seguro de responsabilidade civil geral com cobertura mínima de 20% da Receita Bruta Anual;• Seguro “All Risk”, durante todo o prazo da concessão, com cobertura mínima equivalente ao valor de 50% do faturamento bruto do exercício anterior, ou R\$ 6 milhões de reais no ano 01;• Seguro de riscos de engenharia do tipo “<i>all risks</i>”, com valor mínimo de cobertura equivalente à totalidade dos investimentos necessários para as OBRAS MÍNIMAS.
Integralização de Capital	<ul style="list-style-type: none">• A SPE deverá integralizar o capital social até R\$ 2.722.000,00, observando o cronograma abaixo:

Prazo máximo, em meses, após a assinatura do CONTRATO	Percentual mínimo de integralização	Percentual acumulado de integralização
1	20	20
6	30	50
13	25	75
25	25	100

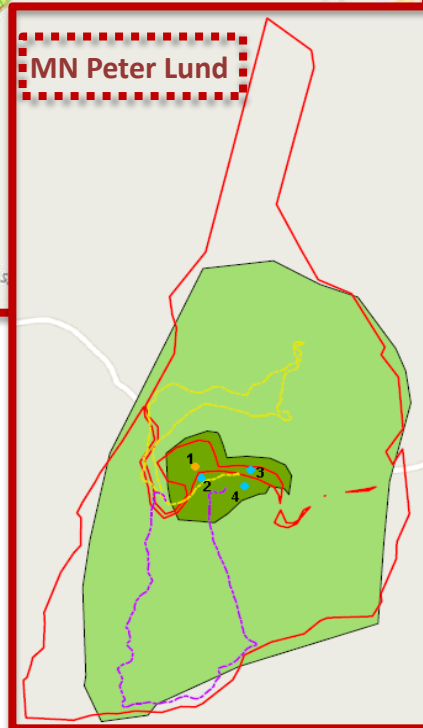
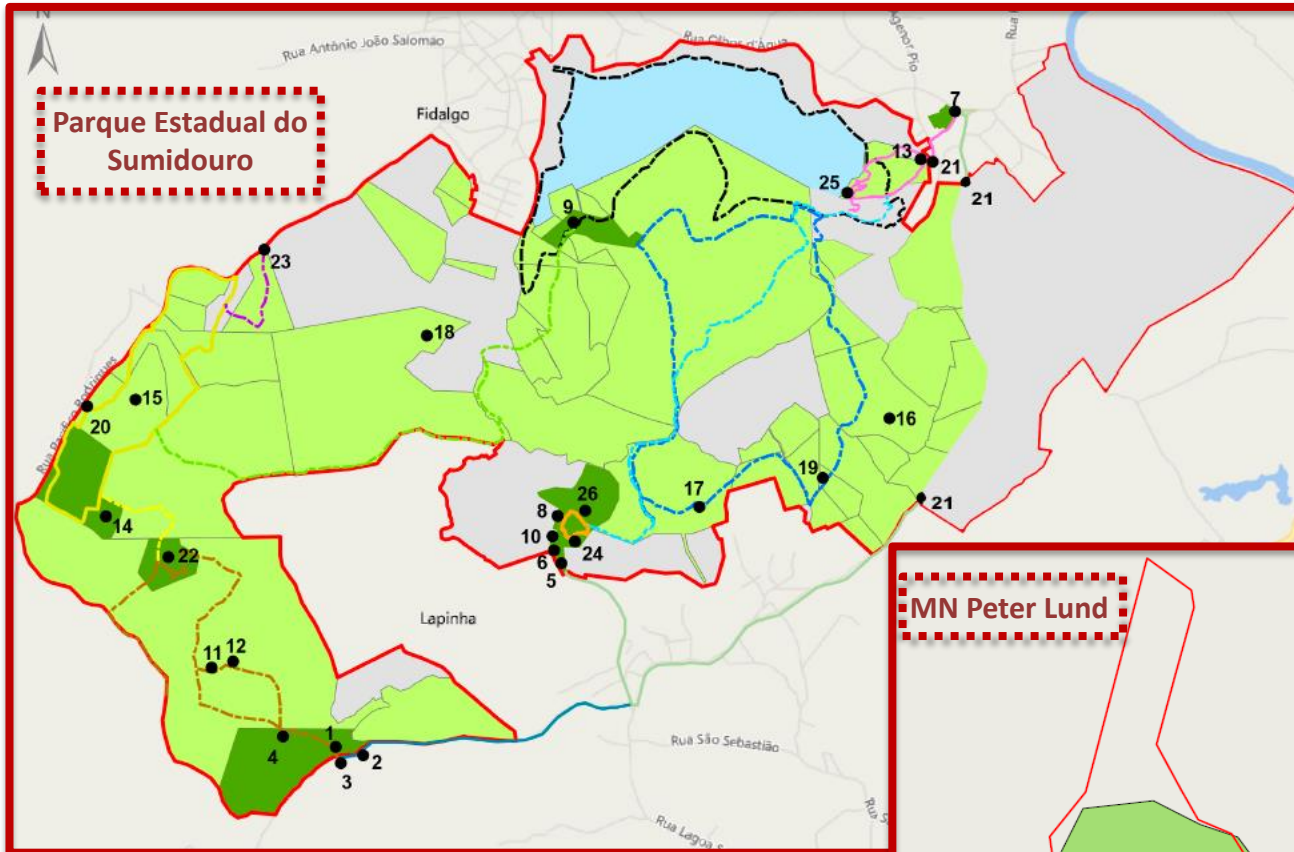
Encargos da Concessão

