



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## EDITAL DE PROCEDIMENTO PRELIMINAR DE MANIFESTAÇÃO INTERESSE PPMI Nº 001/2025

Objeto: Apresentação de propostas para a estruturação de um projeto turístico integrado no município de Mirai, incluindo o planejamento, a implementação, a operação e a manutenção por meio de uma Parceria Público-Privada (PPP), com modelagem de concessão patrocinada. O projeto será composto por três polos:

1. Parque Esportivo Ataulfo Alves
2. Centro Cultural Ataulfo Alves
3. Hotel Ataulfo Alves

\*Prazo final para apresentação das propostas: 16 de maio de 2025, até 17hs.

\*Endereço para protocolo das propostas: Praça Raul Soares, 126, Centro, Mirai-MG

\*Sítio eletrônico para acesso ao edital e informações adicionais: [mirai.mg.gov.br](http://mirai.mg.gov.br)

\*E-mail para protocolar as propostas, sanar dúvidas e enviar informações complementares: [administracao@mirai.mg.gov.br](mailto:administracao@mirai.mg.gov.br).

Documentos anexos ao Edital:

Anexo I – Termo de Referência

Anexo II – Modelo de Apresentação das propostas

Anexo III – Modelo de Formulário de Qualificação do Proponente

O Município de Mirai, por meio da Secretaria Municipal de Administração, com fundamento no Decreto Municipal nº 163, de 18 de outubro de 2024, torna pública a abertura de Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse - PPMI para a apresentação de propostas preliminares para a futura estruturação de projeto turístico integrado composto por Parque Esportivo Ataulfo Alves, Centro Cultural Ataulfo Alves e Hotel Ataulfo Alves, no município de Mirai.

O PPMI se caracteriza por ser um instrumento para apresentação, por pessoa física ou jurídica de direito privado, de subsídios preliminares e simplificados relativos a projetos, levantamentos, investigações ou estudos, para a concepção de empreendimento objeto de PPP, concessão ou permissão de uso ou de serviços públicos, desestatizações, parcerias estratégicas ou arrendamento de bens públicos.

É importante ressaltar que não haverá qualquer tipo de ressarcimento aos eventuais proponentes, conforme o Art. 15 do Decreto Municipal nº 163 de outubro de 2024.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## 1 OBJETO

1.1 Este Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI) tem como objetivo a apresentação de estudos e propostas preliminares para a estruturação de um projeto turístico integrado no município de Mirai/MG. O projeto será composto por:

- Hotel turístico, localizado no topo do Morro do Camapuã, com infraestrutura diferenciada para hospedagem e experiências exclusivas;
- Parque esportivo, situado em outro ponto estratégico do município, com foco em lazer, preservação ambiental e recreação;
- Centro cultural, localizado em área distinta, destinado à realização de atividades culturais, exposições, oficinas e eventos educativos.

Os estudos deverão considerar a viabilidade técnica, econômica, ambiental e social para a construção, operação e manutenção dos empreendimentos. A execução será avaliada sob o modelo de Parceria Público-Privada (PPP), com foco na modelagem de concessão patrocinada, detalhando as condições necessárias para assegurar sustentabilidade financeira, eficiência operacional e benefícios econômicos e sociais ao município de Mirai.

1.2 A elaboração e a apresentação das propostas deverão observar as premissas e diretrizes dispostas neste PPMI e, em especial, o Anexo I - Termo de Referência.

1.3 É vedada a apresentação de propostas que considerem:

- a) Concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação; e
- b) Previsão de alteração legislativa.

1.4 É facultada ao interessado a apresentação de documentos complementares, desde que destinados ao esclarecimento ou à fundamentação das propostas apresentadas.

1.5 Este edital e seus anexos serão disponibilizados no sítio eletrônico indicado no preâmbulo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## 2 ESCLARECIMENTO ACERCA DO EDITAL DE PPMI E DAS PROPOSTAS

2.1 Poderão ser solicitados esclarecimentos acerca do objeto deste edital, por meio solicitação endereçada à “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves”, através do e-mail [administracao@mirai.mg.gov.br](mailto:administracao@mirai.mg.gov.br)

2.1.1 As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas no sítio eletrônico indicado no preâmbulo.

2.2 Os interessados poderão solicitar a realização de visitas técnicas e reuniões com agentes públicos municipais para melhor compreender o objeto das propostas.

2.2.1 A solicitação deverá ser encaminhada para o e-mail indicado no preâmbulo, até 10 (dez) dias antes da entrega das propostas.

2.3 O protocolo de pedido de esclarecimentos ou de solicitação de visita técnica não implicará a renovação do prazo para apresentação das propostas.

2.4 Caso julgue pertinente, a “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” poderá promover reuniões conjuntas ou separadamente com os interessados.

2.4.1 Será publicado aviso no Diário Municipal da AMM, bem como no sítio eletrônico da Prefeitura, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes da reunião, indicando data, local e pauta.

