



# ROADSHOW

Concessão do Parque Zoobotânico de Salvador  
Concessão do Parque Estadual Serra do Conduru  
Concessão do Parque Estadual de Sete Passagens





# ESFORÇO DE DIVERSAS INSTITUIÇÕES



**Estado da Bahia**

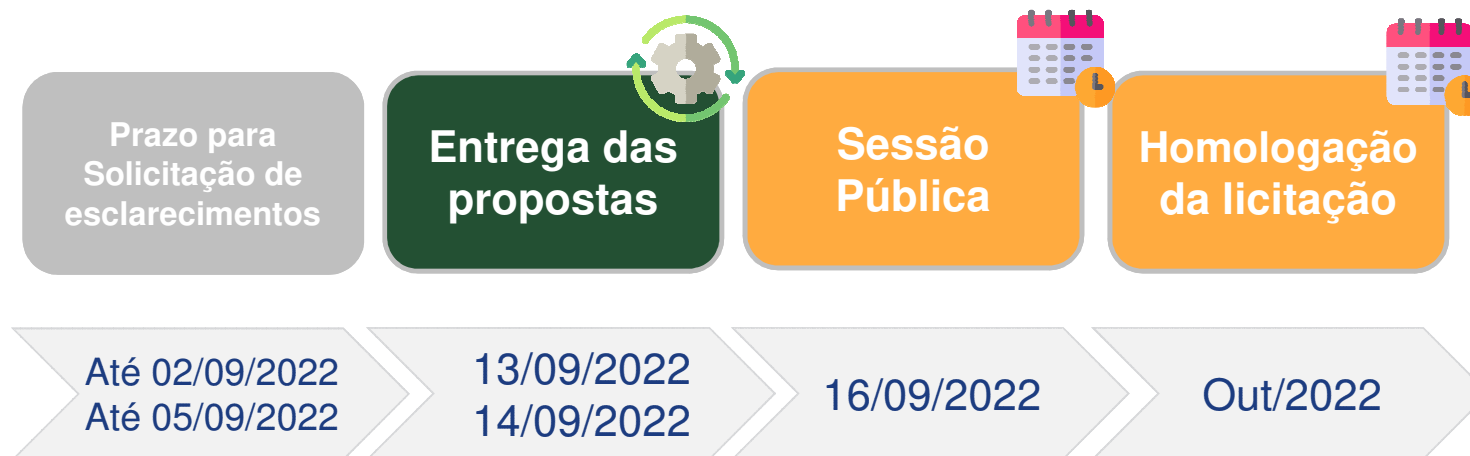
Secretaria do Meio Ambiente



# CRONOGRAMA SIMPLIFICADO



## PRÓXIMOS PASSOS



# DIÁLOGOS REALIZADOS



## CONSULTA PÚBLICA

Foram iniciadas em 07/12/21 e resultaram na recepção de 112 contribuições, das quais 21 foram acolhidas total ou parcialmente



## AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Foram realizadas em 26/01/22 e 28/01/22 e contaram com um total de 99 contribuições, das quais 07 foram acolhidas total ou parcialmente



## ROADSHOW

08 reuniões com empresas do setor e outras interessadas



## OUTROS

- Diálogos com Poder Concedente, Outras Esferas da Federação, Órgãos Colegiados Deliberativos e Consultivos, Órgãos de Controle e Fiscalização Externa, Empresas, Empresários e Empreendedores, Sindicatos, Terceiro Setor, Comunidades do Entorno Proprietários de Imóveis, Instituições de Ensino e Pesquisa, além de Usuários dos Parques

### Objeto da concessão dos Parques

---

**Concessão dos serviços de apoio à visitação de atrativos e instalações, precedida da realização de investimentos, destinada à requalificação, modernização, operação e manutenção do **PARQUE ZOOBOTÂNICO DE SALVADOR, DO PARQUE ESTADUAL SERRA DO CONDURU e do PARQUE ESTADUAL DE SETE PASSAGENS.****

> **O Projeto  
Zoobotânico de  
Salvador**

# Zoobotânico (BA) // Visão Geral



Biodiversidade de animais abrigados, com 1400 animais pertencentes a 134 espécies, sendo 40 ameaçadas de extinção

Centro de referência de preservação animal, com boa estrutura de apoio, composto por clínica veterinária, setores de pesquisa, de nutrição, exames radiológicos e de diagnóstico, etc.

Localização próxima do centro, com importantes pontos turísticos e hotéis, como o Resort de Luxo Vila Galé (2,2 km), Farol da Barra (6 km), além de 15 instituições de Ensino considerando o raio de 5 km

Existência de uma estrutura instalada, com prédios e elementos de apoio que garantem um atendimento básico

Existência de museu dentro do local, sendo considerado um "atrativo dentro de um atrativo"

Trilhas da mata com locais para o avistamento de baleias, considerado um atrativo potencial de boa geração de fluxo de visitantes

Atrativo exclusivo, não há atrativos similares na cidade de Salvador





# Zoobotânico (BA) // Área da Concessão



## LEGENDA

- Acesso visitantes
- Acesso funcionários
- Acesso carga e descarga
- Trilha Pau-pombo
- Área administrativa  
Edifício administrativo
- Área operacional  
Clínica veterinária  
Zoo Berçário  
Nutrição / Quarentena / Setor Extra  
Necrópsia  
Vestiários  
Oficina manutenção  
COPPA
- Atrativos construídos  
Museu
- Apoio ao Visitante  
Galpão Ambiental  
Educação Ambiental
- Infraestrutura  
Portarias  
Parquinho  
Mirante  
Pontos de Apoio  
Quadra poliesportiva
- Sanitários públicos
- Recintos
- Recintos fora do circuito de visitação

## LEGENDA

- Núcleo Operacional
- Núcleo de Visitação



## LEGENDA

- Estacionamento funcionários
- Heliponto

# Zoobotânico (BA) // Área da Concessão

- INFRAESTRUTURA E ATRATIVOS**
- 1 Portaria de serviço
  - 2 Administração / Auditório
  - 3 Heliponto
  - 4 Nutrição / Quarentena / Sala leitura
  - 5 Clínica Veterinária
  - 6 Educação Ambiental / Almoarifado
  - 7 Estacionamento funcionários
  - 8 Necrópsia
  - 9 Galpão Ambiental / Câmaras frias
  - 10 Zoo Bercário
  - 11 Portaria Superior (Alto de Ondina)
  - 12 Vestiários (antiga lanchonete)
  - 13 Perquinho e quiosque
  - 14 Museu de História Natural
  - 15 Sala dos técnicos
  - 16 Biotério
  - 17 Oficina de manutenção
  - 31 Conjunto de sanitários 01
  - 32 Quadra poliesportiva e quiosques
  - 33 Apoio técnico heliponto
  - 34 Pontos de apoio

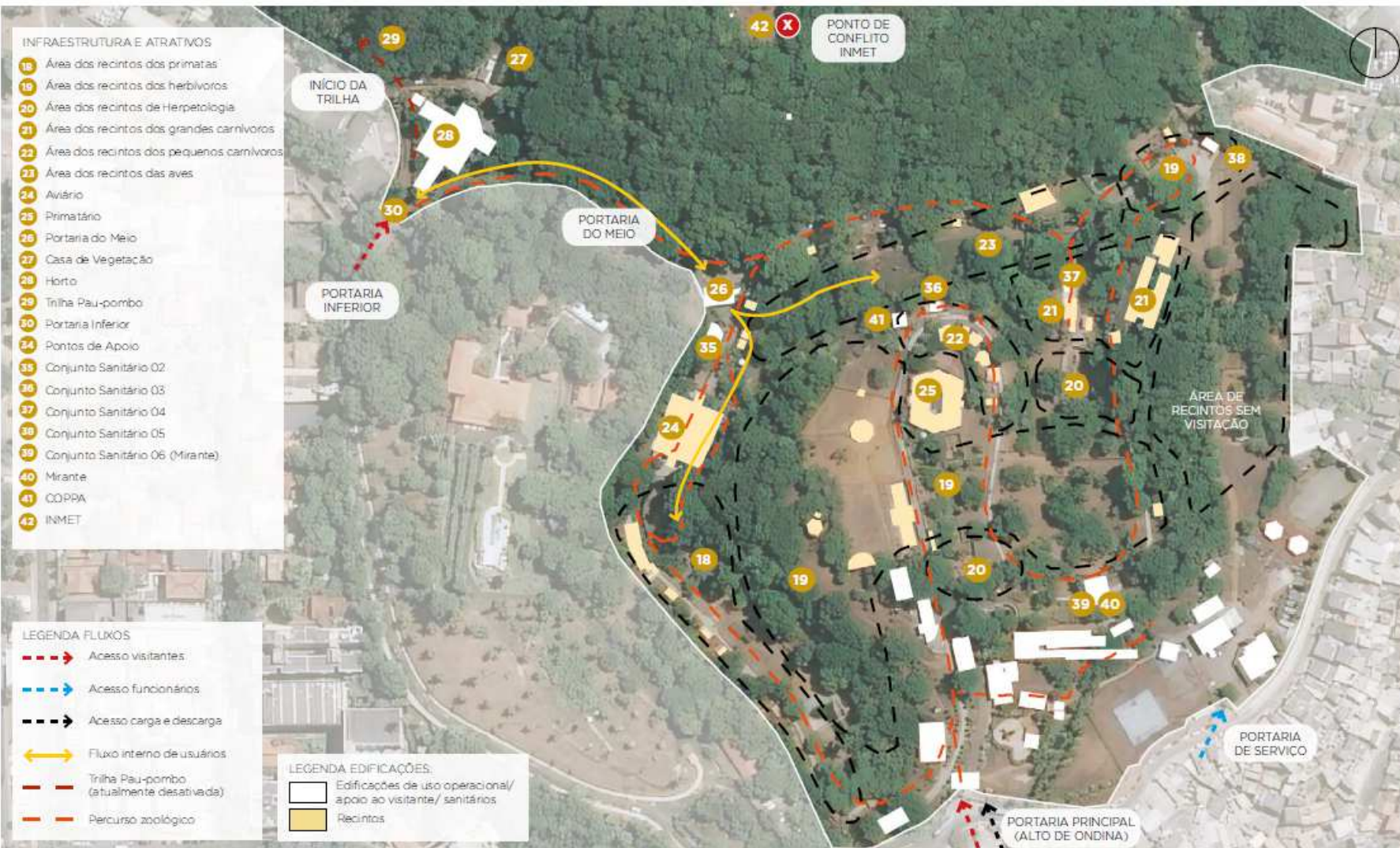
- LEGENDA FLUXOS**
-  Acesso visitantes
  -  Acesso funcionários
  -  Acesso carga e descarga
  -  Fluxo interno de visitantes
  -  Percurso do zoológico
  -  Fluxo funcionários

- LEGENDA EDIFICAÇÕES:**
-  Edificações de uso operacional/ apoio ao visitante/ sanitários
  -  Recintos