Encargos da Concessão é o conjunto de Serviços a serem prestados pela Concessionária na Área de Concessão.

Os encargos do futuro concessionário variam em função do Tipo de Área dentro de cada Unidade de Conservação.

ENCARGOS DA CONCESSÃO	ÁREA TIPO A	ÁREA TIPO B	TRILHAS
Limpeza e higienização	✓		✓
Segurança patrimonial	✓		
Vigilância	✓		✓
Gestão do paisagismo	✓		
Apoio ao manejo, conservação ambiental e proteção dos recursos naturais e áreas verdes	✓		✓
Segurança dos usuários	✓	✓	✓
Manutenção das edificações e infraestruturas	✓		✓
Oferta e execução de serviços turísticos	✓		✓

Áreas da Concessão



UNIDADE DE CONSERVAÇÃO	ÁREA ± (ha)
MN Gruta Rei do Mato	15
Parque Estadual do Sumidouro	1170
MN Peter Lund	65
Total	1250

Legenda PESU E MNPL:

- Área Tipo A
- Área Tipo B
- Trilhas

Concessão de Uso

Serviços Turísticos Mínimos - no ano 1 (um) da CONCESSÃO

MN Peter Lund:

- ✓ 1 (uma) bilheteria;
- ✓ 1 (uma) portaria;
- ✓ 1 (um) estacionamento e controle de acesso;
- ✓ visita guiada da gruta;
- ✓ visita espaço museográfico (Centro de Visitantes da Gruta Maquiné);
- ✓ 2 (duas) trilhas;
- ✓ Lanchonete; e
- ✓ lojas.

MN Gruta Rei do Mato:

- ✓ 1 (uma) bilheteria;
- ✓ 1 (uma) portaria;
- ✓ 1 (um) estacionamento e controle de acesso;
- ✓ visita guiada da gruta;
- ✓ visita espaço museográfico a ser implantado;
- ✓ Restaurante/lanchonete; e
- ✓ lojas.

PE do Sumidouro:

- ✓ 3 (três) bilheterias;
- ✓ 3 (três) portarias;
- ✓ 2 (dois) estacionamentos e controle de acesso;
- ✓ visita guiada das grutas (Gruta da Lapinha e Gruta da Macumba);
- ✓ visita espaços museográficos (Museu do Castelinho e Museu Peter Lund);
- ✓ 4 (quatro) trilhas;
- ✓ escalada esportiva;
- ✓ cicloturismo, no mínimo nas Trilha da Volta da Lagoa e Trilha Circuito Bike Sumidouro;
- ✓ restaurante;
- ✓ lanchonete;
- ✓ 1 (um) meio de hospedagem (até o ano 5); e
- ✓ lojas.