---

## 3 REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO NO PPMI

3.1 Poderão participar deste PPMI pessoas físicas e jurídicas nacionais, individualmente ou em consórcio que apresentarem, até 16 de maio de 2025, conforme preâmbulo, propostas preliminares para a estruturação de um projeto turístico integrado composto por Parque Esportivo Ataulfo Alves, Centro Cultural Ataulfo Alves e Hotel Ataulfo Alves, no município de Mirai, conforme regras estabelecidas neste Edital.

---



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

3.2 A participação neste PPMI implica o reconhecimento pelos proponentes de que conhecem e se submetem a todas as cláusulas e condições do presente edital e seus anexos.

---

#### **4 APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

4.1 As propostas deverão ser apresentadas na data e local indicados no preâmbulo, endereçadas à “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves”, contendo:

a) Formulário de Qualificação do Proponente, conforme modelo disponibilizado no Anexo III deste edital, e respectivos documentos de identificação;

b) Propostas, conforme especificado nos Anexos I e II deste Edital.

4.2 Para identificação dos interessados, serão exigidos os seguintes documentos:

4.2.1 Em se tratando de empresário individual ou de empresa individual de responsabilidade limitada, cartão de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica e respectivo comprovante de inscrição no registro público de empresas da respectiva sede.

4.2.2 Em se tratando de pessoa física, documento de identificação com validade em todo território nacional e respectivo comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas.

4.3 Caso os documentos apresentados pelo interessado não sejam subscritos por administradores nomeados nos seus próprios atos constitutivos ou pelo próprio interessado, no caso de pessoa física, deverão ser apresentados também instrumentos de mandato outorgando poderes específicos aos subscritores daqueles documentos, além de cédula de identidade e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas dos mandatários.

4.4 No caso de participação sob a forma de consórcio, os documentos de identificação deverão ser apresentados por todos os participantes do consórcio, dispensada a apresentação de termo ou compromisso de constituição de consórcio e de carta de apresentação dos consorciados.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

4.5 Os interessados deverão fornecer à “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” todos os documentos que justifiquem o conteúdo das propostas, a exemplo de estudos preliminares, levantamentos, pareceres e pesquisas.

4.6 A “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” poderá, a seu critério, solicitar informações e documentos adicionais, promover visitas técnicas e realizar reuniões em conjunto ou separadamente com os interessados.

---

## **5 PROTOCOLO DAS PROPOSTAS**

5.1 Todos os documentos deverão ser protocolados em formato físico e em formato digital, gravados em pen drive, e deverão ser disponibilizados em formato aberto que permita edição, como XLSX, DOCX, DWG ou similares.

5.2 As propostas devem apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, estar escritos em língua portuguesa e conter a relação das obras consultadas, caso pertinente.

5.3 Quadros e tabelas deverão conter a fonte dos dados apresentados.

5.3.1 As tabelas e planilhas numéricas deverão ser apresentadas em formato XLSX ou similar, contendo todas as fórmulas.

---

## **6 AVALIAÇÃO E COMPARAÇÃO INICIAL DAS PROPOSTAS**

6.1 A “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” será competente para receber, avaliar e comparar as propostas, podendo contar, para tanto, com a participação e apoio de representantes da Administração Municipal e de terceiros, nos termos da legislação.

6.2 Após o prazo para recebimento das propostas, a “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” procederá à avaliação e comparação inicial do material apresentado.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

6.3 O parecer de avaliação inicial e comparativo terá por objetivo sintetizar o quadro geral das propostas apresentadas para todos os interessados e será composto por:

- a) Sumário executivo de todos os subsídios apresentados;
- b) Considerações iniciais sobre o conjunto de subsídios; e
- c) Pontos de divergência, convergência e eventuais omissões.

6.4 A avaliação e comparação inicial dos subsídios terão por base, além do Anexo I - Termo de Referência, também os seguintes parâmetros:

- a) Observância das diretrizes e atendimento do escopo do presente PPMI;
- b) Consistência das informações que fundamentaram sua elaboração e aderência ao questionamento formulado; e
- c) Compatibilidade com as melhores técnicas de elaboração, bem como sua adequação à legislação aplicável e com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes.

6.5 As propostas serão tornadas públicas, por meio do sítio eletrônico do PPMI.

6.5.1 A Administração Municipal divulgará o material ilustrativo das propostas protocoladas, tais como desenhos, ilustrações, esquemas, diagramas e outros documentos que julgar pertinente. Também, será divulgada a identificação dos interessados, conforme as informações recebidas no âmbito da inscrição, respeitadas as restrições previstas na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD.

6.5.2 Caberá à “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” zelar pelo ambiente concorrencial, garantindo a confidencialidade das informações comercialmente sensíveis que forem eventualmente apresentadas pelos interessados.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

## **7 REUNIÃO TÉCNICA CONJUNTA E PARECER CONCLUSIVO**

7.1 A reunião técnica conjunta tem por objetivo desenvolver um espaço de diálogo e discussão com os interessados sobre o conjunto de propostas apresentadas.

7.2 As propostas recebidas serão disponibilizadas para todos os interessados com antecedência mínima de 72 horas da reunião técnica conjunta.