# Zoobotânico (BA) // Área da Concessão



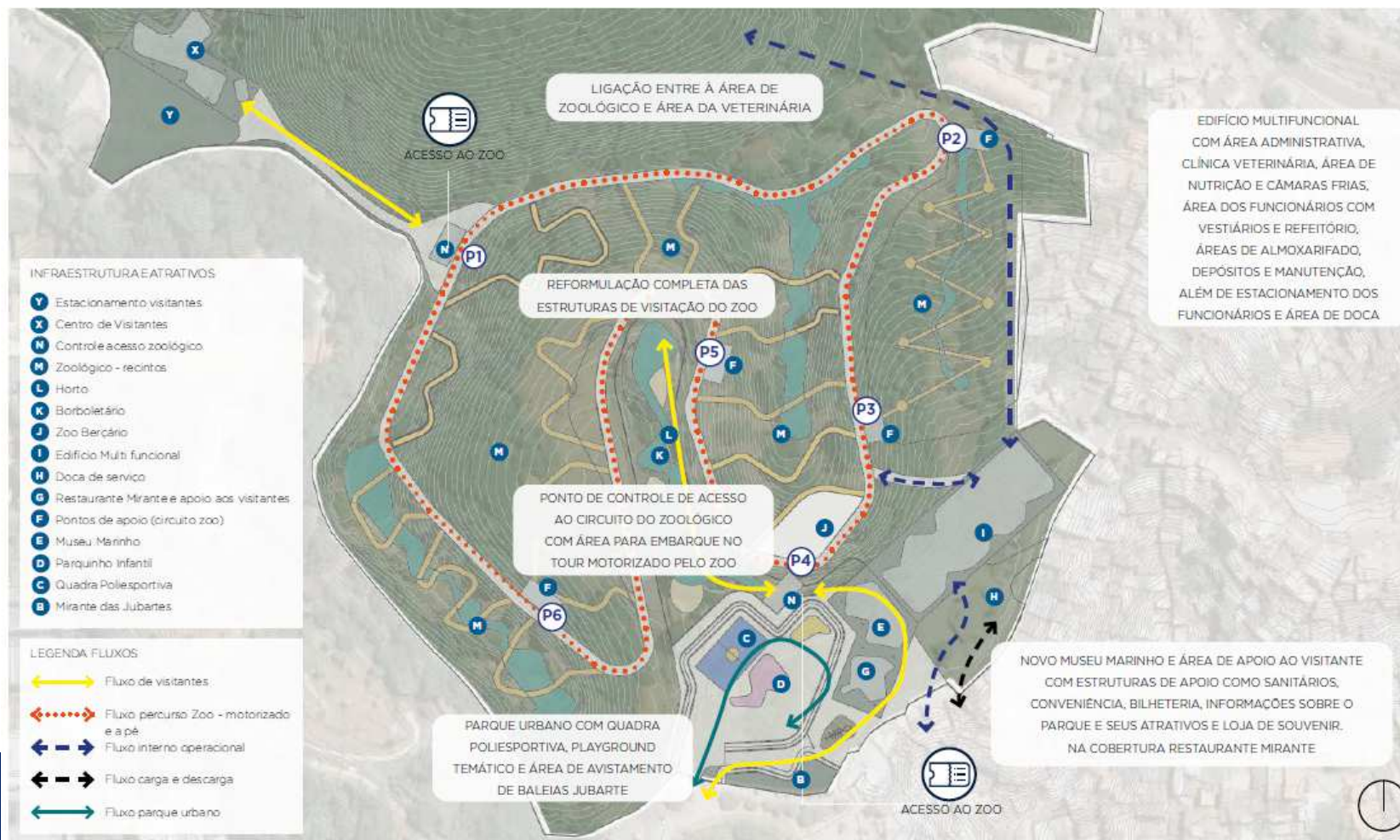


# Zoobotânico (BA) // Intervenção

MANUTENÇÃO

REFORMA

NOVA INTERVENÇÃO



**ZOOLOGICO e PARQUE URBANO**

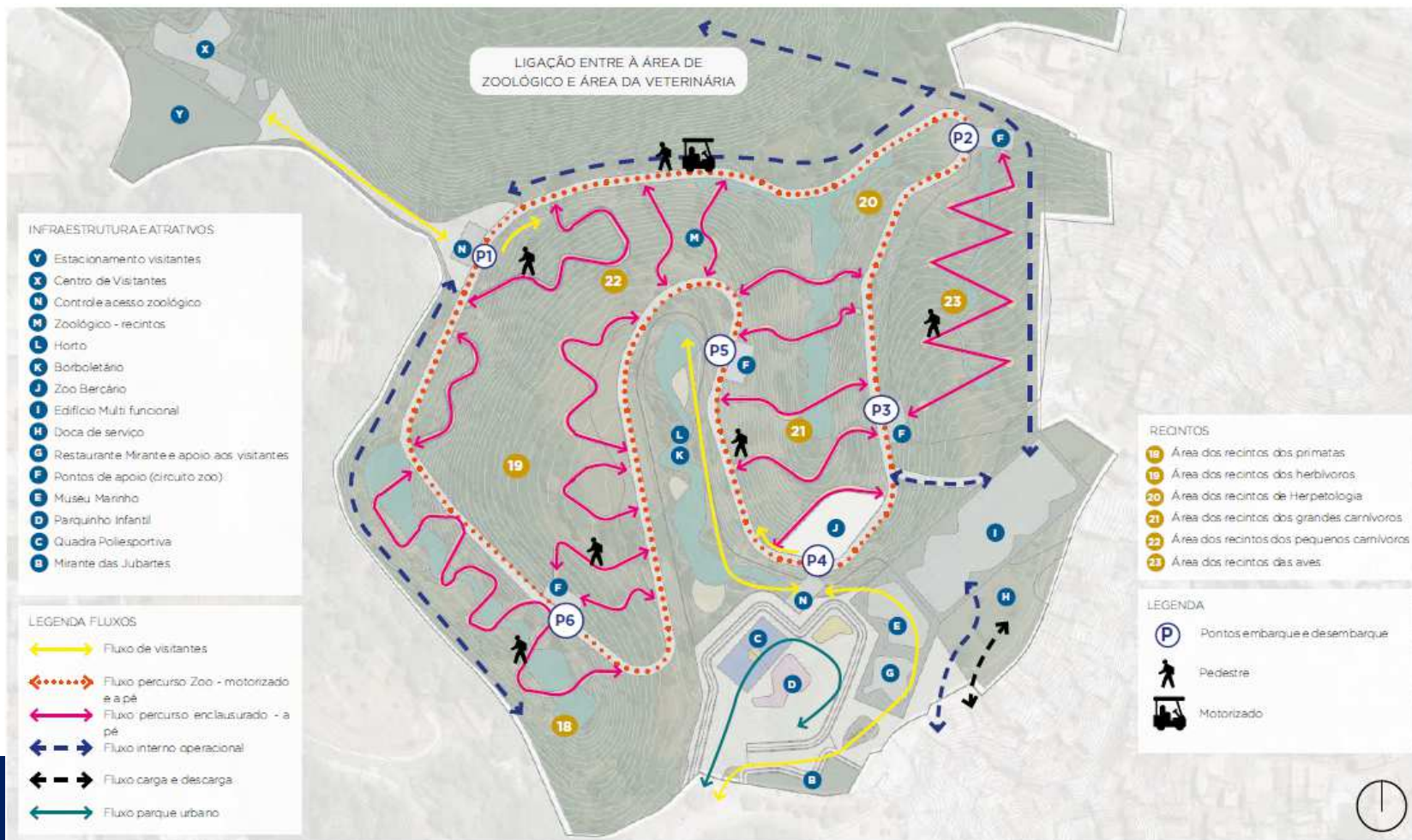


# Zoobotânico (BA) // Intervenção

MANUTENÇÃO

REFORMA

NOVA INTERVENÇÃO



**ZOOLOGICO e PARQUE URBANO**



# Zoobotânico (BA) // O Projeto

## PARQUE URBANO

NOVO PARQUE URBANO INTEGRADO AO ZOOLOGICO,  
PORÉM ABERTO AO PÚBLICO, CRIANDO RELAÇÃO  
COTIDIANA COM EQUIPAMENTO DE DESTINO. NOVAS  
ATIVIDADES DE LAZER E SERVIÇO PARA A POPULAÇÃO.



# Zoobotânico (BA) // O Projeto



NOVA EXPERIÊNCIA DE IMERSÃO, COM RECINTOS INTEGRADOS, AMPLOS, COM NOVO CONCEITO DE BIO PARQUE. INCLUI A REQUALIFICAÇÃO DO PAISAGISMO COM O ENRIQUECIMENTO AMBIENTAL, AMPLIANDO A DIVERSIDADE DOS BIOMAS REPRODUZINDO OS AMBIENTES NATIVOS DOS ANIMAIS.

ZOOLÓGICO





# Zoobotânico (BA) // O Projeto

NOVO HORTO E BORBOLETÁRIO INSERIDO NA ÁREA CENTRAL DO ZOOLOGICO, COM ESTRUTURA DE APOIO COMO SANITÁRIOS, VENDA DE BEBIDAS E PEQUENOS LANCHES.

DESENVOLVIMENTO DE NOVOS ATRATIVOS LIGADOS À VIDA ANIMAL, TRAZENDO DE FORMA LÚDICA AS NOVAS EXPERIÊNCIAS. CAMINHOS INTEGRADOS AOS RECINTOS, PROPORCIONANDO NOVAS INTERAÇÕES ENTRE OS ANIMAIS E VISITANTES.

ZOOLOGICO





# Zoobotânico (BA) // O Projeto



NOVO BORBOLETÁRIO GEODÉSICO, HORTO E JARDIM  
BOTÂNICO, CRIANDO UMA IMERSÃO LÚDICA E INUSITADA.  
NOVO CONCEITO DE EXPERIÊNCIA E IMERSÃO NA NATUREZA  
AGREGANDO DESIGN BIOFÍLICO ÀS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO.

**ZOOLÓGICO**

# Zoobotânico (BA) // Intervenção

MANUTENÇÃO

REFORMA

NOVA INTERVENÇÃO



MATA DO ZOOLOGICO



# Zoobotânico (BA) // O Projeto

CIRCUITO DE ARVORISMO PROPORCIONANDO  
UMA EXPERIÊNCIA DE AVENTURA

CENTRO DE VISITANTES COM ESTRUTURAS DE APOIO COMO  
SANITÁRIOS, CONVENIÊNCIA, BILHETERIA, INFORMAÇÕES  
SOBRE O PARQUE E SEUS ATRATIVOS, MUSEU DE  
HISTÓRIA NATURAL, AUDITÓRIO, LOJA DE SOUVENIR

**MATA DO ZOOLOGICO**



# Zoobotânico (BA) // Resumo do Modelo Financeiro



Prazo de realização dos investimentos (anos)

**6**

Quantidade de intervenções

**94**

Total de Investimentos (R\$ milhões)

**103,7**

Total de Investimentos obrigatórios (R\$ milhões)

**75,5**

Quantidade de intervenções obrigatórias

**84**

OPEX  
30 anos

**496**

Milhões de reais

Outorga Fixa

**1,1**

Milhões de reais

Encargos Acessórios

**1,48%**

(ROB)

0,00%  
Outorga Variável  
+  
1,48%  
Macrotemas  
(13º mês)

Receita Projetada ao longo dos 30 anos

**1163**

Milhões de reais  
(ROB)

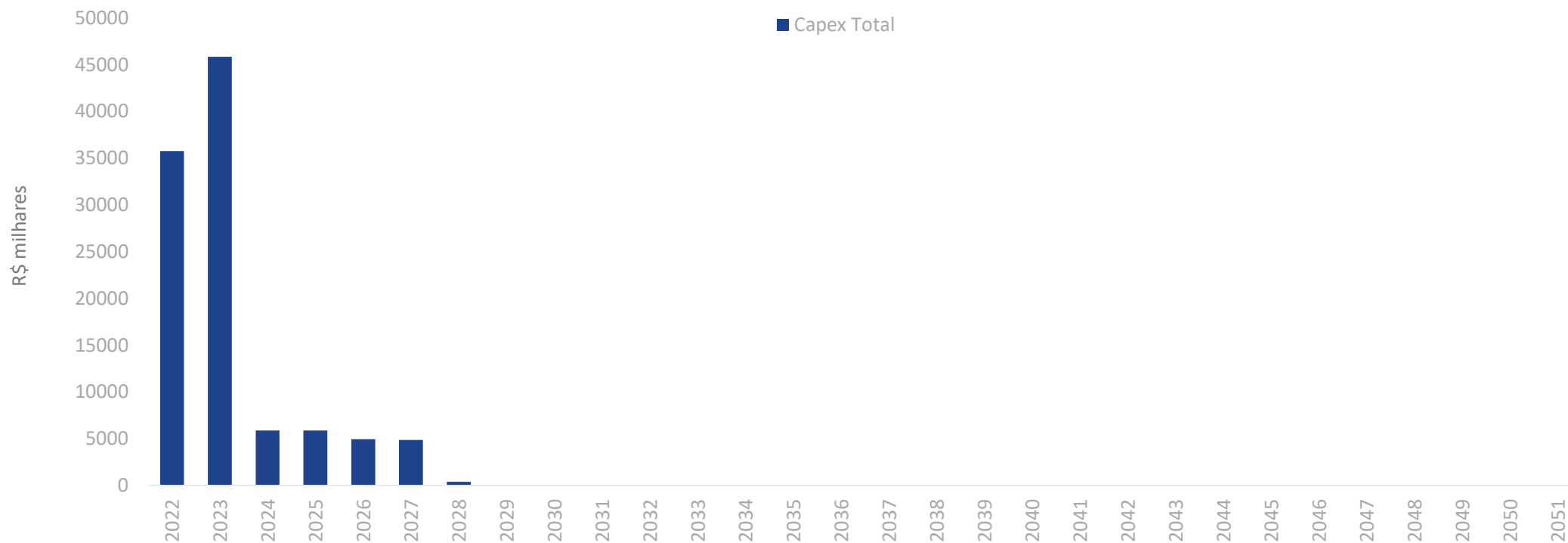


# Zoobotânico (BA) // Capex projetado

**R\$ 103,7 milhões,  
sendo R\$ 75,5 milhões  
de CAPEX Obrigatório**

**94 intervenções, sendo  
84 intervenções  
obrigatórias**

**CAPEX concentrado nos  
primeiros 6 anos**



# Zoobotânico (BA) // Outorga

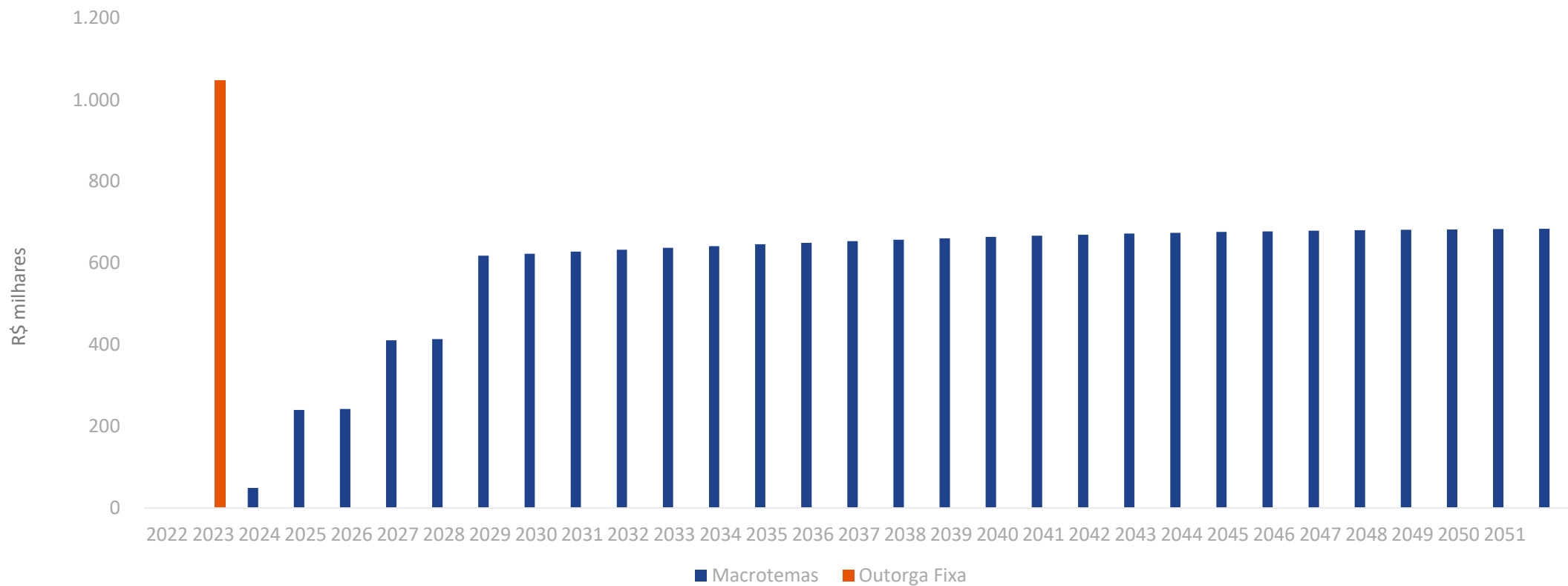


## Macrotemas

Variáveis: A partir do 13º mês: 1,48% ROB

## Outorgas

Fixa (mínima): R\$ 1,10 mi



### Parte das Receitas das Concessões serão aplicadas em Benefícios Sociais e Ambientais

- Ações de educação, comunicação e interpretação ambiental
- Apoio às ações de promoção e fortalecimento do turismo local e de projetos de integração com o entorno e fomento ao empreendedorismo voltados às comunidades dos municípios da região dos parques
- Divulgação participativa do parque em mídias sociais, mediante o engajamento de jovens residentes no entorno
- Projetos de pesquisa, inclusive quando relacionados à aplicação de sistemas e dispositivos inovadores
- Ações de manejo de espécies e monitoramento ambiental e ações de restauração de ecossistemas
- Apoio ao Programa de voluntariado