Concessão de Uso

Premissa de liberdade para definir a vocação do empreendimento e uso da marca*

Serviços turísticos sugeridos (pré-aprovados)

- ✓ Cicloturismo;
- ✓ Tirolesa
- ✓ Arvorismo
- ✓ Rapel
- ✓ Bike Park
- ✓ Escalada

Demais possibilidades

Atividades Turísticas

- ✓ Atividades de turismo de aventura
- ✓ Venda de equipamentos de viagem

Atividades Corporativas

- ✓ Aluguel de espaço para eventos
- ✓ Atividades de treinamento empresarial ao ar livre

Atividades Educativas

- ✓ Centros educacionais
- ✓ Unidades de pesquisa
- ✓ Venda de livros e guias
- ✓ Promoção de eventos culturais e científicos



*respeitada a adequação do modelo de negócio ao modelo de conservação ambiental

Demanda

antes dos ajustes
eram 5 anos

Projeção de demanda: premissa de dobra em 8 anos para P. E. Sumidouro e em 10 anos para demais Unidades de Conservação.

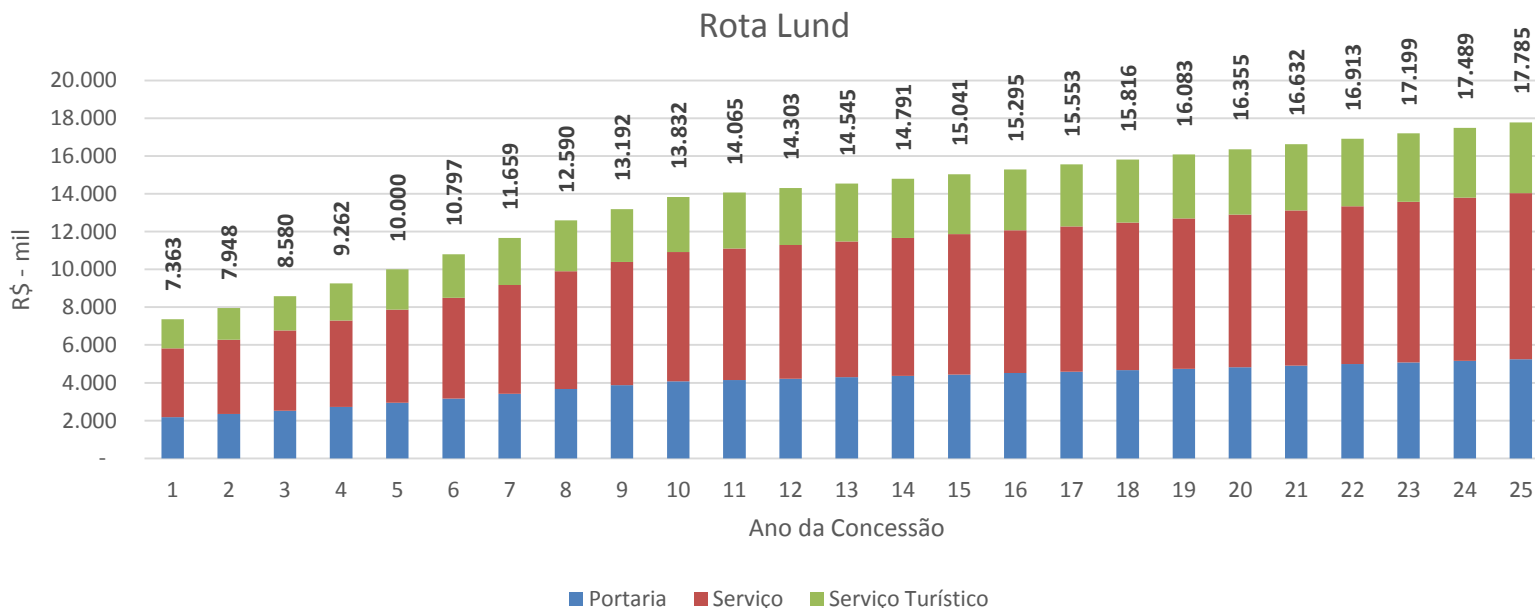
Crescimento anual após a fase de crescimento acelerada: 1,69%a.a.