7.2.1 A “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” poderá conferir confidencialidade, a pedido do interessado ou de ofício, a documentos complementares às propostas, nos termos da cláusula 6.5.1

7.2.2 A confidencialidade poderá abranger todo ou parte do documento.

7.2.3 Facultará ao interessado apresentar versão pública e restrita dos documentos, cabendo à “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” avaliar a pertinência em conferir confidencialidade à versão restrita.

7.3 O ato de convocação da reunião técnica conjunta será publicado no Diário Municipal da AMM e conterá:

- a) Data, horário e local em que será realizada;
- b) Pauta da reunião, indicando os assuntos que serão debatidos;
- c) Forma de participação dos interessados; e
- d) Lista dos interessados e demais convidados.

7.4 Poderão participar da reunião técnica especialistas convidados pela “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves”.

7.5 A ausência de um interessado na reunião técnica conjunta não implicará a desistência ou desconsideração das propostas apresentadas.

7.6 Caso entenda necessário, a “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” poderá convocar reuniões complementares.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

7.6.1 A não participação de um interessado em uma reunião técnica conjunta não impedirá sua participação nas reuniões complementares eventualmente convocadas.

7.7 Encerrada a reunião técnica conjunta e, quando houver, as reuniões complementares, a “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” elaborará relatório, destacando todos os pontos que entender necessários para subsidiar eventuais alterações nas propostas.

7.7.1 As recomendações da “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves” não vinculam a Administração Pública.

---

## **8 RESSARCIMENTO**

8.1 Não haverá qualquer tipo de ressarcimento ao interessado em razão da entrega das propostas, por parte da Administração Municipal ou pelo futuro contratado, devendo os custos para execução das propostas serem suportados exclusivamente pelos interessados.

8.2 As propostas serão consideradas como contribuições, podendo ser aproveitadas parcial ou totalmente, ou ainda combinadas entre si, em edital de licitação, sem direito a ressarcimento aos autores.

8.3 Eventual desistência do interessado não impedirá que a Administração Municipal se utilize das propostas até então entregues, ainda que preliminares.

---

## **9 PROPRIEDADE INTELECTUAL**

9.1 Os direitos decorrentes da autoria e da propriedade intelectual sobre as propostas ou informações, levantamentos e demais dados e documentos apresentados neste Edital serão cedidos ao Município de Mirai, sem ônus, podendo

---



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

ser utilizados incondicionalmente para a formulação de editais, contratos ou de outros editais e chamamentos públicos.

9.2 Aos autores e responsáveis pelas propostas não será atribuída remuneração ou indenização pelos direitos decorrentes da autoria e da propriedade intelectual de obras ou intervenções, conforme item 8 acima.

---

## **10 DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1 Os interessados poderão, na elaboração das propostas, contratar terceiros para a sua execução.

10.2 A abertura deste PPMI não implica obrigatoriedade de a Administração Municipal adotar os demais atos necessários à contratação do projeto nem a condiciona à utilização das informações obtidas.

10.3 Este PPMI poderá ser revogado a qualquer momento por razões de interesse público, em decorrência de fato superveniente, ou anulado, no todo ou em parte, de ofício ou por provocação de terceiros.

10.4 A qualquer tempo, a Administração Municipal poderá:

a) Alterar, por ato fundamentado, a estrutura, o cronograma, o conteúdo e os requisitos deste PPMI; e

b) Iniciar a licitação ou outro procedimento de seleção referente ao objeto das propostas, em qualquer fase ou etapa deste PPMI.

10.5 A apresentação das propostas pressupõe a entrega de informações atualizadas, considerando, minimamente, as diretrizes técnicas constantes do Anexo I - Termo de Referência.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

10.6 Caso seja necessário, a Administração Municipal poderá solicitar esclarecimentos e complementações acerca da qualificação dos interessados e das propostas apresentadas.

10.7 A apresentação de subsídios no âmbito deste PPMI não impede a participação do interessado em eventual licitação que tenha o mesmo objeto, excetuadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

10.8 Este PPMI não poderá ser interpretado como procedimento de pré-qualificação, início de contratação ou garantia de contratação futura.

10.9 A aceitação integral das propostas apresentadas por algum dos interessados não gerará obrigação de contratação deste.

10.10 A participação neste PPMI não gera favorecimento, vantagem ou privilégio nos futuros procedimentos de licitação ou outro procedimento que venha a ser lançado pelo Município de Mirai.

10.11 Não haverá corresponsabilidade do Município de Mirai perante terceiros pelos atos praticados pelos interessados na elaboração e apresentação das propostas.

10.12 Os interessados serão responsáveis pela veracidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase deste PPMI.

10.13 As comunicações, solicitações de informações ou esclarecimentos e quaisquer outros documentos relativos ao presente PPMI deverão ser protocolados no endereço da Prefeitura de Mirai ou no e-mail indicado no preâmbulo deste edital.

10.14 Dados adicionais e informações públicas disponíveis para a elaboração e apresentação das propostas poderão ser obtidos pelo sítio eletrônico indicado no preâmbulo deste edital.