A Concessionária está previamente **autorizada pelo contrato, com exclusividade, a realizar investimentos e explorar fontes de receitas acessórias.** Também poderá propor, a seu critério, **investimentos adicionais**

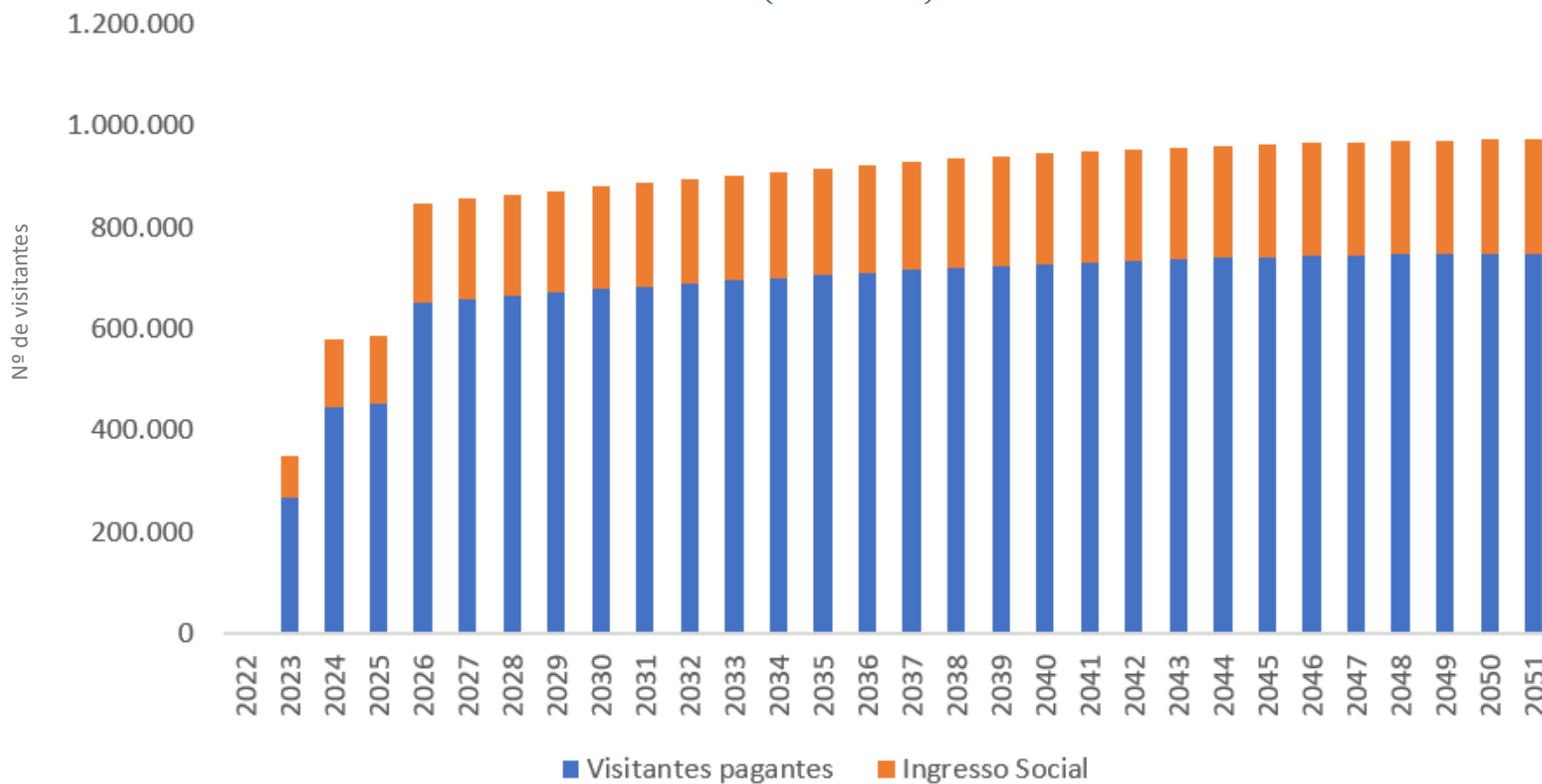
- Investimentos sujeitos a aprovação do Estado
- Adequação ao documento MANEJO DE FAUNA SELVAGEM SILVESTRE/EXÓTICA – PARQUE ZOOBOTÂNICO GETÚLIO VARGAS



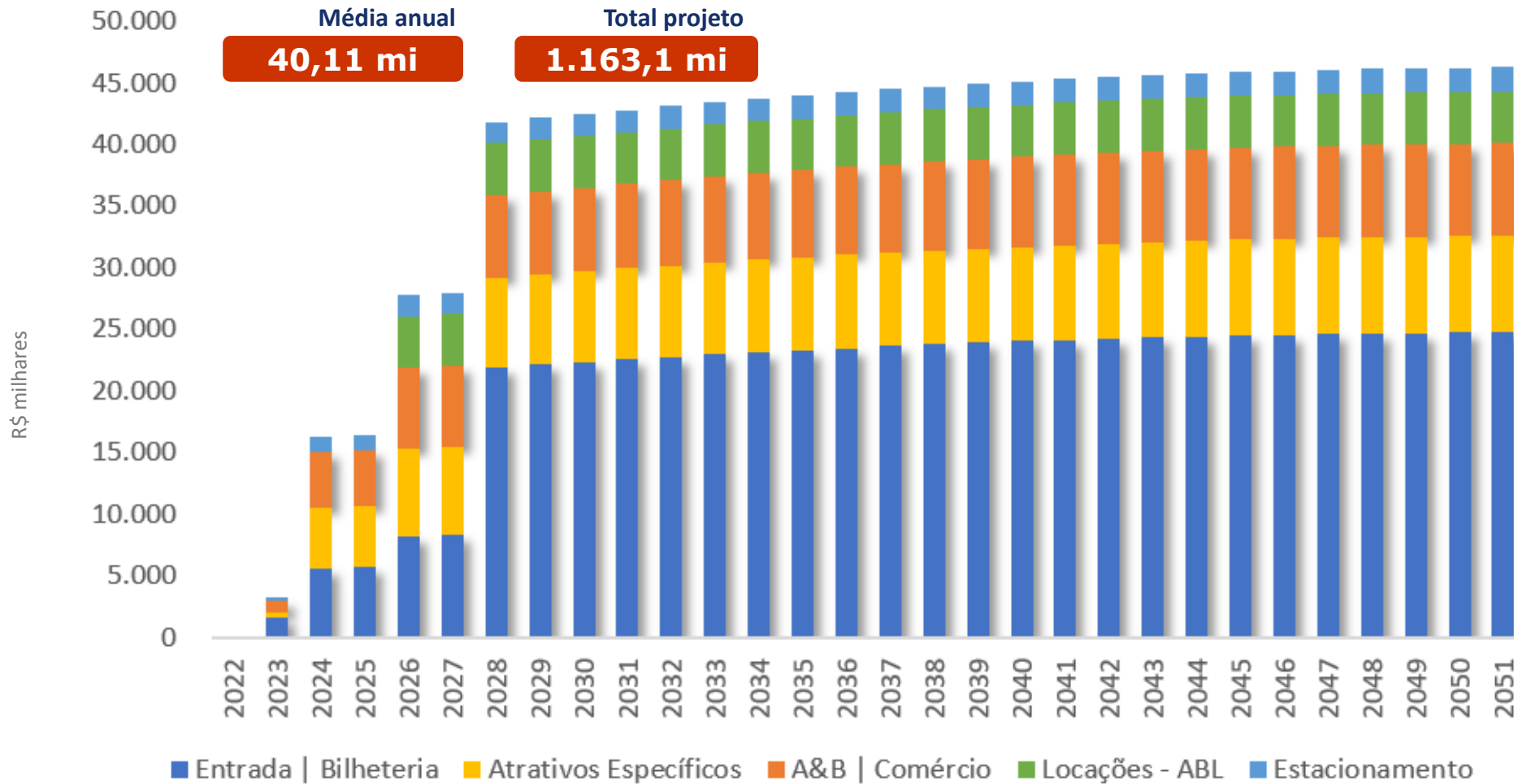
# Zoobotânico (BA) // Estimativa de demanda



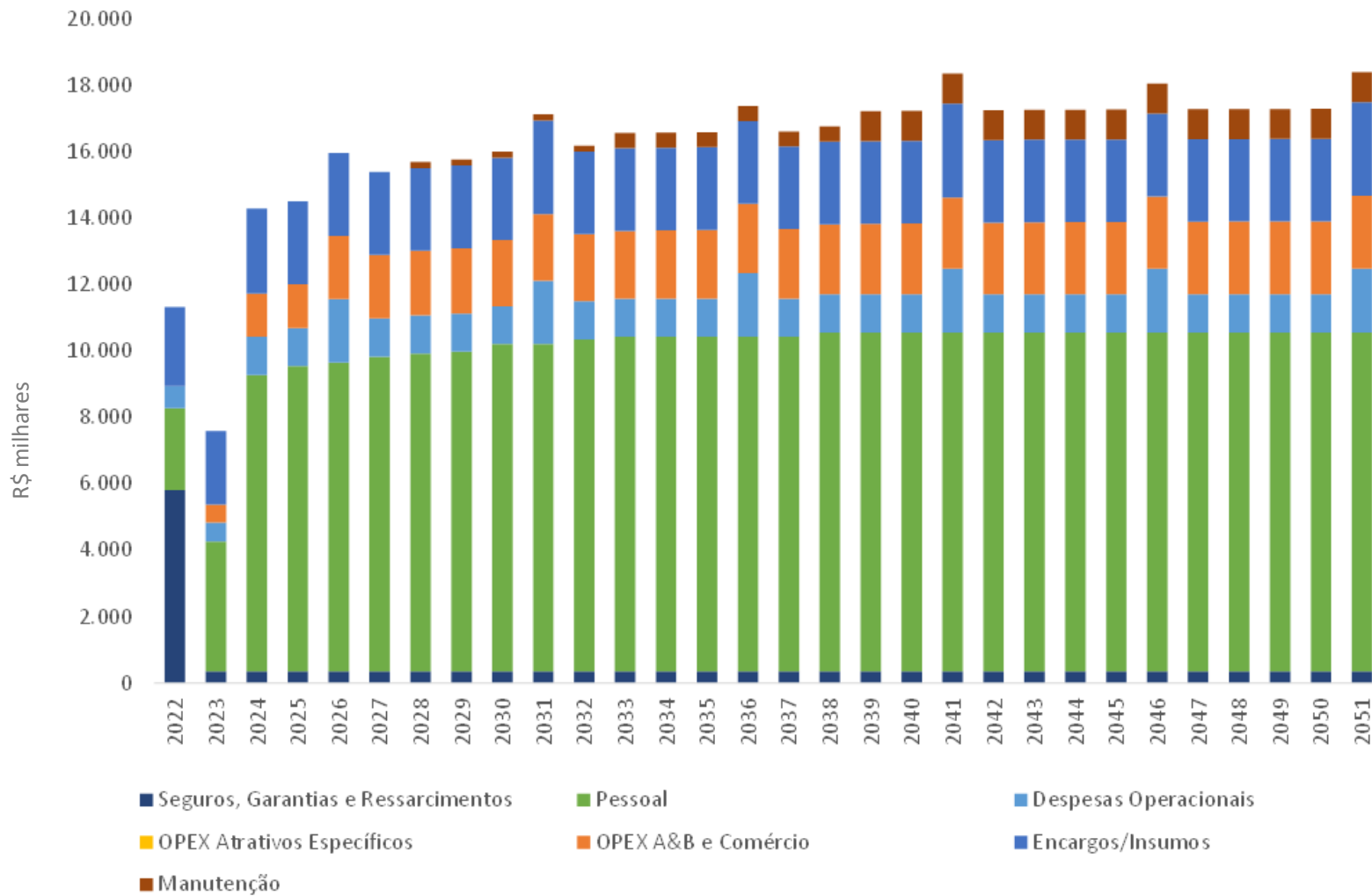
$CAGR_{(2024 \rightarrow 2051)} = 1,94\%$



# Zoobotânico (BA) // Receita projetada



# Zoobotânico (BA) // Opex projetado



Média anual  
**16,54 mi**

Total projeto  
**496,05 mi**

# Zoobotânico (BA) // Indicadores de Desempenho



SIGLA	INDICADOR	APURAÇÃO	Peso
ILCAV	Limpeza e Conservação de Áreas Verdes e Recintos	Anual	25%
IMATV	Manutenção de Ativos	Anual	25%
IBEAN	Bem-Estar Animal	Anual	25%
IEUSU	Experiência do Usuário	Anual	25%
<b>NF</b>			<b>100%</b>

**Nota Anual Final** do desempenho da CONCESSIONÁRIA determinará o valor de Encargos Acessórios a ser pago anualmente pelo Concessionário.



# Zoobotânico (BA) // Indicadores de Desempenho



Nota Final da Avaliação de Desempenho (NF)	Acréscimo sobre o percentual de ENCARGOS ACESSÓRIOS
100% - 90%	0,0% ROB
89,99% - 80%	1,0% ROB
79,99% - 70%	2,0% ROB
69,99% - 60%	3,0% ROB
59,99% - 50%	3,5% ROB
49,99% - 40%	4,0% ROB
39,99% - 20%	4,5% ROB
19,99% - 0,00%	5,0% ROB e penalidade contratual, conforme disciplinado no Contrato

**Nota Anual Final** do desempenho da CONCESSIONÁRIA determinará o valor de Encargos Acessórios a ser pago anualmente pelo Concessionário.