Visitantes estimados ao final do período: 271 mil

Histórico de Visitação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Média Ajustada
MNE Gruta Rei do Mato	28.474	26.686	23.483	16.401	19.599	18.321	19.642	19.410	21.926
MNE Peter Lund	47.837	50.968	51.733	54.423	46.583	44.684	42.013	37.452	47.195
Parque Estadual do Sumidouro	38.430	33.355	33.551	40.333	34.158	27.412	26.793	24.820	32.357
Total	114.741	111.009	108.767	111.157	100.340	90.417	88.448	81.682	101.427

Estimativa de Receitas

- **Receitas de portaria**, oriundas da cobrança de ingresso para acessar a Unidade de Conservação são de **livre determinação do Concessionário**, observado o disposto nos Anexos em relação a descontos, isenções e meias-entradas. ← **Modificação após consulta pública**
 - Para efeitos de elaboração do EVTE, o preço do ingresso foi estimado em R\$25,00 no ano 1, sendo alterado para R\$ 30,00 a partir do segundo ano.
- **Receitas de serviços**, oriundas de atividades comerciais não relacionadas ao ecoturismo, tais como restaurante, lojas, lanchonetes, estacionamento, etc.
- **Receitas de serviço turístico**, oriundas de atividades relacionadas ao ecoturismo, tais como *bike park*, arvorismo, tirolesa, escalada, dentre outros.



Descontos, isenções e meias-entradas

- As isenções e controle de preços deverão considerar, no mínimo, o acesso, por UC, às **Grutas, Centro de Visitantes e Museus**, exceto Museu do Castelinho.
- **Beneficiários:**
 - ✓ Isenção da taxa de ingresso para moradores dos bairros do entorno para o MN Gruta Rei do Mato e PE do Sumidouro;
 - ✓ Isenção da taxa de ingresso para moradores da cidade de Cordisburgo para o MN Peter Lund;
 - ✓ Desconto de 90% em dias úteis e 50% em finais de semana e feriados do valor da taxa de ingresso aos residentes de Lagoa Santa, Pedro Leopoldo e Sete Lagoas, em dias úteis, somente para as UNIDADES DE CONSERVAÇÃO dos municípios em que residam;
 - ✓ Preço-teto estudantil aos estudantes da pré-escola, ensino fundamental e ensino médio;
 - ✓ R\$ 12,50 no ano 1; R\$ 15,00 no ano 2; a partir do ano 3 o valor é reajustado conforme IPCA.
 - ✓ Isenção da taxa de ingresso:
 - Pesquisadores;
 - professores de instituições de ensino em visita escolar;
 - estudantes de escola pública da cidade abrangida pela UC em visita escolar;
 - autoridades e visitantes oficiais;
 - funcionários do governo no exercício de suas atividades;
 - membros do Conselho Consultivo;
 - guias de turismo;
 - funcionários do SISEMA a lazer com até 4 acompanhantes;
 - Membros de entidades sem fins lucrativos com finalidade social e assistencial quando em visitas institucionais, em dias úteis.

CAPEX estimado

Estimativa de investimentos com OBRAS MÍNIMAS e SERVIÇOS TURÍSTICOS MÍNIMOS

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO	Obras e Implantação de Projetos	Móveis, Equipamentos e Veículos	Estudos e Projetos	Implantação do Programa Museográfico	Total
MNE Gruta Rei do Mato	1.306	3	-	350	1.659
MNE Peter Lund	785	3	-	350	1.138
PE Sumidouro	1.863	3	-	700	2.566
Rota Lund – não segregados por UC	330	327	160	-	817
Total	4.284	336	160	1.400	6.180