10.15 Os casos omissos serão resolvidos pela “Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves”, que deverá interpretar as regras previstas neste PPMI e basear suas decisões segundo as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 INTRODUÇÃO

Este Termo de Referência estabelece o conteúdo, as diretrizes e as premissas que deverão ser observadas na elaboração e apresentação de propostas no âmbito deste Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI).

As propostas serão analisadas e avaliadas com base nos critérios e requisitos mínimos definidos neste Anexo.

A "Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves" poderá desconsiderar qualquer proposta que não atenda às diretrizes e premissas estabelecidas neste Termo de Referência.

---

### 2 CONTEXTO

O Município de Mirai, localizado na região central de Minas Gerais, destaca-se por sua rica história cultural, belezas naturais e potencial para o desenvolvimento do turismo. Conhecida por sua tranquilidade e preservação do patrimônio histórico, a cidade tem como desafio transformar esses atributos em oportunidades de crescimento sustentável, alinhando-se aos novos paradigmas de sustentabilidade, acessibilidade e inovação.

Este edital tem como finalidade atrair propostas para a estruturação de um projeto turístico integrado, que contempla planejamento, implementação, operação e manutenção por meio de uma Parceria Público-Privada (PPP) no modelo de concessão patrocinada.

O projeto será alicerçado em três polos estratégicos: Parque Esportivo Ataulfo Alves; Centro Cultural Ataulfo Alves e Hotel Ataulfo Alves.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

O objetivo central é consolidar essas áreas como espaços multifuncionais que integrem atividades esportivas, culturais e de hospedagem, promovendo o turismo regional, a economia local e a valorização da identidade cultural de Mirai.

**Parque Esportivo Aaulfo Alves:** Localizado estrategicamente para maximizar a integração comunitária e atrair visitantes, o parque oferecerá infraestrutura moderna para práticas esportivas e lazer, incluindo pistas de skate e patinação, quadras de tênis e basquete, pista de caminhada, playgrounds e áreas de convivência. Essa estrutura busca fortalecer o turismo esportivo e oferecer à população um espaço de bem-estar, saúde e inclusão social.

**Centro Cultural Aaulfo Alves:** Dedicado à preservação e divulgação da memória cultural de Mirai, o centro contará com espaços para exposições, apresentações artísticas, festivais e eventos. Será um ponto de encontro entre a tradição local e a inovação, promovendo atividades educativas, artísticas e culturais, além de atuar como centro de formação e capacitação. Essa unidade reforçará a identidade miraiense ao conectar moradores e visitantes com a rica herança cultural da cidade.

**Hotel Aaulfo Alves:** Localizado no ponto mais elevado do município, o Hotel Aaulfo Alves oferecerá uma experiência única de hospedagem, integrando conforto, acessibilidade e temática cultural local. Com vistas privilegiadas e ambiente que dialoga com a beleza natural do topo do Camapuã, o hotel será o centro de acolhimento do projeto, atraindo turistas interessados na cultura, na história e nas paisagens naturais de Mirai. A estrutura proporcionará uma experiência imersiva e servirá como base para os visitantes do Parque Esportivo e do Centro Cultural.

O projeto turístico terá como premissa a integração com o território e os valores culturais de Mirai, promovendo:

- Desenvolvimento econômico sustentável.
- Melhoria da infraestrutura urbana, incluindo iluminação pública e segurança.
- Garantia de acessibilidade em todas as áreas.
- Valorização do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico local.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

---

As propostas deverão incluir a requalificação dos espaços, a implantação de novos usos, e a criação de ambientes que conectem visitantes e moradores à história e às tradições do município.

O Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI) busca identificar as melhores propostas para viabilizar o projeto, promovendo o engajamento da iniciativa privada e o fortalecimento do turismo, da cultura e da economia em Mirai. O sucesso da iniciativa proporcionará benefícios tanto para a população local quanto para os visitantes, consolidando o município como um destino turístico integrado e sustentável.

---

### **3 ÁREAS OBJETO DE ESTUDOS**

As áreas selecionadas para a estruturação do Projeto Turístico Ataulfo Alves no município de Mirai foram estrategicamente escolhidas por seu grande potencial de desenvolvimento. Entre elas, destaca-se o topo do Camapuã, local de beleza natural singular e de valor simbólico para o município, onde será construído o Hotel Ataulfo Alves, marco central desse projeto integrado. Essa área, juntamente com o Parque Esportivo e o Centro Cultural, será transformada em um complexo multifuncional, criando uma experiência turística única que combina natureza, cultura e lazer.

Localizadas em regiões acessíveis, com exceção do Morro do Camapuã, e próximas às principais vias de transporte, essas áreas atualmente subutilizadas apresentam condições ideais para a implementação do projeto, que será estruturado e gerido por meio de uma Parceria Público-Privada (PPP), com modelagem de concessão patrocinada, assegurando planejamento, operação e manutenção eficientes.

Antes da submissão das propostas, os interessados deverão consultar a Secretaria Municipal de Administração para verificar a disponibilidade das áreas e suas condições específicas para intervenção.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

***As propostas deverão seguir as seguintes diretrizes:***

## **Polo 1: Hotel Ataulfo Alves**

O topo do Camapuã é o ponto central do projeto, com foco na criação do Hotel Ataulfo Alves, que valoriza o turismo de experiência e a interação com a paisagem natural. Neste projeto é imprescindível a presença de uma estátua do Ataulfo Alves.