## Principais elementos do Leilão



### Leilão

- ▶ **Critério de julgamento:** maior valor de outorga fixa
- ▶ **Garantia da proposta:** R\$ 1.219.780,51
- ▶ **Principais requisitos para assinatura do contrato:**
  - Constituição de SPE e inscrição no CNPJ;
  - Subscrição da totalidade do capital social da SPE em montante igual ou superior a R\$ 31.103.101,00
  - Integralização de, pelo menos, 50% do capital social da SPE acima indicado
  - Pagamento de outorga fixa
  - Garantia de execução do contrato;
  - Seguros obrigatórios;
  - Ressarcimento ao BNDES pelos estudos realizados
- ▶ **Qualificação técnica:** A LICITANTE deverá comprovar, por meio de atestados emitidos por entidades públicas ou privadas, sua expertise, ou de pelo menos uma das CONSORCIADAS, na execução de atividades de gestão de atrativos turísticos, ambientais, comerciais, esportivos ou de lazer

## Principais elementos do Contrato

- **Prazo**: 30 anos - Permitida a prorrogação, em caso de situações extraordinárias, por no máximo 5 anos
- **Valor do Contrato**: R\$ 122 Milhões (investimentos obrigatórios previstos ao longo da concessão + outorga fixa + encargos acessórios)
- **Verificador independente**: obrigatório a contratação pelo Concessionário para suporte no acompanhamento e fiscalização da atuação da Concessionária em relação a indicadores de desempenho.
- **Garantia de execução**: correspondente a 5% do valor contratual, passível de redução no curso do contrato conforme aumenta ou diminui o risco.
- **Mecanismos de solução de conflito**: previsão de procedimento para solução amigável, por meio de Comitê de Resolução de Conflitos, previamente à arbitragem, em caso de divergências técnicas e econômico-financeiras, ou arbitragem, em caso de direitos patrimoniais disponíveis, tais como recomposição de equilíbrio, inadimplemento, garantias, valor de outorga variável, mensuração de desempenho e indenização em caso de extinção antecipada da concessão.



## Contrato

## Principais aspectos da Matriz de Riscos

### Parceiro Privado

- Atrasos no cumprimento dos prazos estabelecidos;
- Variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e investimentos;
- Riscos financeiros (cambial e financiamento);
- Risco de demanda, salvo hipóteses imputadas ao Poder Concedente e caso fortuito ou força maior;
- Riscos geológicos e climáticos;
- Passivo ambiental gerado pela concessão.

### Estado

- Risco regulatório e alteração unilaterais do contrato;
- Criação de isenções ou descontos;
- Atrasos de obrigações da concessionária por omissão ou demora dos órgãos da administração pública;
- Localização de sítios arqueológicos;
- Passivo ambiental existente antes da concessão.

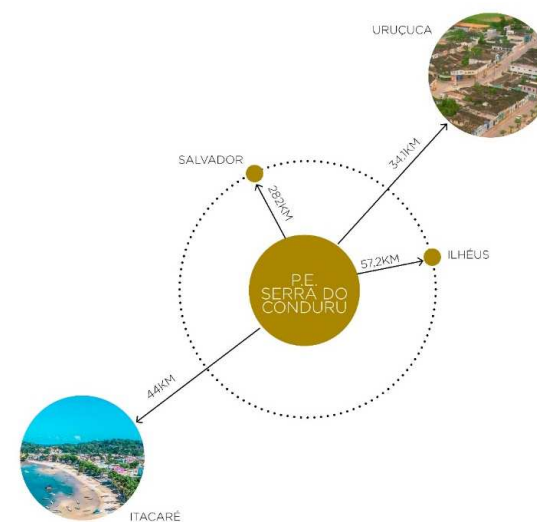


> **O Projeto Conduru**

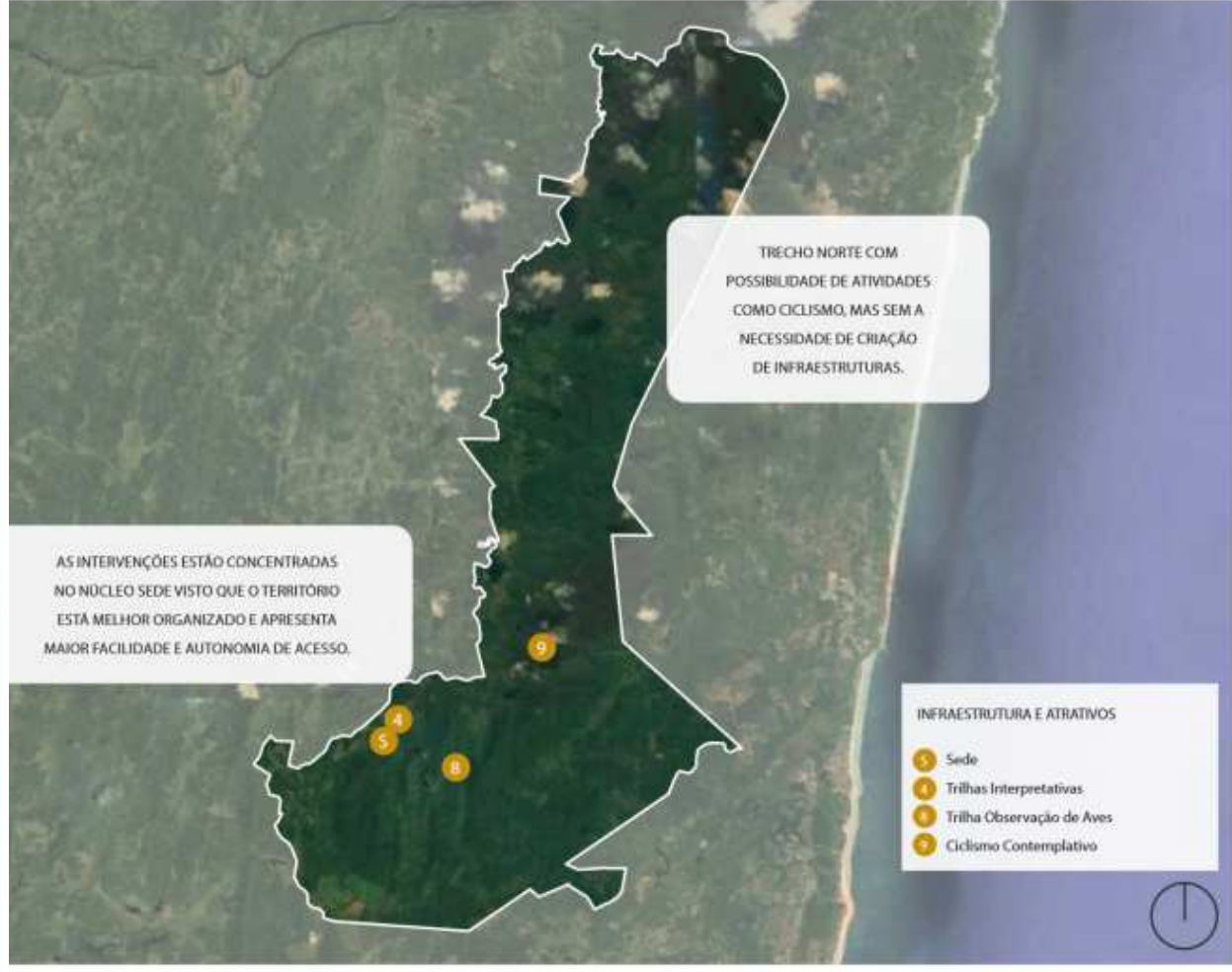
## Conduru (BA) // Visão Geral



- Localizado em uma região que possui infraestrutura e **movimentação turística privilegiadas**, próximo de Ilhéus e Itacaré, lugares muito bem posicionados no mercado nacional e internacional como destinos de excelência de sol, praia e ecoturismo, com a vantagem de incluir ainda vários cenários históricos.
- Detentor de uma das **maiores biodiversidades do mundo**.
- Disponibiliza atualmente **poucos atrativos organizados**, apenas uma cachoeira, trilhas curtas e dois mirantes, além das margens de rio para banhos.



# Conduru (BA) // Área da Concessão





# Conduru (BA) // Área da Concessão



## NÚCLEO SEDE



# Conduru (BA) // Intervenção

MANUTENÇÃO

REFORMA

NOVA INTERVENÇÃO



NÚCLEO SEDE



# Conduru (BA) // O Projeto



TURISMO DE EXPERIÊNCIA COM  
BIODIVERSIDADE NATURAL E CULTURAL





# Conduru (BA) // O Projeto





# Conduru (BA) // O Projeto

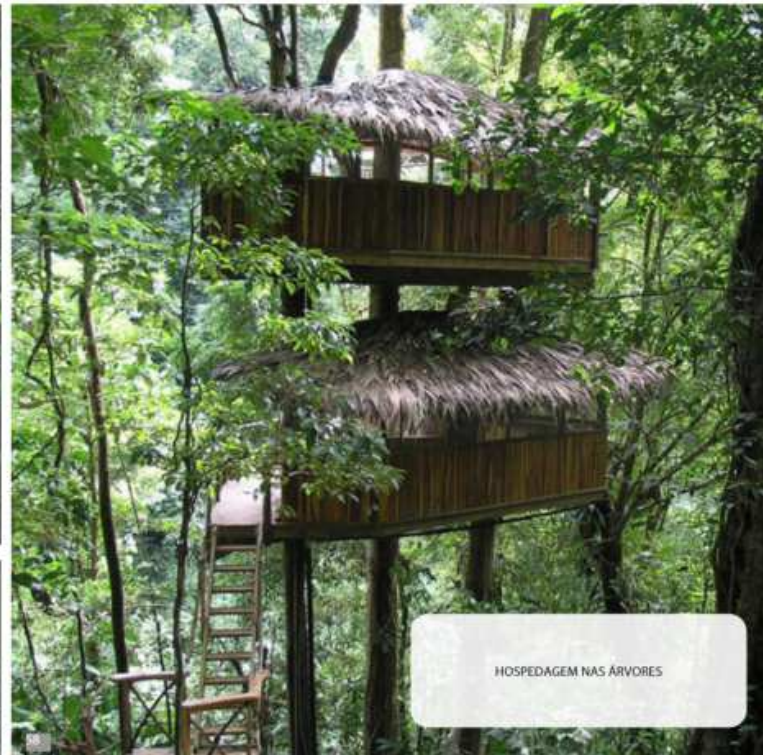


Figura 25. Finca Bella Vista, Costa Rica. Fonte: <https://inhabitat.com/ecowok-treehouses-finca-bellavista-sustainable-rainforest-community/finca-bella-vista-village/>

Figura 26. Finca Bella Vista, Costa Rica. Fonte: <https://inhabitat.com/ecowok-treehouses-finca-bellavista-sustainable-rainforest-community/finca-bella-vista-village/>

Figura 27. Ilana Roja, Tortuguero, Costa Rica. Fonte: <http://notonthechecklist.com/guide-to-costa-rica/>



# Conduru (BA) // Resumo do Modelo Financeiro



Prazo de realização dos investimentos (anos)

**6**

Quantidade de intervenções

**18**

Total de Investimentos (R\$ milhões)

**7,6**

Total de Investimentos obrigatórios (R\$ milhões)

**3,1**

Quantidade de intervenções obrigatórias

**13**

OPEX  
30 anos

**114**

Milhões de reais

Outorga Fixa

**0**

Encargos Acessórios

**1,09%**  
(ROB)

0,00%  
Outorga Variável  
+  
1,09%  
Macrotemas  
(13º mês)