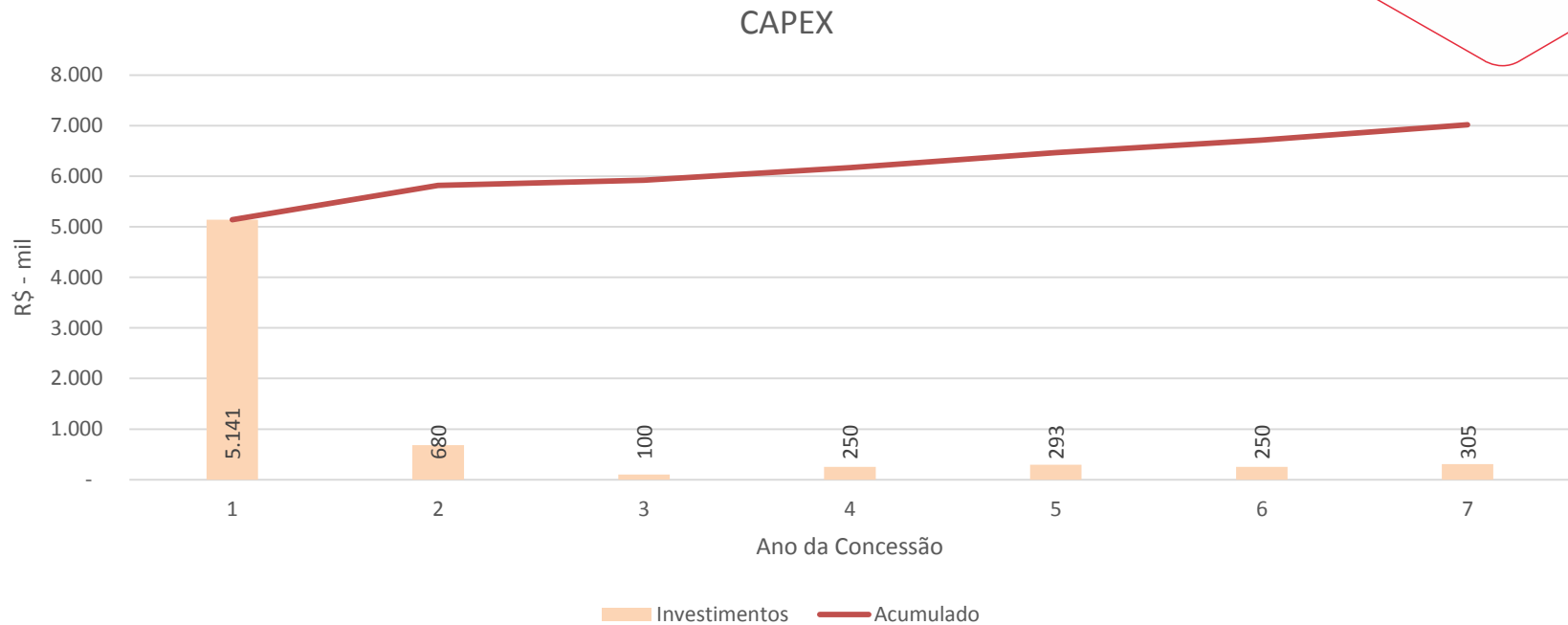
Estimativa de investimentos com NOVOS SERVIÇOS TURÍSTICOS

Descrição	MNE Gruta Rei do Mato	MNE Peter Lund	PE Sumidouro	Total
Foto e Filmagem	10	10	13	33
Caminhada	-	-	1	1
Cicloturismo - Bike Park	-	-	120	120
Rapel	-	17	17	34
Tirolesa	50	50	50	150
Arvorismo	-	85	85	170
Escalada	-	-	9	9
Aluguel de equipamentos	2	2	2	6
Aluguel de cicloturismo	-	-	11	11
Total	62	164	308	534

CAPEX Global estimado: R\$ 6,7 milhões

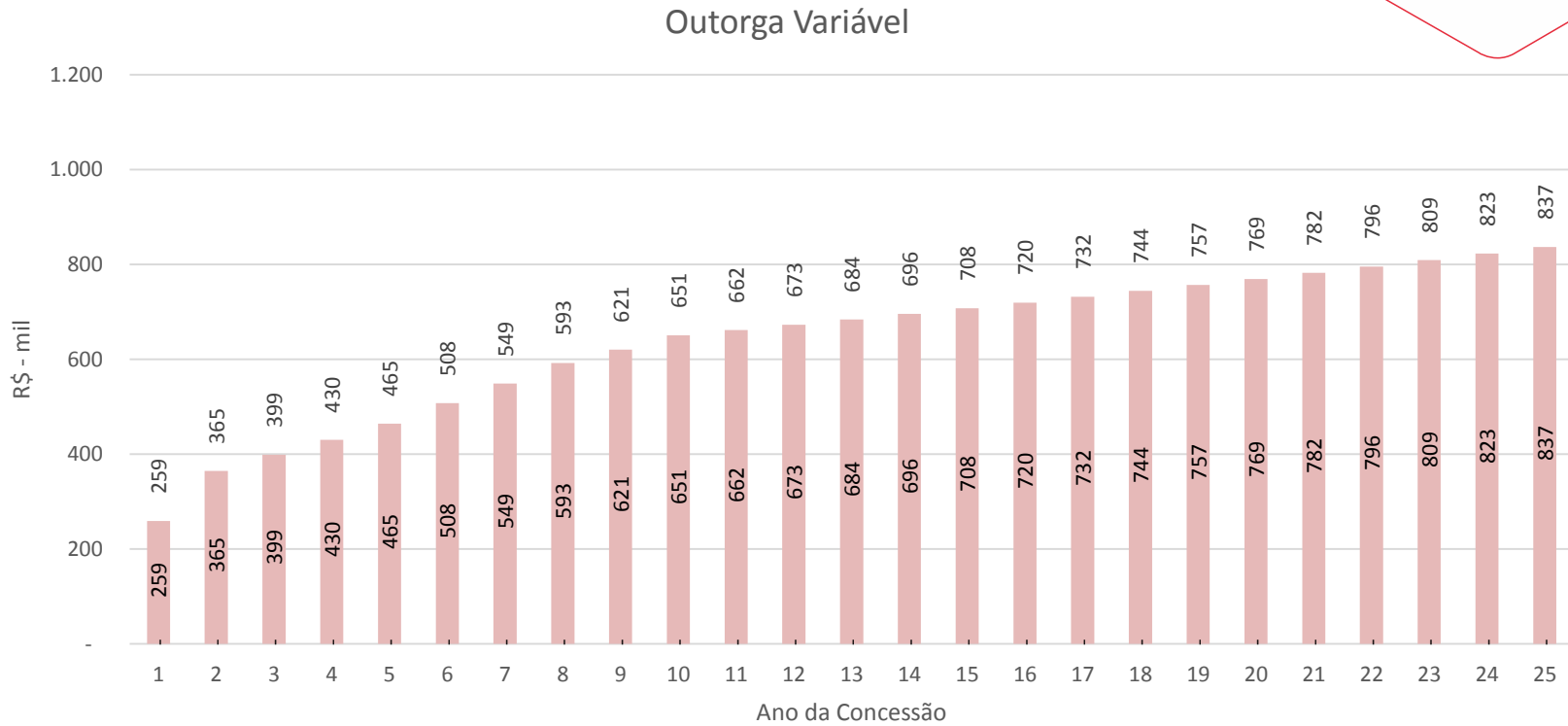
Curva de desembolso estimada

A partir do ano 7 foram projetados R\$ 305 mil ao ano em reinvestimentos



Estimativa de outorgas

O modelo considerou performance de 100% nos indicadores de desempenho.



SMD – Sistema de Mensuração de Desempenho

O Sistema de Mensuração de Desempenho tem impacto sobre o valor da PARCELA ANUAL DE AJUSTE DÁ OUTORGA VARIÁVEL, e está baseado em um conjunto de indicadores de qualidade para aferir disponibilidade e desempenho dos serviços.

Grupo	Benefícios	Código	Indicador	Periodicidade de mensuração	Peso do Indicador	Antes da CP
Desempenho	Gestão da Infraestrutura	D01	Número de ocorrências atendidas em tempo pré-definido	Trimestral	20%	25% mensal
	Gestão de Pessoas	D02	Percentual de funcionários com residência no entorno das UCs	Anual	20%	5% Anual
Disponibilidade de Serviços	Gestão operacional e serviços	S01	Disponibilidade do SISTEMA DE CONTROLE E GESTÃO	Trimestral	20%	20% mensal
	Gestão de Serviços Turísticos	S02	Disponibilidade dos SERVIÇOS TURÍSTICOS MÍNIMOS	Trimestral	20%	25% mensal
Excelência	Gestão operacional e serviços	E01	Índice de satisfação dos visitantes	Anual	20%	25% anual

O ÍNDICE DE DESEMPENHO (ID) será calculado, anualmente, pelo PODER CONCEDENTE com base nos INDICADORES DE DESEMPENHO informados pela CONCESSIONÁRIA no RELATÓRIO DE DESEMPENHO, conforme fórmula abaixo:

$$ID = (D01 \times 0,20) + (D02 \times 0,20) + (S01 \times 0,20) + (S02 \times 0,20) + (E01 \times 0,20)$$

SMD – Sistema de Mensuração de Desempenho

Com base na pontuação obtida no ÍNDICE DE DESEMPENHO (ID), deve-se aplicar o ÍNDICE DE REDUÇÃO OBTIDO – IRO, conforme Tabela 1, para o cálculo da PAAOV:

ID	ÍNDICE DE REDUÇÃO OBTIDO – IRO
0,00 - 0,49	0,00%
0,50 - 0,59	0,50%
0,60 - 0,69	1,00%
0,70 - 0,79	1,50%
0,80 - 0,89	2,00%
0,90 - 1,00	2,50%

Fórmula sobre a PARCELA ANUAL DE AJUSTE DA OUTORGA VARIÁVEL:

$$PAAOV = ((FLDRE \times (7,5\% - IRO)) - \sum PMOV(N-1))$$

- FLDRE – Faturamento Líquido DRE do ano anterior
- IRO – Índice de Redução Obtido
- PMOV = PARCELA MENSAL DA OUTORGA VARIÁVEL, a ser paga mensalmente, que corresponde a 5% do faturamento líquido da concessionária.

Demais alterações solicitadas durante a consulta pública e incorporadas

- Atendimento aos critérios de habilitação por consórcio, permitindo que fossem somados os atestados necessários;
- Alteração dos critérios de disponibilidade dos indicadores de desempenho:

“Eventos de interrupção da disponibilidade dos serviços mínimos que não decorram de responsabilidade direta (mediante ação ou inação) da concessionária ou de seus prestadores de serviços, poderão ter seus períodos não contabilizados no indicador, desde que a justificativa das ocorrências seja comprovada ao poder concedente.”

- Alteração dos parâmetros de medição do indicador de pesquisa de satisfação dos usuários, sendo consideradas notas acima de 70% como válidas.
- Melhorias na redação das obrigações de segurança do usuário, buscando evidenciar de forma clara a responsabilidade do privado:

“Para a ÁREA TIPO B, os encargos relacionados à segurança dos USUÁRIOS resumem-se a deter e processar a informação sobre o fluxo de entrada e saída diário dos USUÁRIOS pelas portarias oficiais das UNIDADES DE CONSERVAÇÃO, de forma a identificar, pela diferença de quantitativos, ou outras metodologias que a CONCESSIONÁRIA entenda mais adequadas e eficientes, casos de desaparecimentos, perdas em trilhas, lesões, ferimentos, ou quaisquer outros danos pessoais.”

Cronograma previsto

Passos	Prazo Previsto
Publicação do Edital	Novembro de 2020
Assinatura do Contrato	Abril de 2021

DÚVIDAS, COMENTÁRIOS OU SUGESTÕES?

CONTATO

parc@meioambiente.mg.gov.br