- Usos Diversificados: O hotel deve oferecer atividades integradas à natureza e cultura local, como trilhas guiadas, espaços de eventos e gastronomia temática.
- Integração com o Entorno: Deve-se promover a integração do hotel com a paisagem natural e as áreas adjacentes, como trilhas ecológicas que conectem pontos de interesse próximos.
- Acesso de Pedestres: Trilhas ecológicas e caminhos contemplativos devem ser priorizados, com design seguro e acessível.
- Melhoria da Iluminação Pública: A iluminação deve valorizar o entorno natural e permitir o uso noturno do local, com segurança para visitantes.
- Mobiliário Urbano: Mirantes panorâmicos, áreas de descanso e placas informativas devem enriquecer a experiência dos visitantes.
- Modos de Transporte Não Motorizados: Deve-se avaliar a implementação de sistemas alternativos, como teleféricos ou veículos elétricos, para facilitar o acesso ao topo sem prejudicar o meio ambiente.
- Acesso de Veículos: O acesso será restrito e controlado, garantindo que o fluxo não prejudique a experiência turística ou o ecossistema local.
- Fachadas Ativas: O hotel deve ser concebido para interagir visualmente com o entorno, usando materiais que respeitem a paisagem natural.
- Acessibilidade Universal: Todo o espaço deve ser acessível, desde as áreas internas do hotel até as trilhas ao redor.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

- Conformidade Legal: As intervenções devem cumprir rigorosamente as normas ambientais e urbanísticas para áreas de preservação natural.
- Proteção Cultural: O design e o funcionamento do hotel devem refletir elementos culturais de Mirai, como referências à obra de Ataulfo Alves.
- Permeabilidade Visual e Fluxos: Estruturas no Camapuã devem manter vistas panorâmicas livres e não interferir no fluxo natural da paisagem.
- Sustentabilidade e Técnicas Construtivas: Utilização de materiais ecológicos e sistemas de energia e água sustentáveis, como painéis solares e captação de água pluvial.
- Geração de Emprego e Renda: Deve-se priorizar a contratação local e oferecer capacitação para moradores em funções relacionadas ao hotel e ao turismo.

#### **Polo 2: Parque Esportivo Ataulfo Alves**

O parque será destinado à prática esportiva e atividades de lazer, fortalecendo o esporte e o bem-estar no município. Neste projeto é imprescindível a presença de totens com vaporizador de água, que contenham arte com a história de Ataulfo Alves.

- Usos Diversificados: As instalações devem incluir áreas para esportes variados, lazer e eventos comunitários.
- Integração com o Entorno: Paisagismo que promova a harmonia com a área ao redor e crie conexões entre os espaços esportivos.
- Acesso de Pedestres: Caminhos internos acessíveis e seguros para pessoas de todas as idades e habilidades.
- Melhoria da Iluminação Pública: Iluminação adequada para prática esportiva noturna e segurança dos frequentadores.
- Mobiliário Urbano: Bancos, bebedouros, bicicletários e placas informativas devem ser distribuídos pelo parque.
- Acessibilidade Universal: Todas as instalações devem ser acessíveis a pessoas com deficiência.
- Conformidade Legal: As obras e operações devem atender às normas de segurança e às legislações esportivas aplicáveis.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

- Geração de Emprego e Renda: O parque deve incluir programas de capacitação e incentivo ao empreendedorismo, como quiosques e eventos esportivos.

## **Polo 3: Centro Cultural Ataulfo Alves**

O centro será um espaço dedicado à cultura, educação e eventos artísticos, promovendo o patrimônio imaterial de Mirai. É imprescindível que a fachada seja em pele de vidro colorida.

- Usos Diversificados: Áreas para exposições, oficinas culturais, teatro, biblioteca e eventos temáticos.
- Integração com o Entorno: Conexão com outros espaços culturais da cidade, criando um circuito cultural integrado.
- Acesso de Pedestres: Caminhos internos e externos acessíveis, com sinalização clara.
- Melhoria da Iluminação Pública: Iluminação que destaque as fachadas e áreas de eventos noturnos, garantindo segurança e atratividade.
- Mobiliário Urbano: Espaços interativos, como bancos, áreas para leitura e murais informativos sobre a história local.
- Acessibilidade Universal: Estruturas internas e externas devem ser completamente acessíveis.
- Conformidade Legal: Respeito às normas de patrimônio cultural, garantindo a preservação da identidade local.
- Proteção Cultural: O centro deve atuar como guardião da história de Mirai, promovendo atividades que fortaleçam a identidade local.
- Geração de Emprego e Renda: O centro deve estimular atividades artísticas e culturais que gerem renda para artistas locais e empreendedores culturais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## ANEXO II – MODELO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

### 1. PLANO DE INTERVENÇÃO

O Plano de Intervenção abrange todas as ações necessárias para a transformação das áreas dos pólos do Projeto Turístico Ataulfo Alves, visando a requalificação urbana e a criação de espaços funcionais e atrativos para a população e visitantes. O projeto incluirá áreas destinadas a atividades esportivas, culturais e turísticas, e será composto por três principais componentes: o **Parque Esportivo Ataulfo Alves**, o **Centro Cultural Ataulfo Alves** e o **Hotel Ataulfo Alves**.