Receita Projetada ao longo dos 30 anos

**195**  
Milhões de reais  
(ROB)

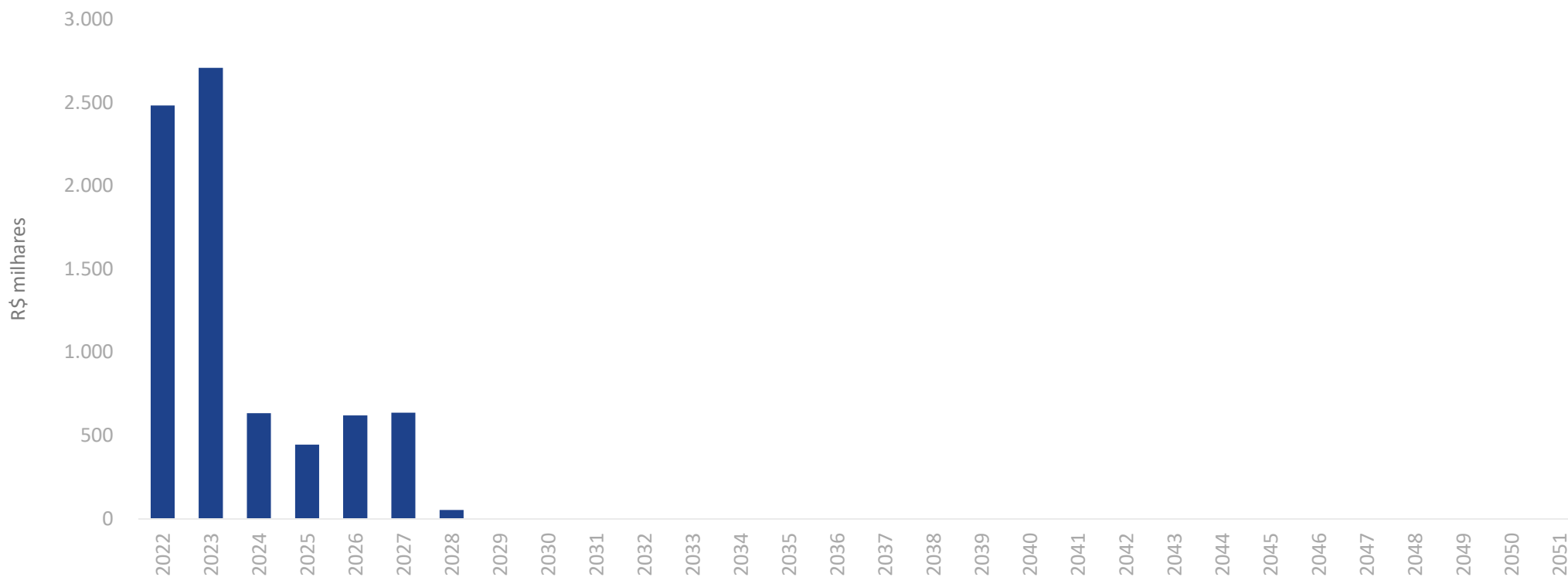


# Conduru (BA) // Capex projetado

**R\$ 7,6 milhões, sendo  
R\$ 3,1 milhões de  
CAPEX Obrigatório**

**18 intervenções, sendo  
13 intervenções  
obrigatórias**

**CAPEX concentrado nos  
primeiros 6 anos**



# Conduru (BA) // Outorga

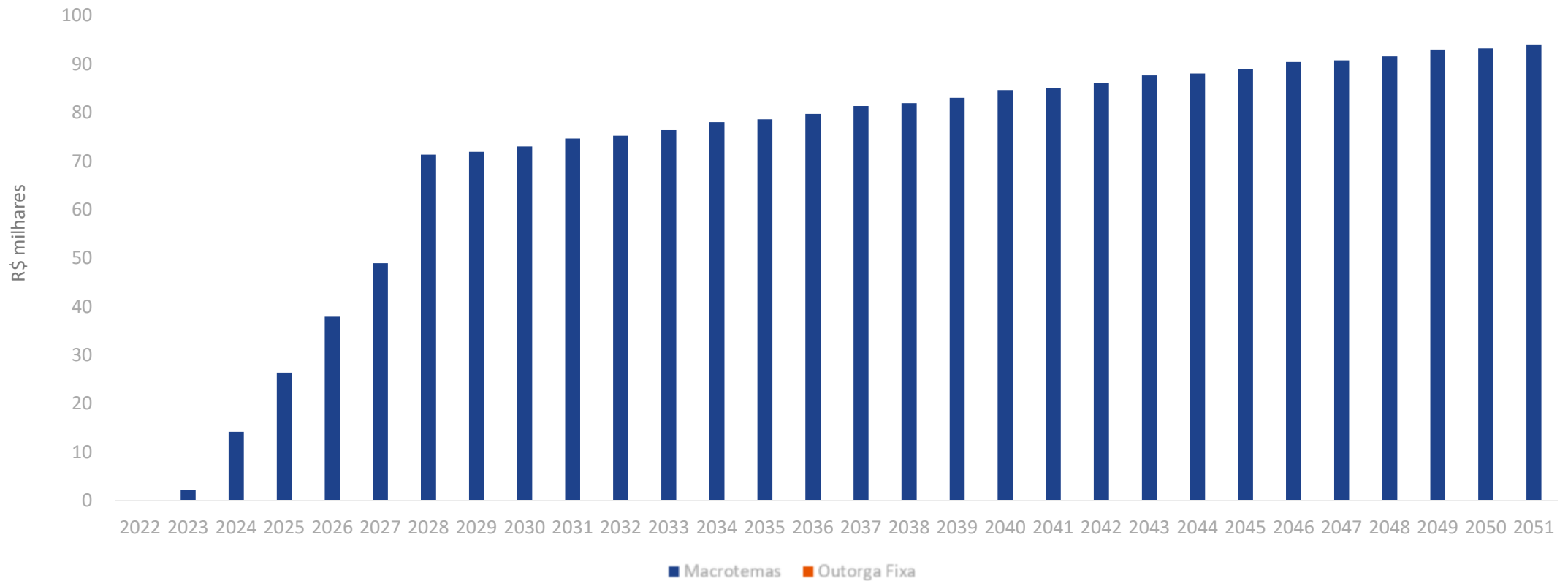


## Macrotemas

## Outorgas

Variáveis: A partir do 13º mês: 1,09% ROB

Fixa (mínima): R\$ 0,00



### Parte das Receitas das Concessões serão aplicadas em Benefícios Sociais e Ambientais

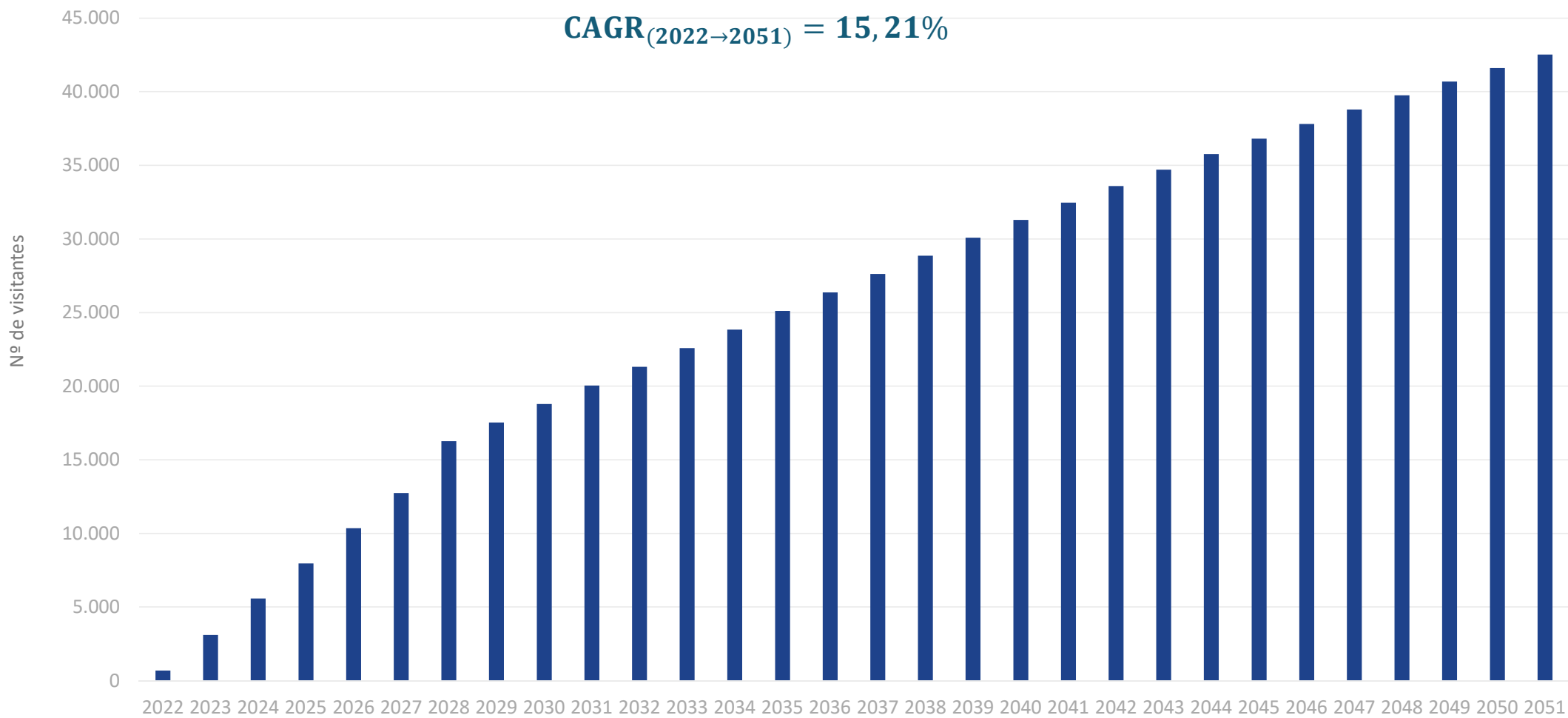
- Ações de educação, comunicação e interpretação ambiental
- Apoio às ações de promoção e fortalecimento do turismo local e de projetos de integração com o entorno e fomento ao empreendedorismo voltados às comunidades dos municípios da região dos parques
- Divulgação participativa do parque em mídias sociais, mediante o engajamento de jovens residentes no entorno
- Projetos de pesquisa, inclusive quando relacionados à aplicação de sistemas e dispositivos inovadores
- Ações de manejo de espécies e monitoramento ambiental e ações de restauração de ecossistemas
- Apoio ao Programa de voluntariado



A Concessionária está previamente **autorizada pelo contrato, com exclusividade, a realizar investimentos e explorar fontes de receitas acessórias.** Também poderá propor, a seu critério, **investimentos adicionais**

- Investimentos sujeitos a aprovação do Estado
- Adequação ao Plano de Manejo

# Conduru (BA) // Estimativa de demanda

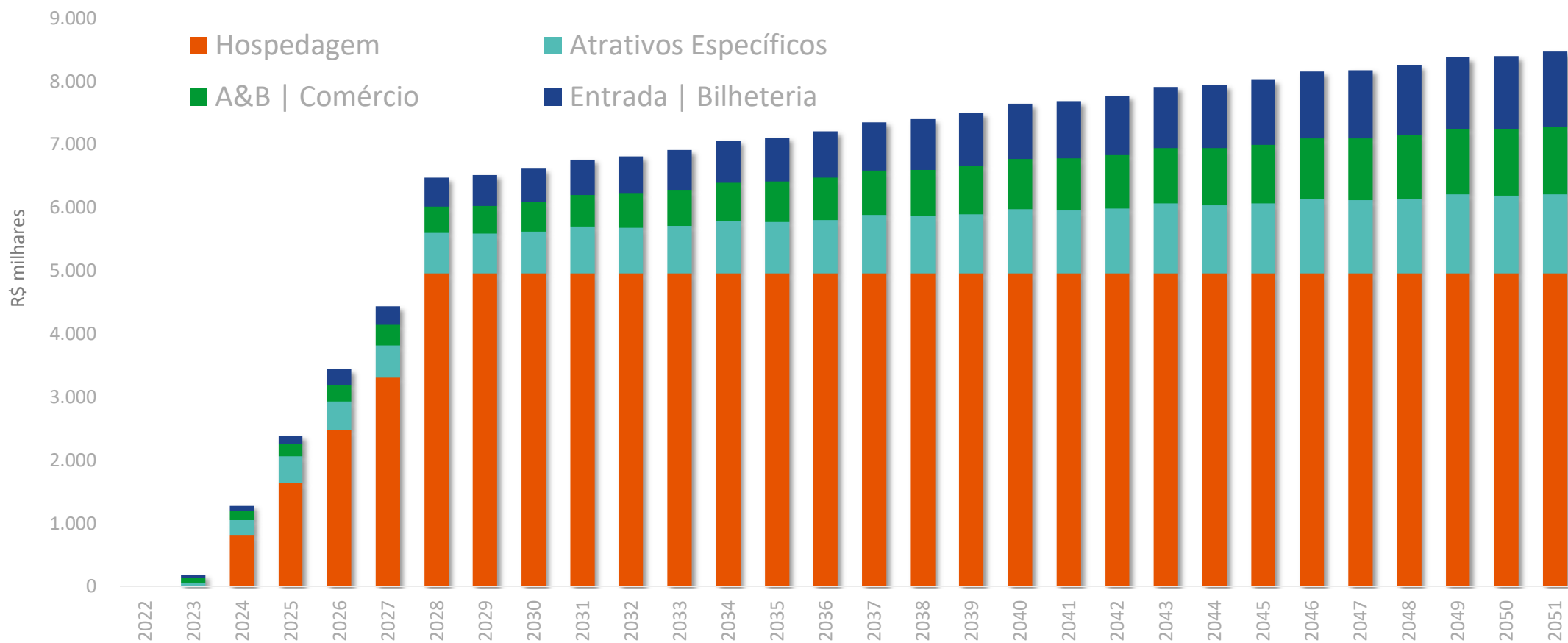


# Conduru (BA) // Receita projetada



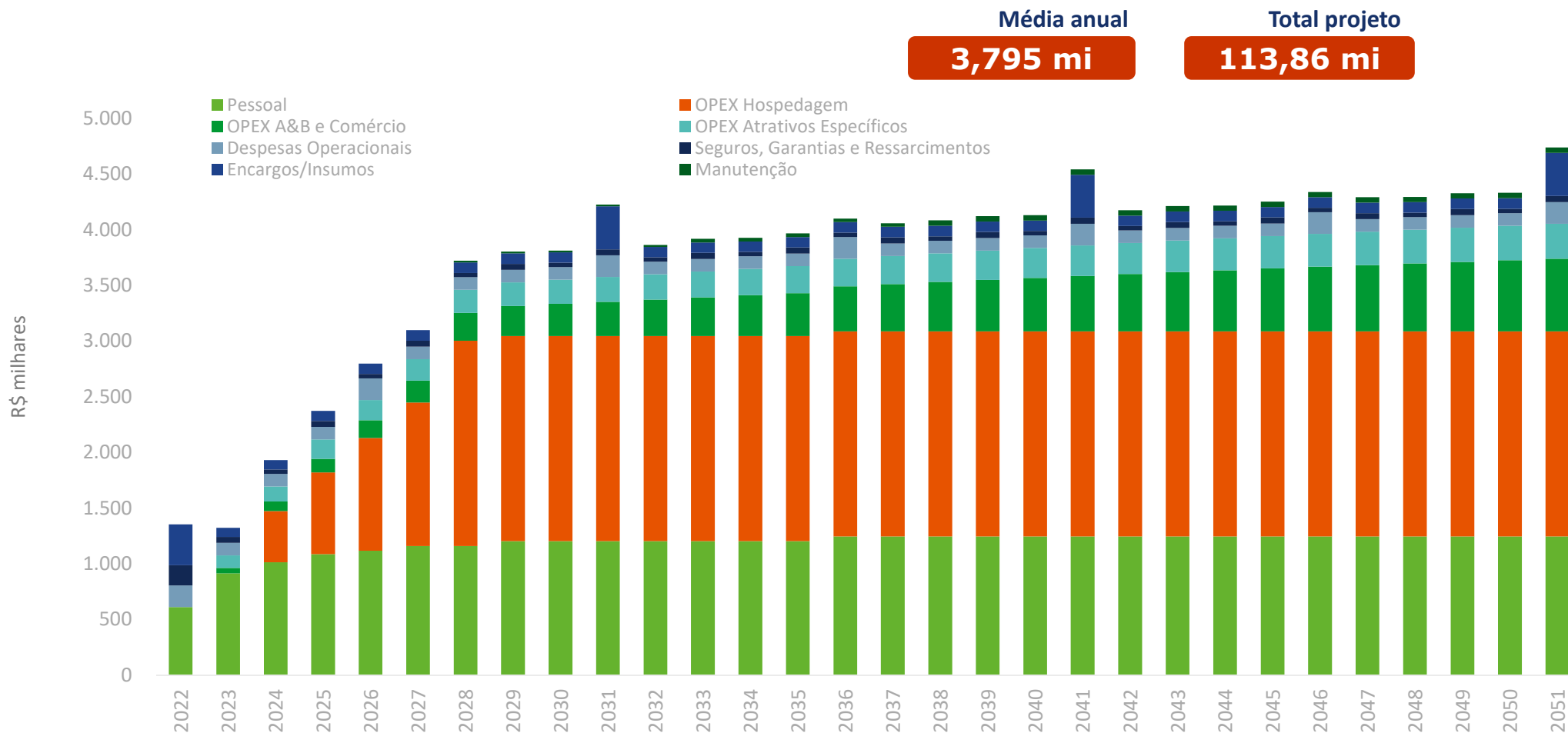
Média anual  
**6,488 mi**

Total projeto  
**194,64 mi**





# Conduru (BA) // Opex projetado



## Conduru (BA) // Indicadores de Desempenho



SIGLA	INDICADOR	APURAÇÃO	Peso
ILCAV	Limpeza e Conservação de Áreas Verdes	Anual	30%
IMATV	Manutenção de Ativos	Anual	30%
IEUSU	Experiência do Usuário	Anual	40%
<b>NF</b>			<b>100%</b>