#### **Polo 1: Hotel Ataulfo Alves**

**Objetivo Geral:** Transformar o topo do Camapuã em um ícone turístico de Mirai, integrando hospedagem, cultura e sustentabilidade em um ambiente que valorize a paisagem natural e o legado de Ataulfo Alves.

#### **Plano de Intervenção:**

##### Etapa 1: Estudos Preliminares e Planejamento

- Realizar levantamentos topográficos, geológicos e ambientais para garantir a viabilidade da construção.
- Desenvolver o projeto arquitetônico do hotel, integrando soluções sustentáveis, como painéis solares e sistema de captação de água pluvial.
- Elaborar o modelo de concessão da PPP, detalhando responsabilidades e garantias entre poder público e parceiro privado.

##### Etapa 2: Infraestrutura Básica

- Construir acessos ao topo, incluindo trilhas ecológicas e uma rota para transporte não motorizado (veículos elétricos ou teleférico).
- Implementar redes de energia, água e saneamento com mínimo impacto ambiental.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## Etapa 3: Construção e Implantação

- Construir o hotel temático com áreas integradas à natureza, como terraços panorâmicos e espaços culturais.
- Instalar mirantes, mobiliário urbano e sinalização turística.

## Etapa 4: Operação e Manutenção

- Realizar campanhas de marketing para atrair turistas.
- Monitorar o impacto ambiental e ajustar operações para minimizar danos.

## Ações Complementares

- Capacitar moradores locais para atuarem como guias turísticos e em funções administrativas do hotel.
- Realizar eventos culturais temáticos sobre Ataulfo Alves.

## **Polo 2: Parque Esportivo Ataulfo Alves**

**Objetivo Geral:** Criar um espaço para prática esportiva e lazer comunitário, promovendo saúde e bem-estar para moradores e visitantes.

### **Plano de Intervenção:**

#### Etapa 1: Estudos Preliminares e Planejamento

- Mapear a área destinada ao parque, considerando acessibilidade e infraestrutura necessária.
- Identificar demandas locais por modalidades esportivas e espaços de lazer.

#### Etapa 2: Infraestrutura Básica

- Preparar o terreno para instalação de quadras poliesportivas, pistas de skate, patinação, caminhada e áreas de recreação.
- Implantar sistema de iluminação pública eficiente e sustentável.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

#### Etapa 3: Construção e Implantação

- Construir quadras esportivas, playgrounds e pistas de skate, de patinação, de caminhada.
- Equipar o parque com mobiliário urbano, como bancos, bebedouros e bicicletários.
- Criar um anfiteatro ao ar livre para eventos comunitários.

#### Etapa 4: Operação e Manutenção

- Estabelecer uma equipe de gestão para manutenção contínua do parque.
- Organizar eventos esportivos e culturais periódicos.

#### Ações Complementares

- Criar programas de incentivo ao esporte, especialmente para crianças e jovens.
- Promover parcerias com academias e clubes locais para uso do parque.

### **Polo 3: Centro Cultural Ataulfo Alves**

**Objetivo Geral:** Consolidar o Centro Cultural como um espaço de preservação e promoção da cultura local, fortalecendo o turismo cultural e a economia criativa de Mirai.

#### **Plano de Intervenção:**

##### Etapa 1: Estudos Preliminares e Planejamento

- Identificar o acervo cultural e histórico de Mirai para exposição no centro.
- Planejar a estrutura do prédio, incluindo áreas para oficinas, exposições e eventos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

#### Etapa 2: Infraestrutura Básica

- Adaptar ou construir o espaço com atenção à acessibilidade e eficiência energética.
- Instalar sistema de internet de alta velocidade para suportar eventos e exposições digitais.

#### Etapa 3: Construção e Implantação

- Criar galerias para exposições permanentes e temporárias.
- Equipar o espaço com recursos audiovisuais para eventos interativos.

#### Etapa 4: Operação e Manutenção

- Contratar uma equipe de gestão cultural para organizar atividades regulares.
- Desenvolver parcerias com escolas e universidades para enriquecer o conteúdo cultural.

#### Ações Complementares

- Criar oficinas culturais gratuitas para a população.
- Promover eventos temáticos que valorizem a história e a cultura de Ataulfo Alves.
- Lançar uma agenda anual de eventos, atraindo turistas e movimentando a economia local.

**Integração entre os Polos Transporte e Mobilidade:** Criar um sistema de transporte interligado, como vans elétricas, para facilitar o deslocamento entre os polos.

**Marketing e Divulgação:** Desenvolver uma identidade visual única para o projeto, com foco em turismo integrado.

**Gestão Unificada:** Criar uma central de coordenação que monitore o desenvolvimento e a operação dos três polos, garantindo eficiência e coesão.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## 2. MODELO OPERACIONAL

A gestão de todos os polos será realizada por uma única empresa ou consórcio selecionado por meio de licitação pública na modalidade de Parceria Público-Privada (PPP). A concessão terá um modelo de concessão patrocinada, em que o parceiro privado será remunerado parcialmente por receitas geradas nos polos e parcialmente por contraprestação pública.

### **Polo 1: Hotel Ataulfo Alves**

Modelo Operacional (PPP):

1. Responsabilidades do Parceiro Privado:
  - Construção, operação e manutenção do hotel, das áreas de lazer e das trilhas ecológicas no Camapuã.
  - Desenvolvimento de um plano de negócios que maximize as receitas com hospedagem, eventos, restaurante e atividades turísticas.
2. Receitas do Parceiro Privado:
  - Tarifas de hospedagem e alimentação.
  - Locação de espaços para eventos e conferências.
  - Ingressos para acesso às áreas exclusivas (mirantes premium e experiências culturais).
3. Contraprestação Pública:
  - Subsídio parcial para manter preços acessíveis em eventos culturais e visitas guiadas.
  - Apoio na divulgação do destino turístico em campanhas regionais e nacionais.
4. Mecanismos de Sustentabilidade:
  - Adoção de soluções sustentáveis no hotel, com metas anuais de eficiência energética e reaproveitamento hídrico.
5. Integração Comunitária:
  - Contratação de trabalhadores locais e parcerias com artistas e fornecedores regionais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## **Polo 2: Parque Esportivo Ataulfo Alves**

Modelo Operacional (PPP):

1. Responsabilidades do Parceiro Privado:
  - Construção e manutenção das instalações esportivas, trilhas e áreas de convivência.
  - Organização de atividades esportivas e eventos para gerar receitas complementares.
2. Receitas do Parceiro Privado:
  - Taxas de inscrição para eventos esportivos e uso de instalações exclusivas.
  - Concessão de espaços comerciais, como lanchonetes e lojas de artigos esportivos.
3. Contraprestação Pública:
  - Repasse financeiro para manutenção de tarifas reduzidas ou isentas para a comunidade local em horários determinados.
  - Apoio para programas de inclusão esportiva.
4. Sustentabilidade e Monitoramento:
  - Meta de autossuficiência financeira do parque até o quinto ano da concessão.
5. Benefícios à Comunidade:
  - Cursos gratuitos de capacitação esportiva e programas de integração com escolas locais.

## **Polo 3: Centro Cultural Ataulfo Alves**

Modelo Operacional (PPP):

1. Responsabilidades do Parceiro Privado:
  - Construção, operação e manutenção do espaço cultural.
  - Criação de uma programação contínua de exposições, oficinas e apresentações artísticas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

2. Receitas do Parceiro Privado:
  - Ingressos para exposições e eventos especiais.
  - Venda de produtos culturais (livros, artesanato, CDs).
  - Locação de espaços para eventos e produções culturais.
3. Contraprestação Pública:
  - Subsídio para garantir atividades gratuitas ou de baixo custo para a população de baixa renda.
  - Incentivo financeiro para digitalização do acervo cultural e expansão do acesso remoto.
4. Sustentabilidade Operacional:
  - Parcerias com instituições culturais e patrocínios privados para financiamento de eventos e exposições.
5. Programas de Inclusão:
  - Atividades culturais gratuitas para escolas e grupos comunitários.

#### **Coordenação Centralizada pela PPP**

1. Gestão Integrada:
  - A empresa/consórcio contratado será responsável pela gestão unificada dos três polos, promovendo sinergia e redução de custos operacionais.
  - Estrutura hierárquica com supervisores dedicados a cada polo, reportando-se a um gestor geral da PPP.
2. Planejamento e Controle:
  - Relatórios trimestrais de desempenho financeiro, impacto social e sustentabilidade ambiental.
  - Auditorias regulares realizadas pelo poder público para garantir o cumprimento do contrato e das metas.
3. Promoção e Marketing:
  - Criação de pacotes turísticos que combinem experiências em todos os polos.
  - Campanhas integradas para atrair visitantes e consolidar Mirai como destino turístico de referência.
4. Sustentabilidade Financeira:
  - Modelo de receita diversificado, combinando lucros operacionais com contraprestação pública.
  - Estabelecimento de metas claras de autossuficiência financeira para os polos ao longo do contrato.
5. Revisão e Ajustes:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- Cláusulas de revisão periódica do contrato para ajustes em função de mudanças no mercado ou novas demandas da comunidade.

### 3. MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O modelo econômico-financeiro será desenvolvido com base em uma estrutura de concessão patrocinada, combinando receitas próprias geradas pelos polos com uma contraprestação pública para viabilizar a sustentabilidade do projeto, equilibrar o retorno financeiro do parceiro privado e garantir a acessibilidade para a população.