**Nota Anual Final** do desempenho da CONCESSIONÁRIA determinará o valor de Encargos Acessórios a ser pago anualmente pelo Concessionário.

# Conduru (BA) // Indicadores de Desempenho

Nota Final da Avaliação de Desempenho (NF)	Acréscimo sobre o percentual de ENCARGOS ACESSÓRIOS
100% - 90%	0,0% ROB
89,99% - 80%	1,0% ROB
79,99% - 70%	2,0% ROB
69,99% - 60%	3,0% ROB
59,99% - 50%	3,5% ROB
49,99% - 40%	4,0% ROB
39,99% - 20%	4,5% ROB
19,99% - 0,00%	5,0% ROB e penalidade contratual, conforme disciplinado no Contrato

**Nota Anual Final** do desempenho da CONCESSIONÁRIA determinará o valor de Encargos Acessórios a ser pago anualmente pelo Concessionário.

## Principais elementos do Leilão



### Leilão

- ▶ **Critério de julgamento:** maior valor de outorga fixa
- ▶ **Garantia da proposta:** R\$ 97.110,00
- ▶ **Principais requisitos para assinatura do contrato:**
  - Constituição de SPE e inscrição no CNPJ;
  - Subscrição da totalidade do capital social da SPE em montante igual ou superior a R\$ 2.274.402,00
  - Integralização de, pelo menos, 50% do capital social da SPE acima indicado
  - Pagamento de outorga fixa
  - Garantia de execução do contrato;
  - Seguros obrigatórios;
  - Ressarcimento ao BNDES pelos estudos realizados
- ▶ **Qualificação técnica:** A LICITANTE deverá comprovar, por meio de atestados emitidos por entidades públicas ou privadas, sua expertise, ou de pelo menos uma das CONSORCIADAS, na execução de atividades de gestão de atrativos turísticos, ambientais, comerciais, esportivos ou de lazer



## Principais elementos do Contrato

- **Prazo**: 30 anos - Permitida a prorrogação, em caso de situações extraordinárias, por no máximo 5 anos
- **Valor do Contrato**: R\$ 9,7 Milhões (investimentos obrigatórios previstos ao longo da concessão + outorga fixa + encargos acessórios)
- **Verificador independente**: obrigatório a contratação pelo Concessionário para suporte no acompanhamento e fiscalização da atuação da Concessionária em relação a indicadores de desempenho.
- **Garantia de execução**: correspondente a 5% do valor contratual, passível de redução no curso do contrato conforme aumenta ou diminui o risco.
- **Mecanismos de solução de conflito**: previsão de procedimento para solução amigável, por meio de Comitê de Resolução de Conflitos, previamente à arbitragem, em caso de divergências técnicas e econômico-financeiras, ou arbitragem, em caso de direitos patrimoniais disponíveis, tais como recomposição de equilíbrio, inadimplemento, garantias, valor de outorga variável, mensuração de desempenho e indenização em caso de extinção antecipada da concessão.



## Contrato

## Principais aspectos da Matriz de Riscos

### Parceiro Privado

- Atrasos no cumprimento dos prazos estabelecidos;
- Variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e investimentos;
- Riscos financeiros (cambial e financiamento);
- Risco de demanda, salvo hipóteses imputadas ao Poder Concedente e caso fortuito ou força maior;
- Riscos geológicos e climáticos;
- Passivo ambiental gerado pela concessão.

### Estado

- Risco regulatório e alteração unilaterais do contrato;
- Criação de isenções ou descontos;
- Atrasos de obrigações da concessionária por omissão ou demora dos órgãos da administração pública;
- Localização de sítios arqueológicos;
- Passivo ambiental existente antes da concessão.

# > O Projeto Sete Passagens



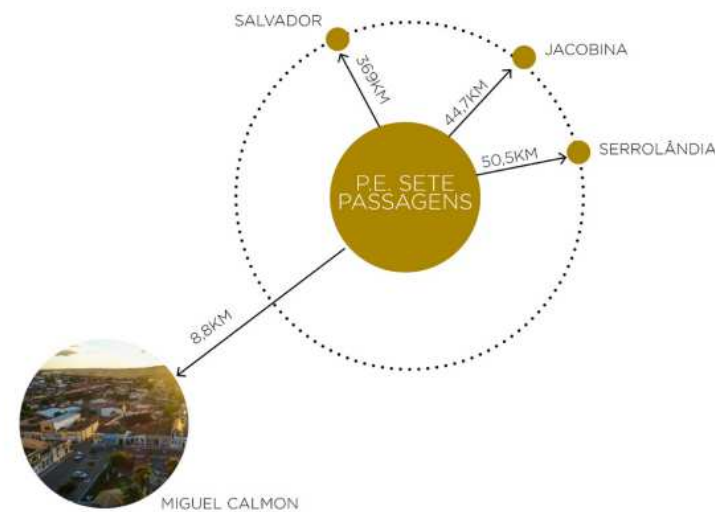
## Sete Passagens (BA) // Visão Geral



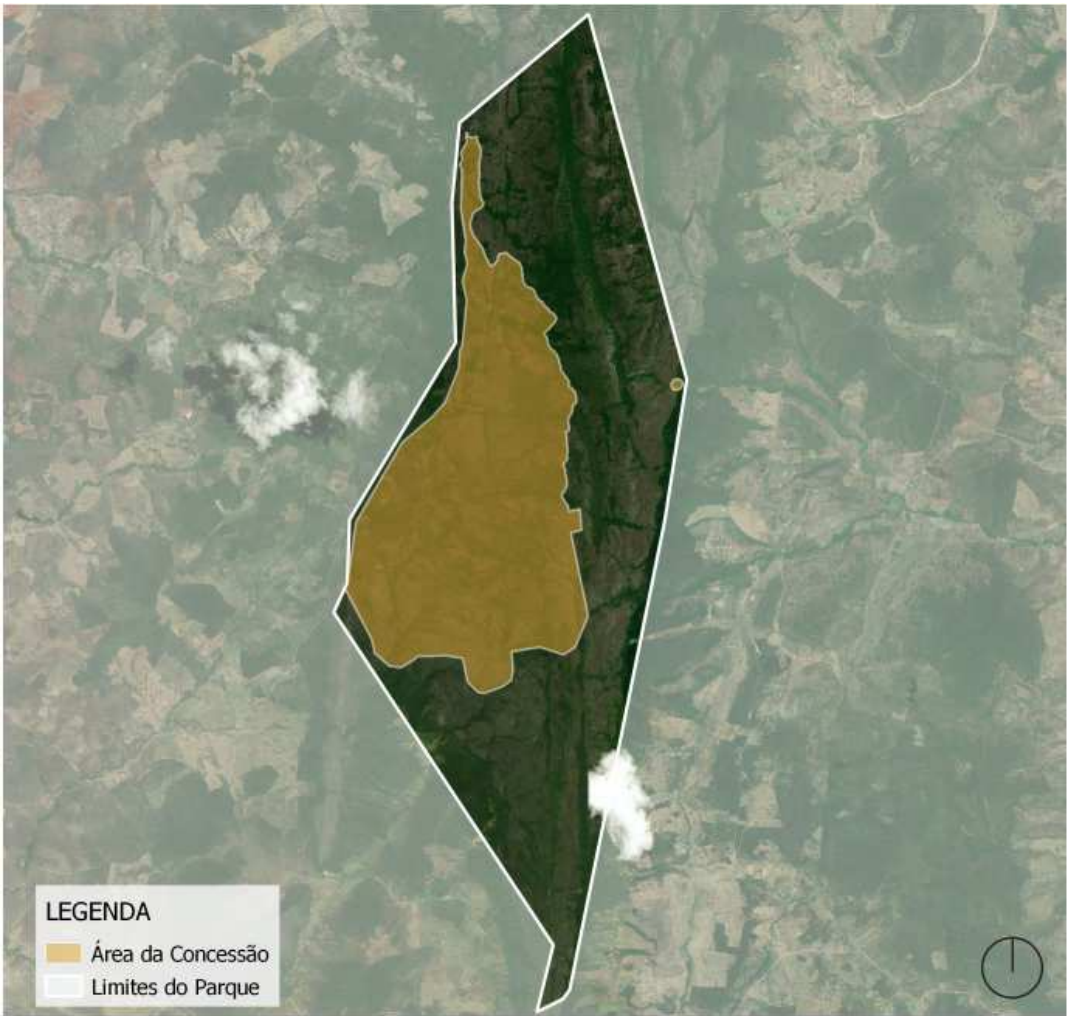
Grande biodiversidade, possuindo alta diversidade florística, faunísticas, além de recursos hídricos, sendo apresentado com um “Refúgio Biológico”.

Está localizado no interior da Bahia, em uma região de clima semiárido. Conta com **atrativos naturais de rara beleza**, com cerca de uma dezena de cachoeiras, trilhas e vales, muito bem avaliados por seus visitantes. A conservação de suas áreas verdes está ideal, assim como suas trilhas e caminhos.

O clima no topo da serra **alcança temperaturas baixas (8°C)**, o que, para o território Baiano, é uma excepcionalidade, trazendo uma experiência única para este parque.

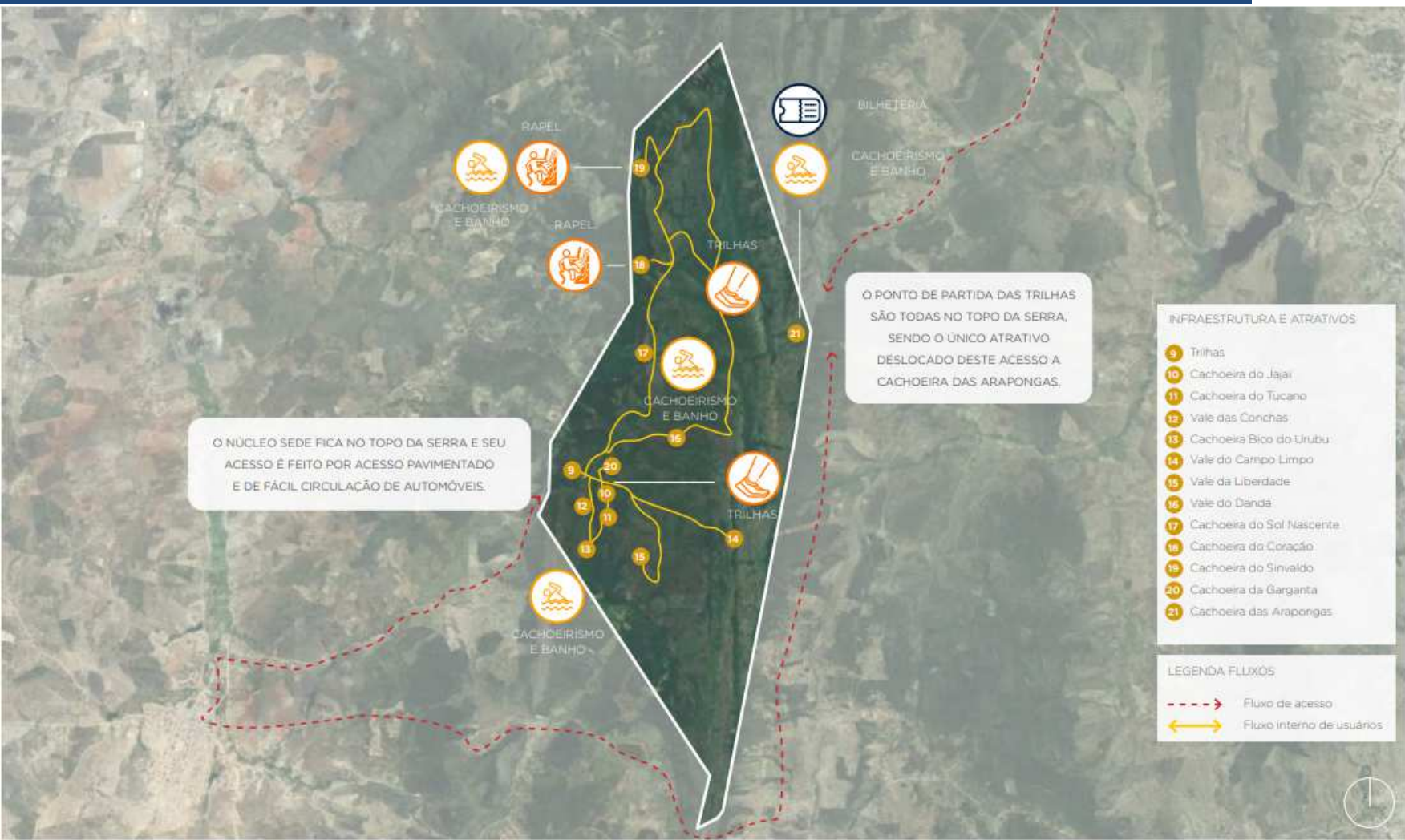


# Sete Passagens (BA) // Área da Concessão





# Sete Passagens (BA) // Área da Concessão



# Sete Passagens (BA) // Área da Concessão

O NÚCLEO SEDE TEM UM CONJUNTO DE EDIFÍCIOS QUE SEGUIRAM À RISCA AS DEMANDAS DO PLANO DE MANEJO. AS INFRAESTRUTURAS SÃO MUITO BÁSICAS E TEM LIMITAÇÕES CLARAS DE DEMANDAS PARA VISITAÇÃO, ACESSIBILIDADE E OPERAÇÃO.

- ALIMENTOS E BEBIDAS
- SERVIÇO DE HOSPEDAGEM

- INFRAESTRUTURA E ATRATIVOS
- 1 Portal da Entrada
  - 2 Escritório de Administração
  - 3 Centro de visitantes/Quiosque
  - 4 Camping
  - 5 Alojamento dos Funcionários
  - 6 Mirante Maria Brejão
  - 7 Mirante Manoel Cazuza
  - 8 Mirante do Vale do Jajá

- LEGENDA FLUXOS
- Fluxo de acesso
  - Fluxo interno de usuários



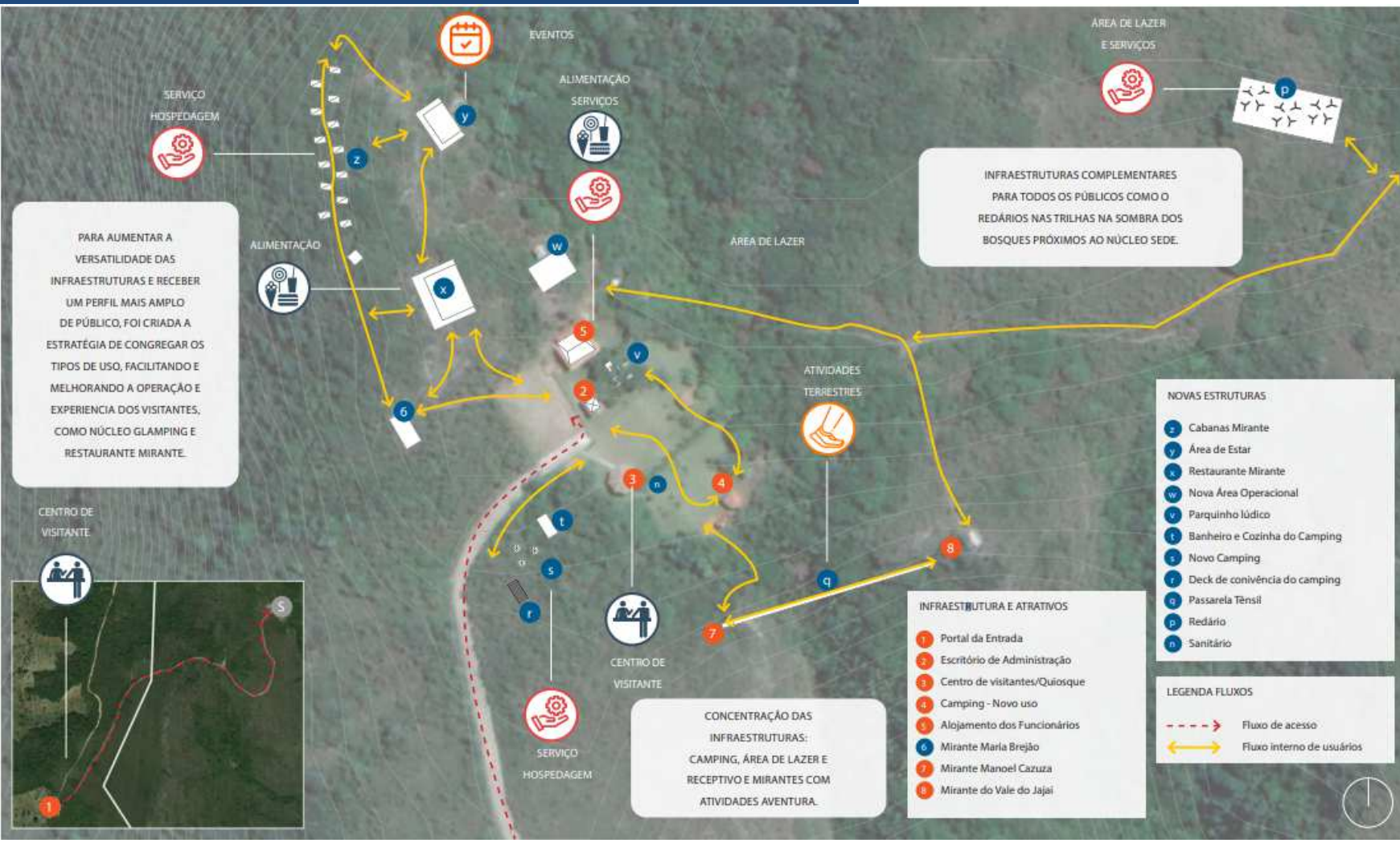


# Sete Passagens (BA) // Intervenção

MANUTENÇÃO

REFORMA

NOVA INTERVENÇÃO



**NÚCLEO SEDE**

# Sete Passagens (BA) // O Projeto

LAZER DE AVENTURA

O GLAMPING NA ENCOSTA OLHA PARA A CIDADE DE MIGUEL CALMON, GARANTINDO PRIVACIDADE EM RELAÇÃO ÀS DEMAIS INFRAESTRUTURAS DO PARQUE ALÉM DISSO OFERECE UMA INDESCRITÍVEL PAISAGEM, O CLIMA NO TOPO DA SERRA ALCANÇA TEMPERATURAS BAIXAS (8°C) O QUE PARA O TERRITÓRIO BAIANO É UMA EXCEPCIONALIDADE, TRAZENDO UMA EXPERIÊNCIA ÚNICA PARA ESTE PARQUE.



# Sete Passagens (BA) // O Projeto



A ZONA DO CAMPING FOI DESLOCADA PARA UMA NOVA ÁREA DE MANEIRA A CRIAR MAIOR PRIVACIDADE, ORGANIZAÇÃO E MENOR INTERFERÊNCIA NA OPERAÇÃO DO ESPAÇO DE LAZER E RECEPTIVO DOS VISITANTES.



# Sete Passagens (BA) // O Projeto

ESTE AMBIENTE DE PROPOSTA FOI DESENHADO E LOCADO PARA RECEBER TODOS OS PERFIS DE VISITANTES, ACOLHENDO AOS QUE BUSCAM DESCANSO DEPOIS DE UMA TRILHA E CONTEMPLAÇÃO PARA AQUELES MENOS AVENTUREIROS.





# Sete Passagens (BA) // Resumo do Modelo Financeiro



Prazo de realização dos investimentos (anos)

6

Quantidade de intervenções

27

Total de Investimentos (R\$ milhões)

9,7

Total de Investimentos obrigatórios (R\$ milhões)

5,3

Quantidade de intervenções obrigatórias

20

OPEX 30 anos

107

Milhões de reais

Outorga Fixa

0

Encargos Acessórios

3,25%  
(ROB)

0,00%  
Outorga Variável  
+  
3,25%  
Macrotemas  
(13º mês)

Receita Projetada ao longo dos 30 anos

195  
Milhões de reais  
(ROB)

# Sete Passagens (BA) // Capex projetado



**R\$ 9,7 milhões, sendo R\$ 5,3 milhões de CAPEX Obrigatório**

**27 intervenções, sendo 20 intervenções obrigatórias**

**CAPEX concentrado nos primeiros 6 anos**



# Sete Passagens (BA) // Outorga

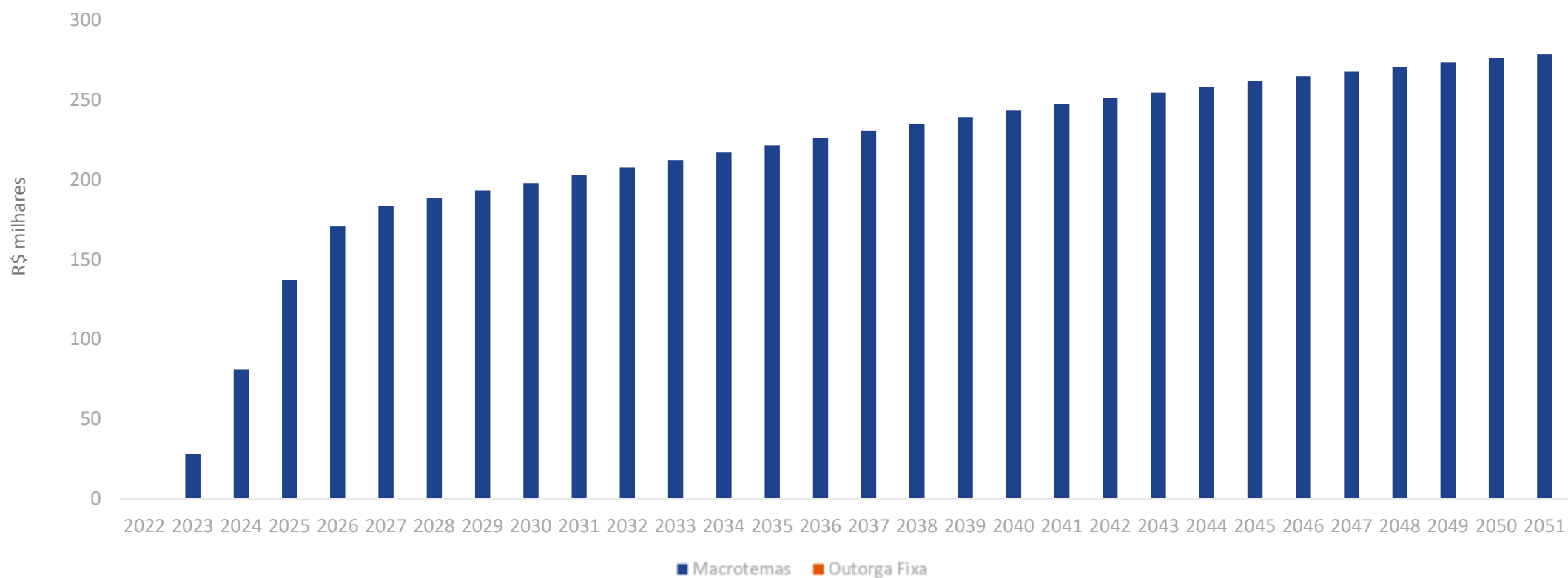


## Macrotemas

Variáveis: A partir do 13º mês: 3,25% ROB

## Outorgas

Fixa (mínima): R\$ 0,00





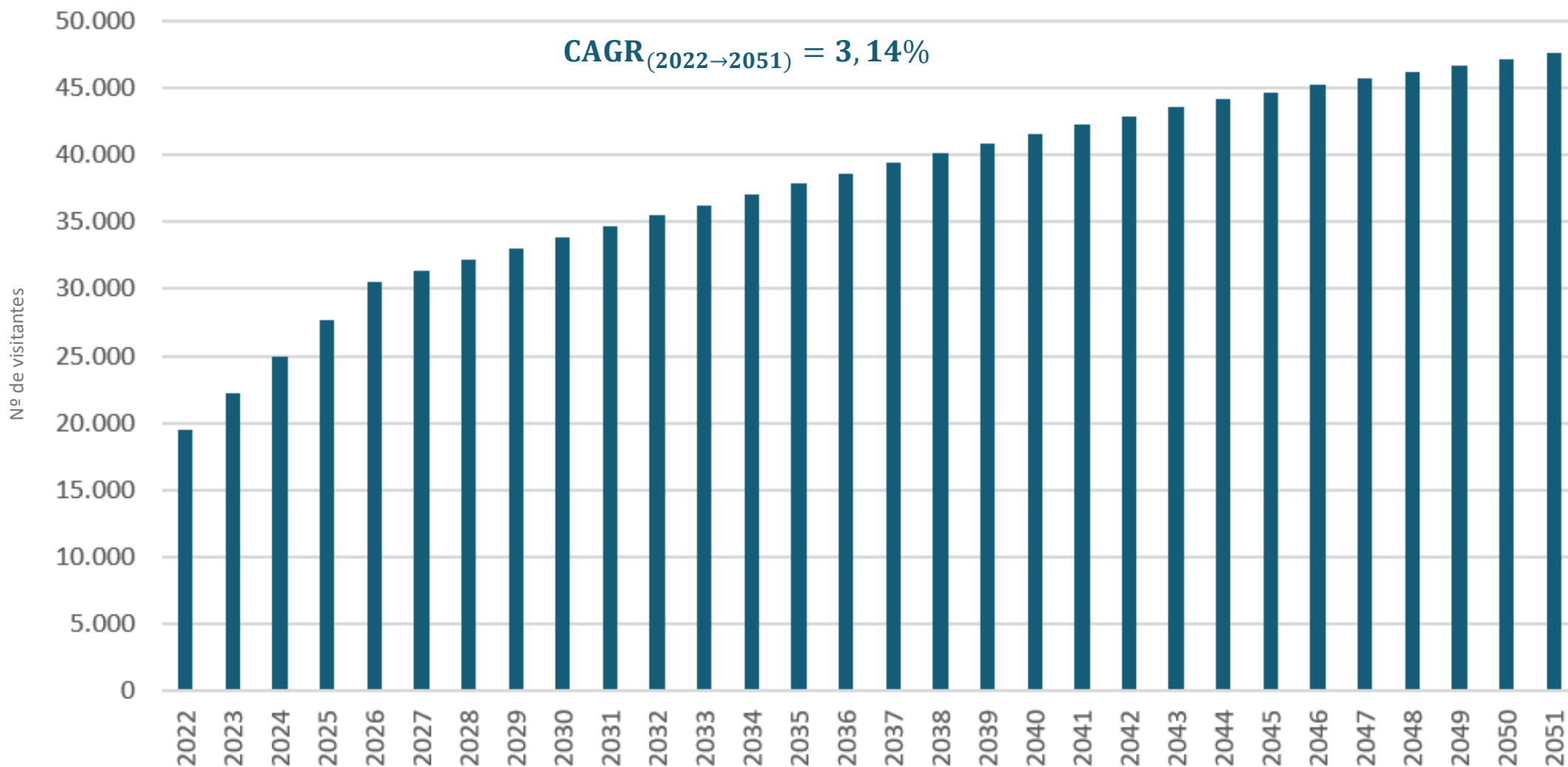
### Parte das Receitas das Concessões serão aplicadas em Benefícios Sociais e Ambientais

- Ações de educação, comunicação e interpretação ambiental
- Apoio às ações de promoção e fortalecimento do turismo local e de projetos de integração com o entorno e fomento ao empreendedorismo voltados às comunidades dos municípios da região dos parques
- Divulgação participativa do parque em mídias sociais, mediante o engajamento de jovens residentes no entorno
- Projetos de pesquisa, inclusive quando relacionados à aplicação de sistemas e dispositivos inovadores
- Ações de manejo de espécies e monitoramento ambiental e ações de restauração de ecossistemas
- Apoio ao Programa de voluntariado

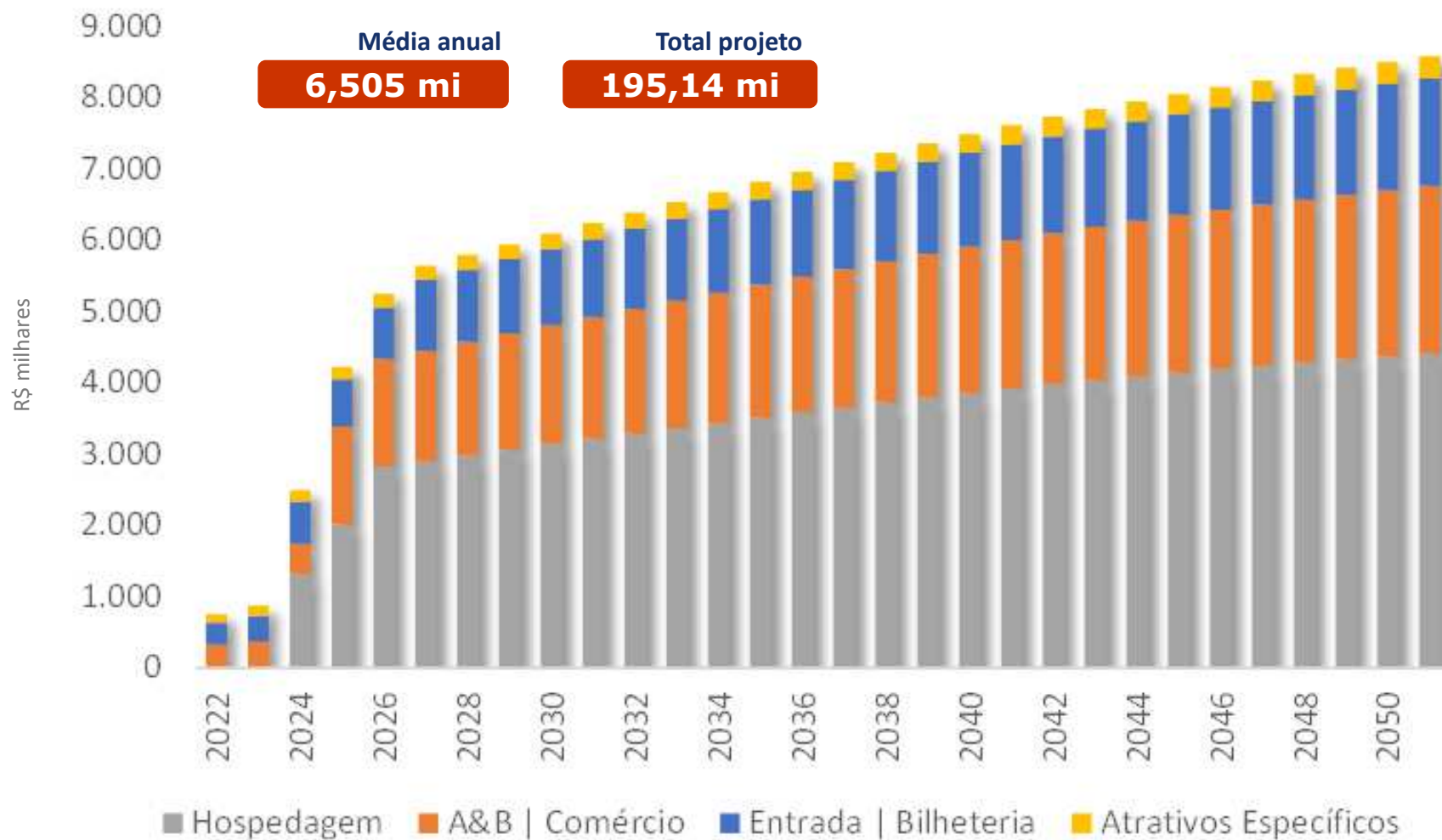
A Concessionária está previamente **autorizada pelo contrato, com exclusividade, a realizar investimentos e explorar fontes de receitas acessórias.** Também poderá propor, a seu critério, **investimentos adicionais**

- Investimentos sujeitos a aprovação do Estado
- Adequação ao Plano de Manejo

# Sete Passagens (BA) // Estimativa de demanda



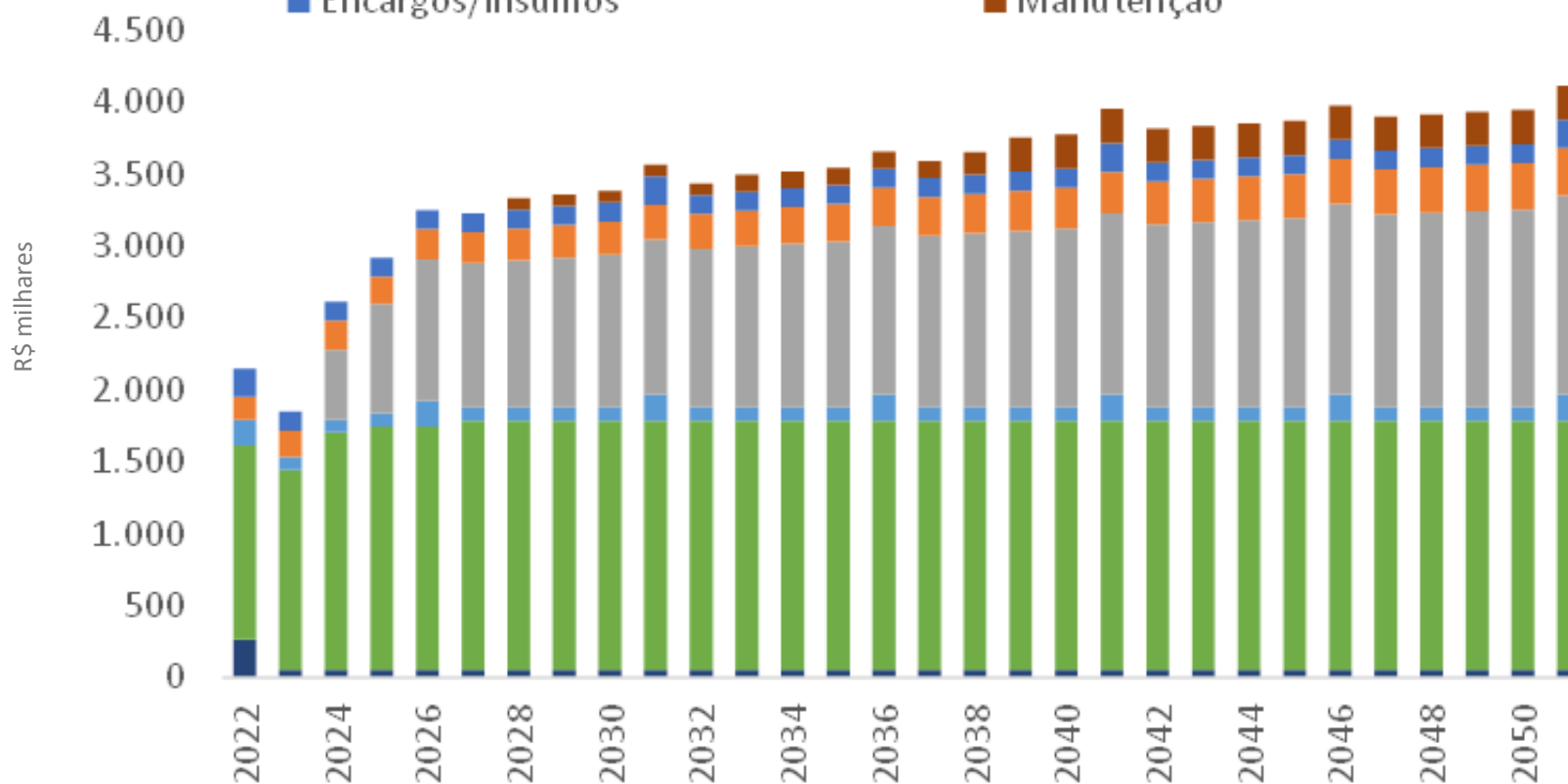
# Sete Passagens (BA) // Receita projetada





# Sete Passagens (BA) // Opex projetado

- Seguros, Garantias e Ressarcimentos
- Despesas Operacionais
- OPEX Hospedagem
- Encargos/Insumos
- Pessoal
- OPEX Atrativos Específicos
- OPEX A&B e Comércio
- Manutenção



Média anual

**3,761 mi**

Total projeto

**112,82 mi**

## Sete Passagens (BA) // Indicadores de Desempenho



SIGLA	INDICADOR	APURAÇÃO	Peso
ILCAV	Limpeza e Conservação de Áreas Verdes	Anual	30%
IMATV	Manutenção de Ativos	Anual	30%
IEUSU	Experiência do Usuário	Anual	40%
<b>NF</b>			<b>100%</b>

**Nota Anual Final** do desempenho da CONCESSIONÁRIA determinará o valor de Encargos Acessórios a ser pago anualmente pelo Concessionário.

## Sete Passagens (BA) // Indicadores de Desempenho

Nota Final da Avaliação de Desempenho (NF)	Acréscimo sobre o percentual de ENCARGOS ACESSÓRIOS
100% - 90%	0,0% ROB
89,99% - 80%	1,0% ROB
79,99% - 70%	2,0% ROB
69,99% - 60%	3,0% ROB
59,99% - 50%	3,5% ROB
49,99% - 40%	4,0% ROB
39,99% - 20%	4,5% ROB
19,99% - 0,00%	5,0% ROB e penalidade contratual, conforme disciplinado no Contrato

**Nota Anual Final** do desempenho da CONCESSIONÁRIA determinará o valor de Encargos Acessórios a ser pago anualmente pelo Concessionário.

## Principais elementos do Leilão



### Leilão

- ▶ **Critério de julgamento:** maior valor de outorga fixa
- ▶ **Garantia da proposta:** R\$ 160.591,48
- ▶ **Principais requisitos para assinatura do contrato:**
  - Constituição de SPE e inscrição no CNPJ;
  - Subscrição da totalidade do capital social da SPE em montante igual ou superior a R\$ 2.922.293,11
  - Integralização de, pelo menos, 50% do capital social da SPE acima indicado
  - Pagamento de outorga fixa
  - Garantia de execução do contrato;
  - Seguros obrigatórios;
  - Ressarcimento ao BNDES pelos estudos realizados
- ▶ **Qualificação técnica:** A LICITANTE deverá comprovar, por meio de atestados emitidos por entidades públicas ou privadas, sua expertise, ou de pelo menos uma das CONSORCIADAS, na execução de atividades de gestão de atrativos turísticos, ambientais, comerciais, esportivos ou de lazer



## Principais elementos do Contrato

- **Prazo**: 30 anos - Permitida a prorrogação, em caso de situações extraordinárias, por no máximo 5 anos
- **Valor do Contrato**: R\$ 16 Milhões (investimentos obrigatórios previstos ao longo da concessão + outorga fixa + encargos acessórios)
- **Verificador independente**: obrigatório a contratação pelo Concessionário para suporte no acompanhamento e fiscalização da atuação da Concessionária em relação a indicadores de desempenho.
- **Garantia de execução**: correspondente a 5% do valor contratual, passível de redução no curso do contrato conforme aumenta ou diminui o risco.
- **Mecanismos de solução de conflito**: previsão de procedimento para solução amigável, por meio de Comitê de Resolução de Conflitos, previamente à arbitragem, em caso de divergências técnicas e econômico-financeiras, ou arbitragem, em caso de direitos patrimoniais disponíveis, tais como recomposição de equilíbrio, inadimplemento, garantias, valor de outorga variável, mensuração de desempenho e indenização em caso de extinção antecipada da concessão.



## Contrato

## Principais aspectos da Matriz de Riscos

### Parceiro Privado

- Atrasos no cumprimento dos prazos estabelecidos;
- Variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e investimentos;
- Riscos financeiros (cambial e financiamento);
- Risco de demanda, salvo hipóteses imputadas ao Poder Concedente e caso fortuito ou força maior;
- Riscos geológicos e climáticos;
- Passivo ambiental gerado pela concessão.

### Estado

- Risco regulatório e alteração unilaterais do contrato;
- Criação de isenções ou descontos;
- Atrasos de obrigações da concessionária por omissão ou demora dos órgãos da administração pública;
- Localização de sítios arqueológicos;
- Passivo ambiental existente antes da concessão.