#### Componentes de Receita

##### **Receitas Próprias do Parceiro Privado**

#### 1. Polo 1 - Hotel Temático Ataulfo Alves:

- Hospedagem
- Restaurante e serviços
- Eventos: Aluguel de espaços para convenções, casamentos e outros eventos
- Experiências culturais

#### 2. Polo 2 - Parque Esportivo:

- Taxas de uso de quadras e equipamentos esportivos
- Inscrições para eventos esportivos
- Concessões comerciais: Aluguel de espaços para lanchonetes e lojas

#### 3. Polo 3 - Centro Cultural:

- Ingressos para exposições e apresentações
- Locação de salas para eventos e oficinas
- Venda de produtos culturais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

#### **Contraprestação Pública**

##### 1. Base de Cálculo:

- Valor estimado inicial
- Contraprestação destinada a subsidiar manutenção, acessibilidade e tarifas sociais.
- Divisão proporcional por polo:
  - Polo 1
  - Polo 2
  - Polo 3

##### 2. Fontes de Recursos Públicos:

- Orçamento municipal (recursos de turismo e cultura).
- Parcerias com programas estaduais e federais de fomento ao turismo e cultura.

#### **Estrutura de Investimentos**

##### Investimentos Iniciais

1. Polo 1 - Hotel Temático Ataulfo Alves:
  - Construção
  - Equipamentos e decoração
2. Polo 2 - Parque Esportivo:
  - Instalações esportivas e trilhas
3. Polo 3 - Centro Cultural:
  - Construção
  - Equipamentos e decoração

##### Total de Investimento Inicial



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

#### **Fontes de Financiamento**

1. Parceiro Privado
  - Aporte de capital próprio
  - Financiamento bancário
2. Poder Público:
  - Subvenções ou incentivos fiscais

#### **Estrutura de Custos Operacionais**

1. Polo 1 - Hotel:
  - Custos fixos (manutenção, pessoal, energia, água)
  - Custos variáveis
2. Polo 2 - Parque Esportivo:
  - Custos fixos
  - Custos variáveis
3. Polo 3 - Centro Cultural:
  - Custos fixos
  - Custos variáveis

#### **Projeções de Receita e Despesas**

Projeção de Receita Bruta Anual (Ano 1):

1. Polo 1
2. Polo 2
3. Polo 3
- Total



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

Projeção de Custos Operacionais (Ano 1):

1. Polo 1
2. Polo 2
3. Polo 3
- Total

Projeção de Lucro Bruto (Ano 1)

## **Indicadores Econômico-Financeiros**

1. Payback do Investimento
2. Taxa Interna de Retorno (TIR)
3. Valor Presente Líquido (VPL)

## **Garantias e Mitigação de Riscos**

1. Garantias do Poder Público:
  - Fundo Garantidor para PPPs (se disponível).
  - Cláusulas contratuais de revisão da contraprestação em caso de flutuações econômicas severas.
2. Riscos do Parceiro Privado:
  - Risco de demanda será mitigado por estudos de viabilidade e campanhas de promoção turística realizadas em parceria com o município.
  - Risco financeiro coberto por seguros e garantias bancárias.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## ANEXO IV - MODELO DE FORMULÁRIO DE QUALIFICAÇÃO DO PROPONENTE

Local, [●] de [●] de [●]

À Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves  
Prefeitura de Mirai  
Praça Raul Soares, 126, Centro, Mirai, MG

Ref.: Edital de PPMI nº 001/2025

### Formulário de Qualificação do Interessado

Prezados Senhores,

O [INTERESSADO], inscrito no CNPJ/MF sob o nº [●], por seu representante legal abaixo assinado, o(a) senhor(a) [●], portador(a) da Carteira de Identidade nº [●] e do CPF nº [●], [endereço físico completo e eletrônico], [números de telefone], vem por meio desta, conforme a qualificação infracitada, apresentar proposta visando a estruturação de um projeto turístico integrado no município de Mirai, incluindo o planejamento, a implementação, a operação e a manutenção por meio de uma Parceria Público-Privada (PPP), com modelagem de concessão patrocinada.

Desta forma, declaro:

- a) Ter ciência das regras do PPMI nº 001/2025;
- b) Cumprir eventuais solicitações feitas pela Comissão do Projeto Turístico Ataulfo Alves;
- c) Assumir integral responsabilidade pelo conteúdo da proposta apresentada, quanto à veracidade das informações e declarações ali contidas;
- d) Ser titular da propriedade dos direitos autorais da proposta apresentada e que esses não infringem direitos autorais e/ou outros direitos de propriedade de terceiros;
- e) Transferir à Administração Municipal os direitos associados às propostas desenvolvidas, cedendo, inclusive, os direitos decorrentes da autoria e da propriedade intelectual sobre os projetos e estudos apresentados neste PPMI, sem ônus;
- f) Ter ciência de que não haverá qualquer tipo de ressarcimento relativo às propostas apresentadas.
- g) Concordar com o uso e tratamento dos dados pessoais fornecidos, exclusivamente para os fins relacionados ao PPMI nº 001/2025, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

## QUALIFICAÇÕES

[Descreva detalhadamente as qualificações técnicas, financeiras e demais requisitos, anexando documentos comprobatórios, como portfólio de projetos, atestados técnicos e demonstrações financeiras auditadas.]

**Agente interlocutor do interessado com a Comissão do Projeto Turístico  
Ataulfo Alves:**

Nome:

Cargo:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

Assinatura: