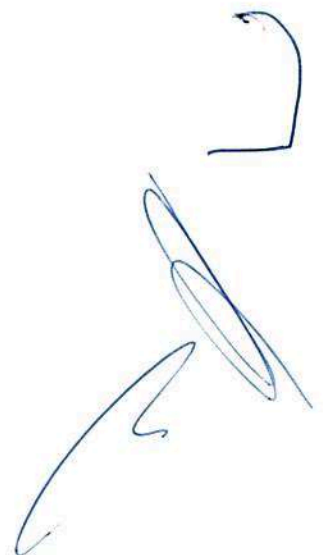
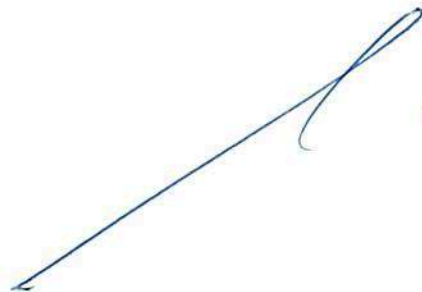


CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

**ANEXO III DO CONTRATO:
CADERNO DE ENCARGOS DA
CONCESSIONÁRIA**



CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° 01/SEME/2018

**CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO
COMPLEXO PACAEMBU.**

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. DIRETRIZES GERAIS..... | 3 |
| 2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA..... | 4 |
| 3. DIRETRIZES OPERACIONAIS..... | 10 |
| 4. ENCARGOS DE OBRA | 12 |
| COMPLEXO | 12 |
| ESTÁDIO..... | 13 |
| CENTRO POLIESPORTIVO..... | 15 |
| 5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO | 15 |
| ADMINISTRATIVO | 17 |
| ZELADORIA | 19 |
| USO DO ESPAÇO | 23 |
| SEGURANÇA E BEM-ESTAR..... | 25 |
| ATENDIMENTO AO USUÁRIO | 28 |
| 6. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS..... | 30 |

APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

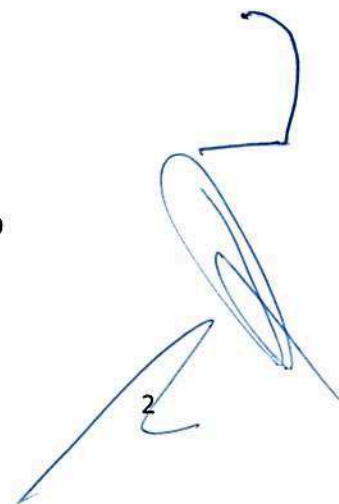
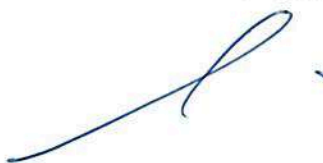
APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS

APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

APÊNDICE IV – ROTEIRO BÁSICO PARA ELABORAÇÃO DO PROGRAMA E PLANO DE
MANUTENÇÃO DOS BENS TOMBADOS

APÊNDICE V – QUADRO 01 – PLANOS

APÊNDICE VI – FLUXO DE APRESENTAÇÃO DE PLANOS E PROJETOS DA CONCESSÃO



1. DIRETRIZES GERAIS

1.1. O presente documento define as diretrizes e os encargos de obra, operação e gestão do COMPLEXO a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

1.2. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE.

1.3. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam o COMPLEXO, conforme descritos no ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.

1.3.1. Os elementos presentes no COMPLEXO, tais como os bens tombados, são parte integrante de sua identidade, devendo ter suas características mantidas e devidamente preservadas pela CONCESSIONÁRIA.

1.4. O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste documento, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários.

1.5. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessária para que as obras, a operação e a gestão do COMPLEXO respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e na legislação aplicável.

1.6. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

1.6.1. A responsabilidade do PODER CONCEDENTE no âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO da CONCESSÃO está limitada ao disposto no CONTRATO.

1.6.2. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA poderá contar com o apoio

do PODER CONCEDENTE no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.

1.7. A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim desejar, de inovações tecnológicas, seja de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, seja aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções e modernização do COMPLEXO, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.

1.8. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social e o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam o perímetro do COMPLEXO.

1.9. As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso do COMPLEXO, no seu entorno e na sua vizinhança.

1.10. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do COMPLEXO, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico, e as disposições da Lei nº 14.223/06 e Lei Nº 16.696/2017, ou outras que vierem a substituí-las.

2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental, os parâmetros urbanísticos e as normativas relativas ao seu tombamento.

2.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

2.3. Os encargos de obra compreendem o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO, contendo as intervenções de realização obrigatória, que deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

2.4. INTERVENÇÕES OPCIONAIS dizem respeito aos serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o COMPLEXO, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a integração entre os equipamentos objeto da CONCESSÃO, incluindo novas áreas destinadas aos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, com os espaços já existentes, como espaços de convivência, lazer, contemplação e valorização das áreas verdes.

2.6. No prazo definido no EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, o PLANO DE INTERVENÇÕES, contendo a totalidade do planejamento para a execução do PROGRAMA DE INTEVENÇÃO e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS do COMPLEXO.

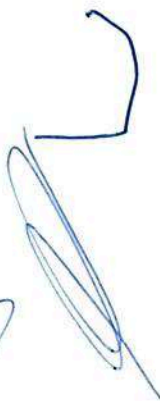
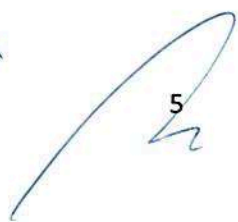
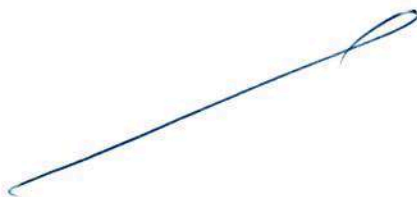
2.6.1 O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá contemplar o planejamento para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO constante da cláusula 4 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e as eventuais INTERVENÇÕES OPCIONAIS previstas de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

2.7. A implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser precedida pela elaboração de projetos, incluindo as demolições necessárias previstas, a serem aprovados pelos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.7.1 Até o final do primeiro ano da CONCESSÃO, os projetos de que trata o item anterior deverão ser apresentados de forma conjunta para o COMPLEXO, para aprovação pelos órgãos competentes de licenciamento, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.7.2 A apresentação de projetos para fins de licenciamento de forma segregada, em exceção à regra prevista no item anterior, poderá ser autorizada pelo PODER CONCEDENTE, mediante pedido motivado da CONCESSIONÁRIA.

2.8. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e a execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, recuperação e construção de novas edificações, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal, em especial as Resoluções CONDEPHAAT 05/98 e CONPRESP 04/88, ou outras que vierem a substituí-las.



5

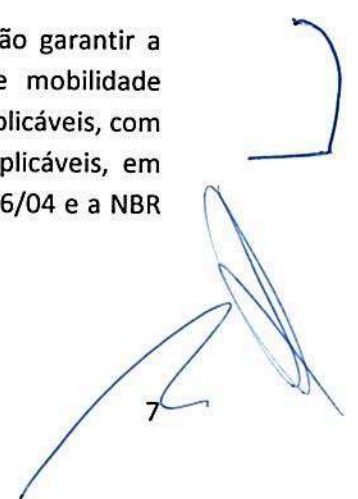
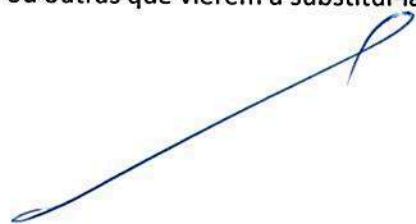
2.9. A CONCESSIONÁRIA deverá ter cuidado especial com as reformas, recuperação e com a manutenção de edificações protegidas do COMPLEXO, devendo as suas atividades e serviços estar de acordo com as exigências das normas de tombamento e de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.9.1 Para quaisquer intervenções no COMPLEXO, sejam elas parte do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, sejam INTERVENÇÕES OPCIONAIS, deverão ser respeitadas ainda as seguintes diretrizes específicas dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico:

- a) preservar a integridade das estruturas tombadas, quais sejam: o ESTÁDIO e o CENTRO POLIESPORTIVO, composto pelo Ginásio de Esportes, Ginásio de Tênis e Piscina Olímpica;
- b) considerar o COMPLEXO e a Praça Charles Miller como um conjunto único, sendo que as intervenções propostas para o COMPLEXO não deverão acentuar a divisão dos equipamentos ou segregar ainda mais a fruição entre as edificações do conjunto;
- c) promover a integração entre ESTÁDIO e CENTRO POLIESPORTIVO, independentemente de qualquer intervenção a ser feita no Tobogã. Para fins da referida integração, importante considerar o projeto original do COMPLEXO, no qual o conjunto possuía uma integração muito maior, tanto visual quanto fisicamente, integração esta que foi rompida com a construção do Tobogã;
- d) preservar as perspectivas visuais, por parte do espectador, a partir do interior do ESTÁDIO. A perspectiva visual da arquibancada é parte intrínseca do COMPLEXO e o diferencia de todos os demais estádios da cidade. Toda e qualquer cobertura a ser proposta para o ESTÁDIO será avaliada de forma a preservar a referida perspectiva;
- e) valorizar os elementos arquitetônicos do COMPLEXO (edificações, quadras, piscinas, torres, passarelas, fachadas, materiais, entre outros), no sentido de propiciar soluções técnicas que consigam valorizar e evidenciar os valores já reconhecidos pelo tombamento;
- f) valorizar o caráter monumental externo do COMPLEXO, considerando sua inserção na paisagem e na topografia. O COMPLEXO se insere dentro de um bairro também tombado pelos órgãos de patrimônio histórico e, mesmo com seu caráter monumental, é extremamente respeitoso para com o entorno, inserindo-se na paisagem do bairro de forma exemplar. Modificações nas áreas externas do COMPLEXO e a sua relação com as ruas e calçadas devem ser analisadas e justificadas sob a ótica da preservação das características do bairro e suas peculiaridades;

- g) valorizar a integração com o entorno do COMPLEXO a partir da remoção das barreiras visuais e de transposição. Por se tratar de equipamento público de excelência, as propostas deverão buscar uma maior conexão com o meio urbano, preservando as qualidades e os valores já reconhecidos do COMPLEXO, bem como nos valores reconhecidos em seu projeto original;
- h) é admissível a demolição parcial e/ou total do Tobogã, desde que justificado no novo programa de uso, de forma a qualificar a conexão entre ESTÁDIO e CENTRO POLIESPORTIVO;
- i) é admissível propor cobertura (fixa ou com abertura móvel de seu teto) para o ESTÁDIO, desde que respeitada a permeabilidade visual de dentro do ESTÁDIO para fora (e de fora para dentro), e mantida a leitura da forma de ferradura do mesmo. Toda proposta deverá apresentar em detalhes a solução estrutural a ser adotada;
- j) não serão admitidas quaisquer intervenções na Praça Charles Miller, a qual não integra a ÁREA DA CONCESSÃO;
- k) o projeto deverá considerar a integração do CENTRO POLIESPORTIVO com o ESTÁDIO, recuperando a fruição do projeto original do COMPLEXO. As propostas deverão contemplar a conservação e/ou restauro e a modernização do conjunto de equipamentos do CENTRO POLIESPORTIVO;
- l) não será admissível a demolição, ainda que parcial, das áreas de arquibancada do ESTÁDIO, bem como a construção de novos lances ou pavimentos na mesma;
- m) é admissível a criação de estruturas que possam integrar fisicamente as ruas laterais ao ESTÁDIO, bem como o ESTÁDIO ao CENTRO POLIESPORTIVO. Uma vez proposta essa integração, não será permitida a criação de novas aberturas nas estruturas já existentes;
- n) deverá ser prevista acessibilidade em todo o COMPLEXO, incluindo o CENTRO POLIESPORTIVO.

2.10. Os projetos, obras e serviços a serem realizados no COMPLEXO deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/00 e nº 13.146/15, o Decreto Federal nº 5.296/04 e a NBR ABNT 9050:2015, a NBR ABNT 15599:2008, ou outras que vierem a substituí-las.



2.11. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO.

2.12. Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais.

2.13. São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, reforma ou recuperação de edificações e estruturas no COMPLEXO:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;
- b) o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- c) a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- d) o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- e) a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar condicionado com selos de alta eficiência energética;
- f) a captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- g) a instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- h) o uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

2.14. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão minimizar os impactos de obra no COMPLEXO, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

2.15. As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações no COMPLEXO deverão, sempre que possível, manter funcionamento do COMPLEXO, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.

2.16. Durante a fase de implantação dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

2.17. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela retirada de entulhos, realização e retiradas de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos.

2.18. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos demais órgãos competentes.

2.19. As demolições e retiradas não deverão causar danos a terceiros e ao meio ambiente, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários e dos USUÁRIOS do COMPLEXO.

2.20. As demolições deverão considerar, quando necessário, eventuais elementos a preservar, assim como a sua proteção, desmonte e relocação, e deverá prever meios para não gerar impactos ao meio ambiente, ao entorno e aos USUÁRIOS do COMPLEXO. O material demolido e/ou retirado deverá ter a devida destinação nos termos da legislação vigente.

2.21. Todo elemento a preservar retirado por meio de demolição deve ser acondicionado e guardado atendendo ao tipo de material e sua dimensão. O seu armazenamento deve ser delimitado ao canteiro, efetuando-se a sua manutenção, protegendo-o dos elementos dos fatores climáticos, de vandalismo e de roubo.

2.22. Ao final das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido todas as instalações do acampamento e canteiro de obras como equipamentos, construções provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.

2.23. As obras não poderão interromper o uso das áreas adjacentes à ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando houver comum acordo com os detentores de tais áreas.

2.24. No caso de demolição do Tobogã, deverão ser atendidas obrigatoriamente as seguintes diretrizes:

- a) promoção da permeabilidade física e visual entre o ESTÁDIO e o CENTRO POLIESPORTIVO, de forma a permitir a integração entre os equipamentos;
- b) reconstrução, dentro do COMPLEXO, de todas as áreas localizadas no subsolo do Tobogã tais como vestiários, áreas de imprensa e administrativa, salas multiuso, túnel de acesso ao campo, correspondente a, no mínimo, a área atual de 6.200 (seis mil e duzentos metros quadrados);
- c) atendimento das resoluções e diretrizes específicas dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico, de que trata o item 2.9.1 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

2.24.1 No caso de demolição integral do Tobogã, fica dispensado o atendimento do item 4.9 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3. DIRETRIZES OPERACIONAIS

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para a sua aprovação, conforme prazo definido pelo EDITAL, os PLANOS OPERACIONAIS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

3.1.1 Administração:

- a) Plano de Administração e Gestão;
- b) Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO;

3.1.2 Uso do Espaço:

- a) Plano de Gestão do Uso do Espaço;

3.1.3 Atendimento ao USUÁRIO:

- a) Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;

3.1.4 Segurança e Bem-estar:

- a) Plano de Segurança;

- b) Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
- c) Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial;
- d) Plano de Conscientização e Inclusão;

3.1.5 Zeladoria:

- a) Plano de Limpeza;
- b) Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário;
- c) Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados;
- d) Plano de Conservação dos Recursos Naturais;
- e) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

3.2. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

3.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO e os novos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA, para a realização dos encargos de que trata o item 5 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.4. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como *.doc*, e em versão *.pdf*, ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

3.5. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

3.6. Os PLANOS OPERACIONAIS poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação.

3.7. O Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO deverá ser elaborado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4. ENCARGOS DE OBRA

4.1 Os encargos de obra relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do COMPLEXO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétrico, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar condicionado e iluminação.

4.2 O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser implantado nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

COMPLEXO

4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, recuperação, revisão e reconfiguração dos sistemas elétrico, hidráulico, de telecomunicações, TI e ar condicionado do COMPLEXO, considerando o atendimento às normas de segurança e às novas demandas de uso.

4.3.1 Os sistemas, em especial o de telecomunicações, deverão permitir a conexão com os veículos e equipamentos de transmissão de jogos e eventos em diversos pontos do COMPLEXO e seu entorno.

4.3.2 O sistema de ar condicionado deverá ser setorizado, de forma a permitir o seu desligamento em dependências e setores que não estejam em utilização, nos casos de eventos que não se utilizem da área total do COMPLEXO que lhes for destinada.

4.3.3 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar soluções para o sistema de ar condicionado que evitem ruídos e fumaça.

4.4 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de sinalização e elementos de comunicação visual em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada, integrada e acessível, de forma a valorizar o conjunto arquitetônico, com instalação de elementos como placas de sinalização, advertência e direcionais, identificando todos os equipamentos e instalações, inclusive os elementos integrantes dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS que venham a ser realizados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

4.4.1 A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue (português e inglês) e acessível do COMPLEXO deverá ser consolidada em um Projeto de Comunicação, que deverá ser aprovado juntamente com os demais projetos integrantes dos encargos de obra, conforme o item 2.7 deste ANEXO.

4.5 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e/ou implantação de novo MOBILIÁRIO em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada e integrada, como lixeiras, bebedouros e paraciclos, para funcionários, USUÁRIOS e visitantes.

4.5.1 Quando da implantação de novas lixeiras, a CONCESSIONÁRIA deverá priorizar o sistema de coleta seletiva de resíduos.

4.6 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a recuperação da pintura de todas as edificações, instalações e demais elementos integrantes do COMPLEXO como fachadas, paredes internas, arquibancadas, guarda corpos, coberturas e marquises.

4.7 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação das áreas livres, de conexão entre os equipamentos do CENTRO POLIESPORTIVO e com o ESTÁDIO, incluindo: i) piso das áreas externas; ii) muro de arrimo do entorno do CENTRO POLIESPORTIVO; iii) paisagismo; e iv) estacionamento.

4.7.1 A disposição das áreas de estacionamento e a circulação de veículos nas áreas livres, de que trata o item anterior, deverão priorizar a circulação de pedestres e a integração entre os equipamentos do COMPLEXO.

ESTÁDIO

4.8 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação das áreas de imprensa e tribuna de honra localizadas nas arquibancadas dos setores leste e oeste, podendo receber outros usos como áreas de hospitalidade e camarotes, desde que garantidos o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.

4.9 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todas as áreas localizadas no subsolo do Tobogã, tais como vestiários, áreas de imprensa e administrativa, salas multiuso, túnel de acesso ao campo, correspondente a, no mínimo, a área atual de 6.200 (seis mil e duzentos metros quadrados).

4.10 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todos os sanitários existentes e a implantação de, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados) de novos sanitários.

4.10.1 A reforma e recuperação dos sanitários existentes e a construção de novos sanitários deverão considerar a instalação de mictórios nos sanitários masculinos, sanitários femininos, sanitários acessíveis e fraldários.

4.11 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todas as áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e bebidas existentes.

4.12 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar, no mínimo, a substituição dos assentos existentes nas arquibancadas por novos assentos, constituídos por material durável e resistente, incluindo assentos reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável.

4.13 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a recuperação estrutural das arquibancadas do ESTÁDIO nos seguintes trechos: i) juntas, passarela de acesso e escadas de acesso às arquibancadas dos Setores Laranja e Romã, conforme ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL ; ii) reparos da marquise, cobertura, estrutura sob as arquibancadas, juntas de dilatação, dentes Gerber, bases das vigas e pilares das arquibancadas dos Setores Verde e Amarelo, conforme ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.

4.14 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reconfiguração dos acessos ao ESTÁDIO, de forma a permitir a separação e a setorização de público conforme o bilhete adquirido para um determinado evento, minimizando, assim, os impactos no entorno do COMPLEXO e otimizando o fluxo interno do público.

4.14.1 A reconfiguração dos acessos de que trata o item anterior deverá incluir a instalação de sistema de controle de acesso dotado de leitores como código de barras, RFID, tarjas magnéticas, ou outros que vierem a substituí-los.

4.15 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação da pista de atletismo.

4.16 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a complementação da iluminação do ESTÁDIO, incluindo a iluminação esportiva do campo.

4.16.1 A iluminação esportiva deverá cumprir os requisitos exigíveis para esse tipo de instalação, que envolvem:

- a) níveis de iluminância horizontal e vertical, e coeficientes de uniformidade adequados;
- b) ofuscamento reduzido, direto ou por meio da luz refletida pelo solo;

- c) aparência de cor compatível com as atividades consideradas;
- d) supressão dos ruídos produzidos pelas luminárias;
- e) ausência de sombras indesejadas, prejudiciais à visibilidade;
- f) inexistência de flutuação na tensão/oscilação de luminosidade.

4.17 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a instalação de geradores de energia, com painel de transferência automática, que deverão manter todos os sistemas primários em operação, incluindo o sistema de iluminação do campo, no caso de falta de atendimento da rede principal.

4.18 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, revisão e instalação do sistema de CFTV, som e display eletrônico, que deverão estar conectados a um Centro de Comando e Controle.

CENTRO POLIESPORTIVO

4.19 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação do piso da quadra do Ginásio Poliesportivo e da quadra externa do Ginásio de Tênis.

4.20 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação da cobertura do Ginásio de Tênis, incluindo sistema de proteção termo acústica, recuperação e alinhamento dos arcos da estrutura interna de madeira.

4.21 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar substituição da iluminação interna no Ginásio de Tênis.

4.22 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação dos sanitários e vestiários do CENTRO POLIESPORTIVO, incluindo mictórios nos sanitários masculinos, sanitários acessíveis e fraldários.

4.23 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, revisão e instalação de sistema de CFTV, som e iluminação externa, que deverão estar conectados a um Centro de Comando e Controle.

5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

5.1. Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias: i) administrativo, ii) uso do espaço; iii) atendimento ao USUÁRIO; iv) segurança e bem-estar; e iv) zeladoria.

5.2. As regras deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA que envolverem empresas subcontratadas ou parcerias travadas pela CONCESSIONÁRIA são de sua integral responsabilidade. Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO às referidas empresas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.

5.3. Os encargos de operação e gestão aplicam-se aos equipamentos, áreas livres e demais instalações integrantes do COMPLEXO e às áreas de interface entre o COMPLEXO e os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

5.4. Os encargos de operação e gestão deverão dimensionar os serviços considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

5.5. Os encargos de operação e gestão deverão prever a implementação de medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança no entorno do COMPLEXO, no caso de eventos.

5.5.1 Os PLANOS OPERACIONAIS relativos à limpeza, trânsito e segurança deverão identificar a área do entorno do COMPLEXO onde serão implantadas as medidas mitigadoras de que trata o item anterior.

5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO e do ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO e este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema automatizado de medição dos indicadores integrantes do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO, ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, que deve ser propício à realização de auditoria e que permita o acesso às informações que serviram de base para os cálculos realizados e aos resultados de períodos anteriores, considerando, no mínimo, 5 (cinco) anos de armazenamento.

ADMINISTRATIVO

5.8. A operação necessária à administração do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão.

5.9. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados no COMPLEXO.

5.10. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

5.11. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com Equipamentos de Proteção Individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

5.12. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função; devendo tais informações ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.

5.13. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.

5.14. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar, sempre que necessário, profissional e/ou empresa especializada na manutenção de bens tombados.

5.15. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados.

5.15.1. Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajés condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.

5.16. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS do COMPLEXO.

5.17. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo no COMPLEXO, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

5.18. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a interlocução com os responsáveis pelos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS para coordenar o calendário de programação e eventos, de forma a minimizar os impactos no COMPLEXO e em seu entorno.

5.19. Com vistas à manutenção de uma governança apropriada de todo o COMPLEXO, a CONCESSIONÁRIA deverá zelar por um relacionamento adequado com os responsáveis pelos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, dentre eles o Museu do Futebol e a Praça Charles Miller, e por outras atividades relacionadas ao COMPLEXO, dentre elas a Polícia Militar, Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), Prefeitura Regional da Sé, e Secretaria Municipal de Serviços e Obras.

5.20. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação do COMPLEXO, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

5.20.1 Os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica dos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, serão de responsabilidade de seus respectivos operadores.

5.21. Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e também para as áreas de uso comercial inseridas no COMPLEXO.

5.22. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto no APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, integrante deste documento.

5.22.1 O relatório anual de conformidade deverá contemplar a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do COMPLEXO e das demais receitas operacionais do período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, do cumprimento de metas e indicadores de desempenho, das obras de modernização, das atividades de

manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação do COMPLEXO e dos demais dados e informações relevantes sobre o COMPLEXO, conforme descrito no CONTRATO.

5.23. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de gestão automatizado que tenha como função integrar todos os sistemas relacionados à operação do COMPLEXO e que possa ser objeto de auditoria, caso seja solicitado pelo PODER CONCEDENTE.

5.24. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços a serem realizados no COMPLEXO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

5.25. A operação necessária à transferência operacional do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Transferência Operacional.

5.26. Na elaboração do Plano de Transferência Operacional, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar todos os agentes interessados, entre eles a Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), Prefeitura Regional da Sé, Secretaria Municipal de Serviços e Obras (SMSO), Polícia Militar e os USUÁRIOS.

5.26.1 Na elaboração do Plano de Transferência Operacional, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar, além dos agentes interessados descritos no item anterior, os responsáveis pelos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, dentre eles o Museu do Futebol.

5.27. Aprovado o PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL pelo PODER CONCEDENTE, conforme detalhado no EDITAL, caberá à CONCESSIONÁRIA a obrigação de executar as atividades previstas neste plano, em especial, constituir o comitê de transição, o qual atuará durante o período de transição da CONCESSÃO.

5.28. O período de transição da CONCESSÃO terá prazo de duração de 3 (três) meses, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

ZELADORIA

5.29. A operação necessária à limpeza do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Limpeza.

5.30. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da ÁREA DA

CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), interior de edificações, quadras, arquibancadas, piscina, MOBILIÁRIO, oferecendo uma condição saudável para o uso do COMPLEXO.

5.31. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.

5.32. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no COMPLEXO, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao COMPLEXO e ao seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento específico de determinado evento.

5.33. Os sanitários e vestiários deverão ser permanentemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à constante demanda dos USUÁRIOS, sobretudo nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas, principalmente em eventos.

5.33.1. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.

5.33.2. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias e vestiários, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depredação.

5.33.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.

5.34. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpa a água da piscina do CENTRO POLIESPORTIVO, monitorando de maneira permanente a qualidade da água.

5.35. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do COMPLEXO.

5.35.1. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente e à saúde humana e da fauna.

5.36. A operação necessária à manutenção dos bens tombados integrantes do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados, a ser elaborado conforme APÊNDICE IV- ROTEIRO BÁSICO PARA ELABORAÇÃO DO PROGRAMA E PLANO DE MANUTENÇÃO DOS BENS TOMBADOS, deste documento.

5.36.1 O Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados deverão ser apresentados conjuntamente ao projeto executivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações do COMPLEXO para aprovação pelo Departamento do Patrimônio Histórico do Município (DPH).

5.36.2 O Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados deverão ser consolidados em um Caderno Técnico a ser mantido nas edificações protegidas do COMPLEXO como um guia prático para o responsável pela sua manutenção.

5.37. A operação necessária à conservação do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos, e MOBILIÁRIO.

5.38. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, incluindo o gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade.

5.38.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva do gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, de forma a mantê-lo em boas condições para a realização de jogos.

5.39. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, MOBILIÁRIO e equipamentos, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.

5.39.1. Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.

5.40. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.

5.41. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do COMPLEXO.

5.42. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado do COMPLEXO, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

5.43. A operação necessária à conservação das áreas verdes, jardins, gramados e recursos hídricos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Recursos Naturais, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.44. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do COMPLEXO em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.

5.45. A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação do PODER CONCEDENTE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes na ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.

5.46. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao PODER CONCEDENTE, para que a solução seja prontamente executada.

5.47. Quando ocorrer a supressão de um indivíduo arbóreo, a CONCESSIONÁRIA deverá, preferencialmente, substituí-lo, após consulta ao PODER CONCEDENTE, por espécie nativa da Mata Atlântica, exceto no caso de disposição contrária das resoluções de tombamento.

5.48. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar práticas que minimizem o uso de insumos agressivos ao meio ambiente para a conservação dos elementos vegetais do COMPLEXO estritamente de acordo com a legislação vigente.

5.49. A CONCESSIONÁRIA deverá, se aplicável, elaborar laudos técnicos de recuperação de passivos ambientais ocorridos anteriormente à data de início da CONCESSÃO do COMPLEXO, a ser realizado por responsáveis técnicos devidamente habilitados.

5.50. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

5.51. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências do COMPLEXO, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

5.52. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos, como a não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

5.53. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras do COMPLEXO disponíveis para receberem novos resíduos, impedindo o acesso de animais silvestres e domésticos, seja através de constante esvaziamento ou da utilização de tecnologias existentes para esse fim.

5.54. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.

5.55. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro quantitativo dos resíduos gerados do COMPLEXO, informando sua origem, tipo e destinação final, devendo ser atualizado a cada prestação de informações da CONCESSÃO.

5.56. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizados laudos técnicos, emitidos por prestador de serviço qualificado e reconhecido, que atestem que todas as ÁREAS DA CONCESSÃO se encontram livres de infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e outros que podem oferecer riscos à flora, fauna, aos USUÁRIOS e aos equipamentos do COMPLEXO.

USO DO ESPAÇO

5.57. A operação necessária à gestão do uso do espaço do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gestão do Uso do Espaço.

5.58. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ou promover atividades que permitam intensificar o uso dos equipamentos e áreas integrantes do COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, considerando a simultaneidade de uso dos diversos espaços, de forma a atrair um maior número de USUÁRIOS.

5.59. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO aberto, no mínimo, entre 6h00 (seis horas) e 22h00 (vinte e duas horas) para uso público todos os dias da semana, podendo ter seu horário ampliado, inclusive no caso de eventos.

5.59.1 A CONCESSIONÁRIA deverá informar os USUÁRIOS, no caso de ampliação do horário de funcionamento diário do COMPLEXO.

5.59.2 A CONCESSIONÁRIA poderá fechar áreas do COMPLEXO para instalações de apoio, no máximo 3 (três) horas antes de jogos e grandes eventos no ESTÁDIO.

5.60. A CONCESSIONÁRIA deverá ceder o CENTRO POLIESPORTIVO para utilização não onerosa do PODER CONCEDENTE, destinada à realização de atividades físicas orientadas e não orientadas pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), conforme calendário de atividades, referente ao ano subsequente, enviado pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA todo mês de janeiro, considerando, no mínimo, as horas constantes do seguinte quadro:

A) Atividades físicas orientadas pela SEME:

| EQUIPAMENTO | TOTAL DE HORAS POR SEMANA |
|--|---------------------------|
| Ginásio de Tênis (quadra interna e externa) | 12 |
| Ginásio Futebol/Handball/Basquete (quadra interna) | 12 |
| 2 Salas de ginástica e atividade física (por sala) | 12 |
| Piscina | 4 |
| Pista de atletismo | 4 |

B) Atividades físicas não orientadas pela SEME:

| EQUIPAMENTO | TOTAL DE HORAS POR SEMANA |
|---------------------------|---------------------------|
| Piscina* | 5 |
| Pista de atletismo* | 8 |
| Quadra Externa de Futsal* | 8 |

* O montante de horas destinado a essas atividades contempla as horas estabelecidas no quadro A acima, referentes à realização de atividades físicas orientadas pela SEME.

5.61. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades gratuitas de caráter esportivo, recreativo, de lazer e/ou cultural no COMPLEXO, incluindo atividades de paraportos, a serem consideradas para efeito de mensuração dos níveis de desempenho, conforme ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

5.62. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar atividades de locação do espaço do COMPLEXO para eventos em horários e locais delimitados e previamente comunicados ao público e USUÁRIOS.

5.62.1 No caso de locação dos espaços de empreendimentos associados do COMPLEXO, fica dispensada a necessidade de comunicação ao público e USUÁRIOS.

5.63. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar local com a estrutura necessária para o desenvolvimento do trabalho da imprensa em dias de jogos ou eventos realizados no COMPLEXO.

5.64. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes do COMPLEXO, podendo obter alvará permanente para as áreas com maior potencial para a realização de eventos.

SEGURANÇA E BEM-ESTAR

5.65. A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes do Plano de Segurança, o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.66. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na proteção e conservação do patrimônio natural e edificado, social, histórico e cultural do COMPLEXO, e desenvolver todas as estratégias visando o cumprimento de seu regulamento de uso e sua integridade, utilizando-se de recursos tecnológicos e humanos, durante todo o período da CONCESSÃO.

5.67. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um sistema de monitoramento para o controle efetivo e em tempo real das áreas críticas e de grande circulação de pessoas do COMPLEXO, integrando-o ao Centro de Controle Operacional e ao Programa City Câmeras, ou outro que vier a substituí-lo.

5.67.1. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia, armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias e compartilhadas em tempo real com o PODER CONCEDENTE.

5.67.2. Deverá ser feito backup das imagens de todas as ocorrências.

5.68. A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

5.69. Toda a área da CONCESSÃO deverá ser monitorada por segurança preventiva desarmada, por meio de rondas ou postos estacionários.

5.69.1. Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e a mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.

5.69.2. As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis.

5.69.3. As equipes de segurança deverão possuir em seus quadros pessoal preparado e capacitado para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.

5.70. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, no caso de eventos, o quadro móvel necessário para a sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.

5.71. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, no caso de eventos, que a equipe de segurança seja capaz de se comunicar claramente com o público dentro e fora do COMPLEXO, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente, que permita alertar os USUÁRIOS em caso de emergência.

5.72. A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior do COMPLEXO.

5.73. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo conjunto, complementar e coordenado com a Guarda Civil Metropolitana (GCM) e Polícia Militar (PM), conforme o Plano de Segurança.

5.74. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, atualizar e compartilhar com o PODER CONCEDENTE um sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.

5.75. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos do COMPLEXO, mantendo o monitoramento, de modo a garantir o adequado controle de acesso.

5.75.1. Os acessos ao COMPLEXO deverão ser monitorados virtualmente de forma permanente.

5.75.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrem a ÁREA DA CONCESSÃO e dela saiam, mantendo esse registro armazenado e disponível.

5.75.3. É vedada à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens e controle de acesso de veículos a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto no caso de ordem judicial.

5.76. A operação necessária para a prevenção e combate contra incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo situações emergenciais, deverá seguir as diretrizes do Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

5.76.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pelo COMPLEXO em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente.

5.76.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter entre seus colaboradores equipe treinada de brigadistas nas edificações sob sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente.

5.76.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as edificações devidamente sinalizadas, com os tipos de extintores disponíveis, hidrantes e placas que indiquem as rotas de fuga.

5.77. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um mapeamento das áreas suscetíveis a descargas atmosféricas e ações de mitigação em toda a área da CONCESSÃO.

5.78. A operação necessária para o pronto atendimento dos USUÁRIOS devido à ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro da ÁREA DA CONCESSÃO e a execução de atividades preventivas e educativas deverá seguir as diretrizes do Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial.

5.79. A CONCESSIONÁRIA deverá manter serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial e de primeiro socorros destinado aos casos que ocorram com os USUÁRIOS dentro do COMPLEXO.

5.80. Em dias de intenso uso do COMPLEXO, principalmente nos finais de semana, feriados, festividades e eventos, a CONCESSIONÁRIA deverá incorporar ao serviço ambulatorial serviço de remoção emergencial.

5.81. A CONCESSIONÁRIA deverá manter serviço de guarda-vidas durante do todo o período de funcionamento da piscina do CENTRO POLIESPORTIVO, habilitados para realizar atividades de prevenção de acidentes aquáticos, resgates e atendimento pré-hospitalar.

5.82. A CONCESSIONÁRIA deverá promover ações plurais e inclusivas, direcionadas aos USUÁRIOS, voltada para a prevenção ao uso de entorpecentes e de educação sexual, consolidadas no Plano de Conscientização e Inclusão.

ATENDIMENTO AO USUÁRIO

5.83. O atendimento ao USUÁRIO deverá ser realizado a partir das diretrizes do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, com foco na maximização da experiência do USUÁRIO, nas boas relações entre USUÁRIOS e funcionários e no respeito à pluralidade social que compõe a totalidade dos USUÁRIOS.

5.84. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos no COMPLEXO, contendo informações como: i) programação, áreas de serviços de alimentação, sanitários e estacionamento; ii) informações históricas e culturais; iii) horário de funcionamento; e iv) espaço para envio de sugestões e reclamações.

5.85. A CONCESSIONÁRIA deverá valer-se dos meios disponíveis para evitar a formação de filas para acesso aos eventos e instalações de serviços aos USUÁRIOS, tal como venda antecipada e descentralizada de ingressos e tíquetes para serviços de alimentação.

5.86. Os sanitários deverão estar disponíveis aos USUÁRIOS durante todo o período em que o COMPLEXO estiver aberto.

5.87. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contagem do número de USUÁRIOS, no âmbito da pesquisa de uso público, de forma a constituir uma série histórica de dados a serem disponibilizados ao PODER CONCEDENTE de maneira desagregada, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.88. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisa de uso público do COMPLEXO, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.89. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação com os USUÁRIOS do COMPLEXO, conforme disposto no ANEXO V – SISTEMA DE EMNSURAÇÃO DE DEMPENHO, do CONTRATO, e APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.90. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante do COMPLEXO, em local de fácil acesso e visualização, que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos USUÁRIOS. As informações serão fornecidas, de preferência, em versão bilíngue (português e inglês).

5.91. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o fornecimento de água potável para os USUÁRIOS em todos os bebedouros do COMPLEXO.

5.92. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso à internet, bem como telefones públicos, aos USUÁRIOS.

5.93. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de serviços de alimentação variados no COMPLEXO, atrelando qualidade e agilidade no serviço prestado.

5.94. Os serviços de carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros nas áreas de acesso ao COMPLEXO deverão causar o mínimo de impacto dentro do COMPLEXO e em seu entorno.

5.95. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias dentro do COMPLEXO.

5.96. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e disponibilizar um plano com rotas acessíveis no COMPLEXO, como parte integrante do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, identificando percursos e equipamentos acessíveis, e outras medidas que melhorem a experiência dos USUÁRIOS com deficiência e mobilidade reduzida.

5.97. A CONCESSIONÁRIA deverá promover visitas guiadas ao COMPLEXO, contemplando informações como fatos históricos relativos à sua arquitetura, personagens e eventos relevantes, de forma gratuita ou paga, devendo ser realizada por profissionais treinados e capacitados.

5.97.1 A visita guiada deverá ser oferecida de forma gratuita pelo menos 1 (uma) vez por semana para alunos de escolas públicas municipais ou outro público indicado pelo PODER CONCEDENTE.

5.98. A CONCESSIONÁRIA deverá absorver o Quadro de Associados do CENTRO POLIESPORTIVO, que estejam devidamente registrados no dia anterior à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, de forma gratuita.

5.98.1 A associação ao CENTRO POLIESPORTIVO deverá ser gratuita ao longo de todo o período de CONCESSÃO, sendo que as regras para a associação e desassociação dos membros do Quadro de Associados do CENTRO POLIESPORTIVO deverão ser definidas pela CONCESSIONÁRIA e aprovadas pela SEME, devendo constar do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO.

5.98.2 O acesso à piscina, quadra externa de futsal e pista de atletismo deverá ser gratuito ao longo de todo o período de CONCESSÃO.

6. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

6.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros, por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.

6.2. As atividades econômicas a serem exploradas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS deverão promover sinergia e complementariedade ao COMPLEXO, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos, incluindo, mas não se limitando a:

6.2.1 Instalação e operação de serviços relacionados a:

- a) atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
- b) alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;
- c) atividades relacionadas à saúde, bem-estar, medicina esportiva, academia;
- d) atividades educacionais como centros de capacitação esportiva;
- e) convenções e eventos como auditórios e áreas de exposição;
- f) locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados;
- g) recreação, entretenimento, esporte e lazer como exibição de filmes, realização de peças de teatro, espetáculos, eventos, inclusive esportivos, feiras culturais e exposições diversas;

6.2.2 Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência,

suvenir, farmácias, lojas e mercados.

6.2.3 Instalação e operação de atividades de hotelaria e hospedagem, em distintas categorias econômicas.

6.2.4 Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera.

6.2.5 Programas de visitação.

6.2.6 Instalação e operação de estacionamento de veículos, que deverá possuir vagas específicas reservadas para idosos e deficientes físicos, disponíveis para o uso diário e em eventos.

6.3. As edificações e os espaços livres implantados para exploração de atividades econômicas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS serão considerados como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a sua alienação.

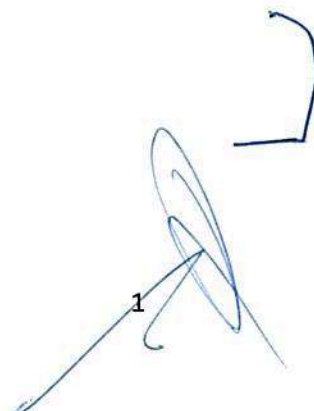
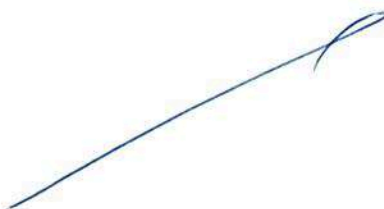
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA



APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO



1

PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

- 1.1. Este documento tem por objetivo apresentar às diretrizes para a prestação de contas da CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.2. A CONCESSIONÁRIA emitirá, trimestral e anualmente, relatório de operação e gestão ao PODER CONCEDENTE que comprove a execução dos encargos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.3. Os relatórios de operação e gestão trimestrais deverão ser elaborados especificamente para o PODER CONCEDENTE, e deve conter a totalidade de dados e informações disponíveis em sua estrutura. Deve abordar, no mínimo:
 - i. Atividades executadas de acordo com os planos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
 - ii. Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente aos PLANOS OPERACIONAIS pactuados com o PODER CONCEDENTE.
 - iii. Relação das reclamações de USUÁRIOS contendo: identificação do USUÁRIO, breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas.
 - iv. Resumo das constatações de ocorrências contendo: breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas.
 - v. Lista de eventos realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras. e
 - vi. Atas das reuniões e encaminhamentos com o Conselho Gestor.
- 1.4. Os relatórios trimestrais deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 15 (quinze) dias contados do fim de cada trimestre.
- 1.5. Os relatórios trimestrais serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.



- 1.6. O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre o relatório apresentado e a situação real do COMPLEXO.
- 1.7. O PODER CONCEDENTE deverá emitir um relatório atestando o nível de conformidade entre o relatório apresentado pela CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas *in loco*, conteúdo, inclusive, o registro fotográfico das inspeções, justificando o desempenho da CONCESSIONÁRIA nos níveis (i) pouco satisfatório, (ii) satisfatório e (iii) muito satisfatório.
- 1.8. Os relatórios, tanto emitidos pelo PODER CONCEDENTE quanto pela CONCESSIONÁRIA, serão passíveis de verificação independente pelo agente de apoio a fiscalização previamente designado.
- 1.9. O relatório anual deverá ser elaborado com vistas a uma ampla comunicação de toda operação do COMPLEXO no período. Considerando as informações contidas no relatório trimestral, o relatório anual também deverá conter, no mínimo:
- i. Sumário executivo;
 - ii. Resumo dos eventos, aulas e atividades executadas;
 - iii. Resumo das melhorias implementadas;
 - iv. Resultados das pesquisas de perfil e satisfação e contagem de usuários e sua evolução histórica; e
 - v. Ações previstas e expectativas para o ano seguinte.
- 1.10. O relatório deverá ser entregue ao PODER CONCEDENTE até 90 (noventa) dias contados do encerramento do ao qual ele se refere.
- 1.11. O relatório anual deverá, obrigatoriamente, ser disponibilizado após a devida aprovação do PODER CONCEDENTE, na plataforma de comunicação com o usuário criada para a CONCESSÃO, nos termos do CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.12. O relatório anual deverá ser elaborado em formato que siga as boas práticas de companhias abertas.



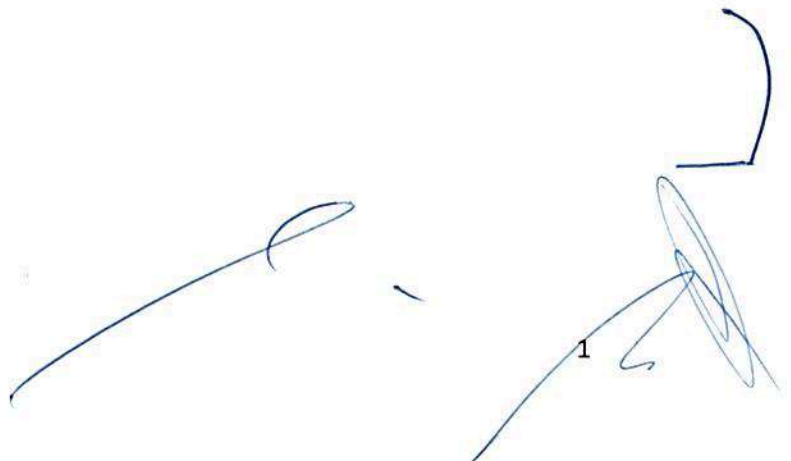
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO



Handwritten signature and stamp. The signature is in blue ink and appears to be a stylized name. To the right of the signature is a circular stamp, also in blue ink, which is partially obscured by the signature. The stamp contains some illegible text and a date. The number '1' is written below the signature.

1. DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO

- 1.1. Este apêndice tem como objetivo estabelecer as diretrizes que deverão ser seguidas para a realização de pesquisas com os USUÁRIOS, a saber: (i) Pesquisa de Satisfação dos USUÁRIOS e (ii) Pesquisa de Perfil do Usuário.
- 1.2. Para fins de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO do Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD) não será considerada a Pesquisa de Perfil do Usuário.
- 1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar entidade especializada e reconhecida para a elaboração da metodologia de pesquisa e sua execução.
- 1.4. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE os resultados das pesquisas com os USUÁRIOS, conforme disposto abaixo, e a totalidade dos dados primários coletados sistematizados para análises estatísticas, inclusive os dados coletados adicionalmente às pesquisas por iniciativa da CONCESSIONÁRIA no âmbito do APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO.
 - 1.4.1. Será facultado ao PODER CONCEDENTE tornar público o conteúdo recebido.
- 1.5. Os resultados disponibilizados deverão conter a descrição da metodologia utilizada para sua obtenção e a significância estatística dos dados apresentados.
- 1.6. Deverá ser realizada a análise dos dados primários coletados para a elaboração de índices de satisfação, relatórios e outros produtos que se fizerem necessários.
- 1.7. Alterações na metodologia adotada nas pesquisas durante o período da CONCESSÃO não deverão impactar a comparação entre os dados coletados em diferentes momentos, de modo a viabilizar uma série histórica estatisticamente confiável.
- 1.8. Para a coleta de dados diretamente com USUÁRIOS, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:
 - i. Deverão ser realizadas entrevistas estruturadas, com formulário elaborado e aplicado diretamente ao USUÁRIO no formato presencial;
 - ii. Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que represente características de toda população a partir da qual a amostra foi retirada;

- 1.9. A entidade responsável pelas pesquisas deverá garantir a integridade da coleta de dados por seus funcionários diretos ou subcontratados.
- 1.10. As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro do COMPLEXO, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.
- 1.10.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, para atestar a satisfação dos USUÁRIOS em relação a equipamentos e serviços específicos, como o Serviço Ambulatorial de Pronto Atendimento Emergencial e de Primeiros Socorros, ou equipamentos de lazer e esportivos, as entrevistas deverão, preferencialmente, ser realizadas *in loco*, após o uso desses equipamentos e/ou serviços.
- 1.11. A pesquisa deverá ter uma abrangência anual e balanceada, considerando as variações climáticas que ocorrem ao longo do ano e contemplando períodos matutino, vespertino e noturno, em dias da semana e finais de semana.

2. PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO

- 2.1. A Pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência no COMPLEXO e deverá ser realizada observado o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, inclusive quanto à contratação do instituto de pesquisa responsável pela realização das atividades desta pesquisa.

3. PESQUISA DE USO PÚBLICO

- 3.1. A Pesquisa de Uso Público tem como objetivo aferir as principais características relacionadas aos principais usos, perfil sócio econômico e demográfico e número de USUÁRIOS do COMPLEXO.
- 3.2. A seleção e a contratação de instituto de pesquisa para a realização das atividades da Pesquisa de Uso Público deverá observar o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.
- 3.3. Fica facultada à CONCESSIONÁRIA a contratação do mesmo instituto para a realização da Pesquisa de Uso Público e da Pesquisa de Satisfação do USUÁRIO.
- 3.4. A Pesquisa de Uso Público deverá ser realizada pela primeira vez, em até 1 (um) ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e, após essa primeira vez, deverá ser realizada a cada 2 (dois) anos, contados da data de realização da primeira Pesquisa de Uso Público.

3.5. No âmbito da Pesquisa de Uso Público, deverá ser aferido o número de USUÁRIOS no COMPLEXO, a partir da utilização de uma metodologia específica e confiável, considerando, no mínimo, as variações climáticas e de dias da semana, que possam influenciar a quantidade de USUÁRIOS presentes no COMPLEXO.

3.6. As análises deverão incluir, no mínimo, comparações entre variáveis relacionadas ao perfil demográfico dos usuários e a sua percepção em relação aos serviços prestados.

3.7. A Pesquisa de Uso Público deverá conter também um levantamento demográfico dos usuários do COMPLEXO, contendo, no mínimo os seguintes dados dos USUÁRIOS:

- i. Idade;
- ii. Escolaridade;
- iii. Identidade étnico-racial;
- iv. Gênero;
- v. Deficiência Física;
- vi. Origem; e
- vii. Renda domiciliar per capita.

3.8. Para o levantamento do item 'Origem', a pesquisa deverá coletar dados com a maior precisão geográfica possível, como endereço, CEP de residência e país de origem, possibilitando o seu uso em análises em sistemas de informação geográfica.

3.9. A Pesquisa de Uso Público deverá aferir os principais usos e atividades realizadas no COMPLEXO, através de pesquisa com metodologia observacional, entrevistas estruturadas presenciais, ou outra metodologia pertinente.

3.10. A Pesquisa de Uso Público deverá ser estruturada em 'usos agregados' e 'usos específicos', onde cada um dos 'usos agregados' deverá ser composto em sua totalidade por 'usos específicos' de maneira a contemplar, exaustivamente, todos os usos possíveis dentro de sua categoria.

3.11. Os 'usos agregados' deverão aferir de maneira agregada, no mínimo, a parcela de USUÁRIOS que realizou, durante o período de permanência na área do COMPLEXO, as seguintes atividades:

- i. Práticas esportivas;
- ii. Aulas e atividades esportivas, culturais e de lazer;
- iii. Eventos específicos;
- iv. Serviços de alimentação; e
- v. Demais.

3.12. Ademais, o levantamento deverá também incluir informações variadas, tais como:

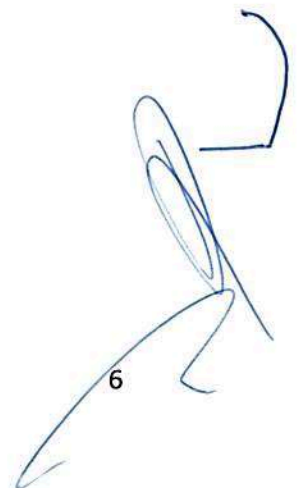
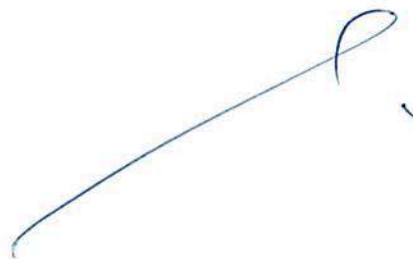
- i. Acompanhamento por crianças;
- ii. Dispêndio financeiro no COMPLEXO;
- iii. Meio de transporte utilizado;
- iv. Número de pessoas acompanhando o usuário na visita;
- v. Percepção de necessidade de melhoria; e
- vi. Tempo que os usuários permaneceram no COMPLEXO.

3.13. Os dados deverão ser apresentados de modo que seja possível estabelecer relações entre os dados demográficos e os dados coletados no âmbito da pesquisa.

3.14. O trabalho do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste APÊNDICE:

Etapa I: realizada antes do início de sua operação, que consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados e informações pertinentes e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues, observado o APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e

Etapa II: consistente, na execução das atividades necessárias para a realização da pesquisa de uso público, incluindo coleta de dados prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.



6

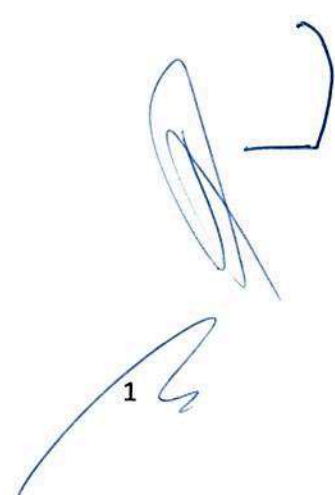
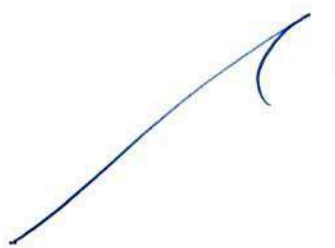
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

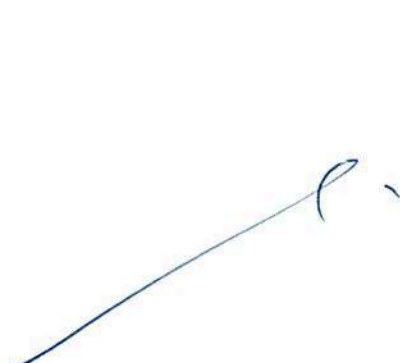
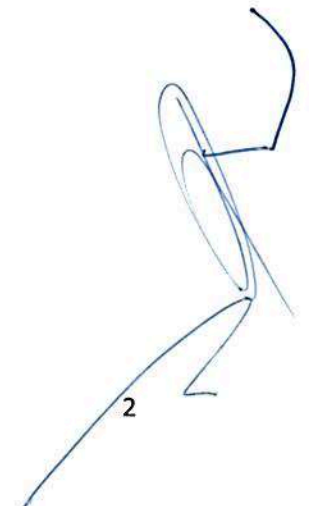
APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL



1

ÍNDICE

| | |
|--|---|
| 1. INTRODUÇÃO | 3 |
| 2. OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL | 4 |
| 3. ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL | 4 |
| 4. AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL | 6 |



2

1. INTRODUÇÃO

A fim de assegurar uma transição eficaz da operação do COMPLEXO entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, e minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS e as atuais atividades realizadas, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá um Plano de Transferência Operacional (PTO).

Como parte do Plano de Transferência Operacional será criado um Comitê Transição, liderado pela CONCESSIONÁRIA e com a participação de representantes dos seguintes órgãos e entidades:

- a) Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME);
- b) Prefeitura Regional da Sé;
- c) Secretaria Municipal de Serviços e Obras (SMSO);
- d) Companhia de Engenharia de Tráfego (CET);
- e) Polícia Militar; e
- f) USUÁRIOS.

O Comitê de Transição deverá contar ainda com representantes dos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, dentre eles o Museu do Futebol.

O Comitê de Transição deverá permanecer ativo até o término do período de transição da CONCESSÃO, conforme ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO, devendo se reunir mensalmente para acompanhar e dar suporte à consecução Plano de Transferência Operacional ou quando convocado pelo PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA, por sua vez, deverá estabelecer uma equipe de Transição com foco gerencial para assumir as responsabilidades da operação do COMPLEXO durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

2. OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional tem como objetivos gerais:

- A transferência da operação do COMPLEXO; e
- A avaliação e melhoria da operação atual do COMPLEXO.

Para atingir esses objetivos, as ações apresentadas a seguir devem estar previstas.

2.1. Transferência da operação

A CONCESSIONÁRIA deverá identificar as atividades necessárias para cada membro da Equipe de Transição a fim de assegurar a operação contínua do COMPLEXO, incluindo respectivo cronograma para tal atividade.

2.2. Avaliação e melhoria da operação

Para avaliar e manter a operação do COMPLEXO com melhoria do seu nível de serviço, a CONCESSIONÁRIA deverá implementar as seguintes ações:

- Garantir a manutenção da operação do COMPLEXO em níveis aceitáveis ao atendimento adequado dos USUÁRIOS; e
- Elaborar o Manual de Operações do COMPLEXO.

3. ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional irá compreender 3 estágios distintos:

- Estágio 1 – Preparação;
- Estágio 2 – Operação Assistida; e
- Estágio 3 – Operação de Transição.

3.1. Estágio 1 - Preparação

A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar planos e programas específicos, que irão facilitar e direcionar o processo de transição. O conjunto de planos constitui o Plano de Transferência Operacional (PTO), que deverá ser elaborado e enviado ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Nesse estágio, a Equipe de Transição deverá elaborar os PLANOS OPERACIONAIS do COMPLEXO. Recebidos os referidos planos, o PODER CONCEDENTE deverá analisa-los, nos termos do previsto no EDITAL, podendo solicitar ajustes e/ou esclarecimentos que forem necessários.

3.2. Estágio 2 – Operação Assistida

A partir da aprovação do PTO pelo PODER CONCEDENTE, terá início o Estágio 2. Os objetivos deste Estágio são:

- Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços necessários à consecução do OBJETO;
- Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços prestados atualmente no COMPLEXO para a CONCESSIONÁRIA; e
- Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as PARTES assumam suas responsabilidades e direitos relativos à CONCESSÃO.

Nesse Estágio, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação do COMPLEXO, com acompanhamento direto da CONCESSIONÁRIA, que dentre outras atividades deverá validar as decisões gerenciais em um regime de operação assistida, conforme previsto no PTO.

Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer uma equipe de transição com responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais.

Nessa etapa a Equipe de Transição da CONCESSIONÁRIA trabalhará em conjunto com o Comitê de Transição e todas as pessoas que este indicar, de forma a coordenar de maneira transparente as atividades de transição previstas para essa etapa.

A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações do COMPLEXO e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição. Durante esse estágio, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações, a estrutura organizacional.

A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos, através da execução mínima das seguintes ações:

- Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Governo, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração do COMPLEXO; e
- Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as responsabilidades de cada PARTE na CONCESSÃO.

3.3. Estágio 3 – Operação de Transição

No Estágio 3, a CONCESSIONÁRIA se obriga a conduzir todas as atividades da operação do COMPLEXO, incluindo, mas não se limitando, à gestão de recursos humanos e capacitação de prepostos, ao serviço de segurança, à operação e manutenção do COMPLEXO, à administração e finanças, à operação comercial, à interação e comunicação com os demais entes envolvidos no dia a dia do COMPLEXO, como USUÁRIOS e agentes governamentais.

Nesse Estágio, a CONCESSIONÁRIA terá plena responsabilidade pela operação do COMPLEXO com acompanhamento do PODER CONCEDENTE, que, dentre outras atividades, deverá acompanhar as decisões gerenciais da CONCESSIONÁRIA.

4. AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

Com o intuito de facilitar o entendimento para a elaboração do Plano de Transferência Operacional são oferecidos, a seguir, algumas sugestões de ações possíveis para serem implementadas pela CONCESSIONÁRIA.

4.1. Equipe de Transição

Uma Equipe de Transição será formada para gerenciar todos os aspectos da transição da operação do PODER CONCEDENTE para a CONCESSIONÁRIA. Entre outras atividades, a equipe poderá realizar:

- O desenvolvimento de um cronograma de transição detalhado;
- A formação de subequipes para lidar com aspectos específicos da transição;
- A supervisão das subequipes e facilitação de reuniões semanais/quinzenais entre todas as subequipes;

- Negociação com o PODER CONCEDENTE para assegurar a transferência dos contratos e documentação à CONCESSIONÁRIA;
- Garantia da continuidade de operação de todos os sistemas de negócio (contábil, operacional, tecnologia da informação, folha de pagamento etc.);
- Fornecimento de assessoria jurídica e técnica; e
- Desenvolvimento de uma estrutura de administração para do COMPLEXO, nomeando a administração executiva e os líderes de grupos/serviços/práticas.

4.1.1. Subequipe: Finanças

Uma Equipe de finanças poderá ser formada para desenvolver orçamentos e gerenciar despesas. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

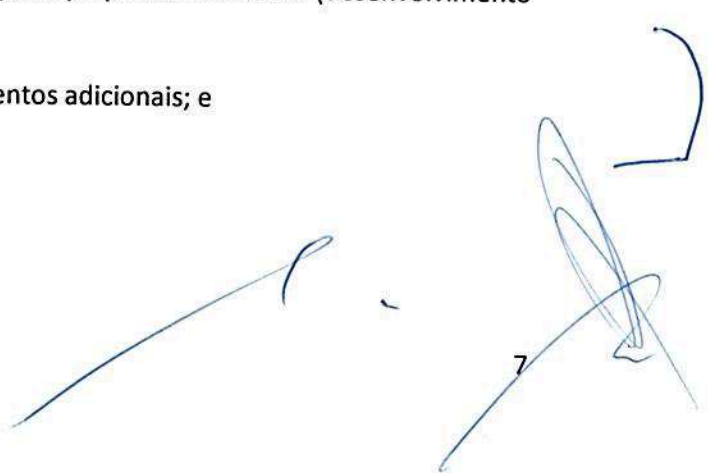
- Desenvolvimento de um orçamento mensal detalhado para os primeiros 2 anos; desenvolvimento de um orçamento trimestral para o terceiro ano;
- Garantia de uma transição eficaz da gestão de todos os sistemas, equipamentos, acervos, gestão da segurança, da limpeza, das áreas verdes, entre outros;
- Desenvolvimento de ferramentas para garantir que a gestão financeira seja detalhada e transparente; e
- Identificação de áreas de melhoria para criação de um sistema operacional otimizado e customizado.

4.1.2. Subequipe: Operações

Uma Equipe de Operações poderá ser formada para operar do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Coordenação junto com o PODER CONCEDENTE sobre questões regulatórias;
- Identificação de necessidades de contratação de equipe para do COMPLEXO;
- Identificação de necessidades de manutenção e pequenas melhorias (desenvolvimento de orçamento e cronograma);
- Identificação de necessidades de equipamentos adicionais; e

4.1.3. Subequipe: Comunicações



Uma Equipe de Marketing poderá ser formada para gerenciar todos os aspectos de comunicações internas e externas. Entre outras atividades, a tal equipe poderá realizar:

- Criação de uma estratégia de relações públicas;
- Desenvolvimento de relações com a imprensa e com os USUÁRIOS do COMPLEXO; e
- Administração de relações com interessados.

4.1.4. Subequipe: Comercial

Uma Equipe Comercial poderá ser criada para gerenciar atividades comerciais existentes e no curto prazo. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Administração de atividades comerciais na propriedade do COMPLEXO;
- Desenvolvimento e administração de relações próximas com possíveis investidores; e
- Desenvolvimento de metas de desenvolvimento comercial de 3, 5, 7 e 10 anos.

4.1.5. Subequipe: Recursos Organizacionais e Humanos

Uma Equipe de Estrutura Organizacional poderá ser criada para aconselhar e desenvolver alternativas para a estrutura organizacional do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Fornecimento de uma lista de potenciais líderes de administração executiva e de grupos/serviços/práticas para a equipe de transição, com base em experiência e especialização; e
- Identificação de áreas onde a Equipe de Administração possa precisar de fortalecimento e desenvolvimento de critérios de recrutamento.

4.1.6. Subequipe: Tecnologia da Informação

Uma Equipe de Tecnologia da Informação poderá ser criada para gerenciar uma transição tranquila da infraestrutura de TI. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Avaliação do sistema de TI atual;
- Identificação de melhorias de TI necessárias; e
- Identificação de necessidades estratégicas de contratação/treinamento para TI.



9

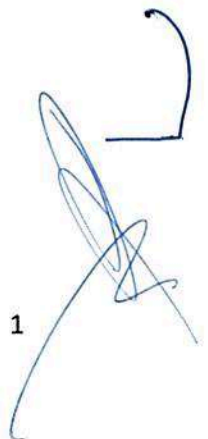
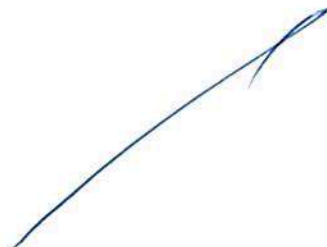
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

**APÊNDICE IV – ROTEIRO BÁSICO PARA ELABORAÇÃO DO PROGRAMA E PLANO DE
MANUTENÇÃO DOS BENS TOMBADOS**



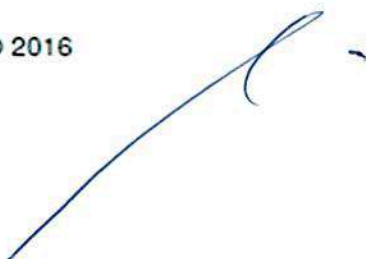
1



DPH DEPARTAMENTO
DO PATRIMÔNIO
HISTÓRICO

PROGRAMA E PLANO DE MANUTENÇÃO

JANEIRO 2016



Introdução

A manutenção permanente é fundamental para a conservação de qualquer edifício e, para que seja bem sucedida, não pode ser feita de modo improvisado ou atendendo exclusivamente às demandas visíveis que o edifício apresenta. O proprietário ou gestor do bem deve se antecipar a essas demandas atuando de forma preventiva e planejada. Estudos mostram que o custo ao longo do tempo é muito menor do que o empregado em grandes restaurações. O imóvel mantém a sua qualidade, o que é bom para os usuários, para o proprietário e para a cidade.

Objetivos

O roteiro aqui apresentado busca orientar os profissionais especializados em preservação de edificações tombadas na elaboração de um programa e de um plano de manutenção permanente. É um modelo genérico e deve ser adaptado às especificidades de cada edifício. O resultado deste trabalho, além de um dos requisitos para a obtenção do Atestado de Conservação, será um CADERNO TÉCNICO A SER MANTIDO NO IMÓVEL. As informações nele compiladas servirão, mais do que um material a ser analisado pelo DPH, como um guia prático para qualquer responsável pela manutenção do edifício. Portanto, os itens aqui especificados extrapolam meras exigências de procedimentos adotados por este órgão de preservação, sendo de extrema importância para quem de fato cuida e mantém um bem que tem seu valor reconhecido pelo município.

Obs.: O Plano de Manutenção só pode ser implantado a partir do Programa de Manutenção.

Definições:

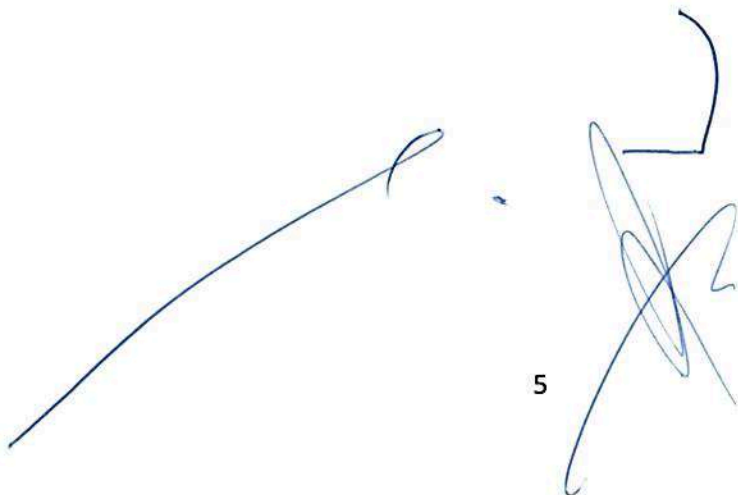
Programa de Manutenção

Documento em formato de caderno ou "fichário" que contém o máximo de informações acerca do imóvel. É baseado na regulamentação do nível de preservação determinado para o edifício, na documentação levantada e nas restaurações anteriores. Descreve as razões para a manutenção, os objetivos da propriedade, a história, os valores e o estado atual do edifício. Contém descrição detalhada de todos os seus elementos construtivos e como as diferentes atividades devem ser desenvolvidas – *o que fazer, como fazer, quem pode (e deve) fazer* - e informa onde pode-se conseguir mais informações, materiais corretos, especialistas e mão de obra.

O Programa de Manutenção é feito para ajudar o proprietário a cuidar do seu imóvel de valor histórico de um modo correto entre as atividades de restauração mais custosas. O uso e o entendimento correto do Programa de Manutenção irão permitir a preservação apropriada dos valores específicos do edifício.

Deve conter item especial com os serviços de manutenção corretiva (emergenciais) e serviços ou restaurações necessárias a fim de resgatar a identidade do edifício. É basicamente estático, mas deve ser atualizado se houver restaurações que resgatem características arquitetônicas significativas que estavam perdidas quando da elaboração do Programa inicial.

O Programa de manutenção deve ser elaborado por Arquiteto com conhecimento de preservação e restauro ou por restaurador.



5

Plano de Manutenção

Planejamento das ações necessárias à manutenção do imóvel, baseado no Programa de Manutenção e nos recursos financeiros disponíveis. Trata dos cuidados sistemáticos do edifício – *quando fazer, por quem, a qual custo e com quais recursos* - contendo cronograma físico-financeiro que deve incluir: ações sistemáticas (tabela com as rotinas de manutenção), serviços de manutenção corretiva, restaurações para resgate da autenticidade e planejamento financeiro. É dinâmico e frequentemente atualizado.

O plano de manutenção deve ser elaborado pelo proprietário, zelador, ou gestor do imóvel e um administrador, que será responsável por sua implantação, com base no Programa de Manutenção e nos recursos financeiros disponíveis

Conteúdo do Programa de Manutenção

1. INFORMAÇÕES SOBRE O EDIFÍCIO

1.1. Dados do Edifício

Endereço, subprefeitura, telefone, data de construção, etc.

1.2. História do Edifício

Uma descrição do edifício original incluindo a descrição do seu estilo arquitetônico - outros edifícios de referência/influência e quem foi o projetista. A história do edifício desde a construção até hoje, salientando as transformações e a descrição de trabalhos de restauração anteriores documentados.

1.2.1. História

1.2.2. Trabalhos de restauração anteriores

Informações sobre arquitetos e/ou empresas de projeto e obra responsáveis por serviços de manutenção, conservação e restauro executados anteriormente, especificando a data e quais foram os trabalhos realizados.

1.3. Dados das Instalações

Implantação; plantas; cortes; vistas; áreas do terreno, da construção, dos pavimentos, da cobertura, dos pisos, dos forros, das esquadrias e etc. Estas representações podem ser esquemáticas, de fácil leitura, de modo que a consulta seja didática e ágil.

1.4. Proteção Legal

Resoluções de tombamento, zoneamento, etc.

1.5. Proprietário

Dados, contato, etc.

1.6. Usuário

Dados, contato, etc.

2. ANÁLISE DOS VALORES E AMEAÇAS

2.1. Valores Culturais

2.2. Outros Valores

2.3. Ameaças

3. OBJETIVOS

3.1. Objetivos de Manutenção

3.2. Outros Objetivos

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS ESPECIAIS DE MANUTENÇÃO

4.1. *Descrição detalhada dos Materiais utilizados na Construção (varia de acordo com a tipologia do edifício)*

4.1.1. Cobertura

4.1.1.1. Telhas

4.1.1.2. Estrutura

4.1.1.3. Outros elementos

4.1.2. Forro

4.1.3. Paredes

4.1.4. Pisos

4.1.4.1. Interno

4.1.4.2. Externo

4.1.5. Esquadrias

4.1.6. Instalação elétrica, telefonia, lógica e outras

4.1.7. Instalação Hidráulica

4.1.7. Equipamentos e Instalações Especiais

4.1.7.1. Acessibilidade

4.1.7.2. Drenagem

4.1.7.3. Ar condicionado

4.1.7.4. Equipamentos de Combate a Incêndio

4.1.7.5. SPDA

4.1.7.6. Segurança patrimonial

4.2. *Instruções e Restrições Para Manutenção*

Descrição detalhada dos procedimentos e periodicidade da manutenção para cada um dos elementos descritos no item 4.1.

4.2.1. Cobertura

4.2.2. Forros

4.2.3. Paredes

4.2.4. Pisos

4.2.5. Esquadrias

4.2.6. Instalação Elétrica, telefonia, lógica e outras.

4.2.7. Instalação Hidráulica

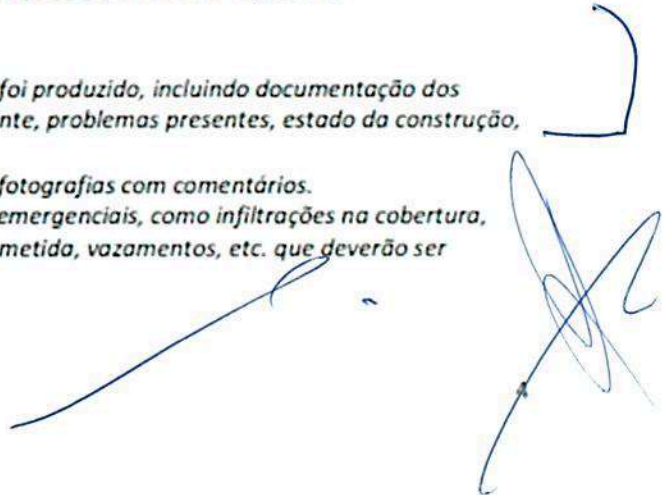
4.2.8. Equipamentos, Instalações e demandas especiais.

5. SITUAÇÃO ATUAL

Estado do edifício quando o caderno foi produzido, incluindo documentação dos danos, efeitos do uso e da manutenção corrente, problemas presentes, estado da construção, estrutura, materiais, etc.

É recomendado o uso de desenhos e fotografias com comentários.

Deverá ser dada ênfase aos serviços emergenciais, como infiltrações na cobertura, ataque de cupins, instalação elétrica comprometida, vazamentos, etc. que deverão ser providenciados imediatamente.





6. DESCRIÇÃO DO INTERIOR (QUANDO HÁ PROTEÇÃO INCIDENTE PELO TOMBAMENTO)

Descrição dos elementos do interior e revisão histórica das intervenções feitas no interior em geral. Cada cômodo deve ser descrito com atenção especial aos elementos valiosos nele contidos (ex. decorações no revestimento, pinturas decorativas, elementos em madeira, forros, pisos, etc.). Devem ser incluídos desenhos descritivos desses elementos, com explicações específicas sobre como mantê-los.

7. REGISTRO DE FONTES

Exames, laudos, documentações, literatura, arquivos, pessoas com conhecimentos ou habilidades especiais, desenhos históricos, mapas, imagens, novos desenhos, fotografias, materiais, partes do edifício arquivadas e catalogadas, etc.

8. CONTATOS

Em geral todos os detalhes práticos que poderiam ser úteis para o usuário futuro e o proprietário do edifício em se tratando de questões de manutenção. Como detalhes de contatos de instituições responsáveis pela proteção de monumentos, empresas, fornecedores, mão de obra especializada, restauradores, etc.

9. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA – EMERGENCIAIS

Quais são os serviços urgentes que o edifício requer e que demandam uma ação imediata. Por exemplo, infiltrações da cobertura.

10. RESTAURAÇÕES PARA RESGATE DE IDENTIDADE DO EDIFÍCIO

Quais os elementos do edifício que estão descaracterizados e são passíveis de resgate de suas características mais autênticas.

Conteúdo do Plano de Manutenção

1. PLANO DE TRABALHO E CRONOGRAMA INCLUINDO PRIORIDADES E PRAZO

Para curto e longo prazo. Em curto prazo situam-se os cuidados diários durante o ano presente e, normalmente, custos baixos; em longo prazo com ciclos de 2-10 anos (ou mesmo maiores) e, usualmente, custos maiores. Quais são as prioridades? Quais são os prazos para as atividades mais importantes?

- 1.1 Prioridades / serviços emergenciais – prazos
- 1.2 Tabela com as rotinas de manutenção
- 1.3 Formulários de inspeção
- 1.4 Cronograma

2. RECURSOS NECESSÁRIOS

- 2.1. Especialistas, mão de obra e material necessário, de acordo com o Programa de Manutenção, o Plano de Trabalho e o Cronograma.
- 2.2. Recursos necessários (tanto para o momento como para o futuro) base para o planejamento financeiro.
- 2.3. Treinamento e capacitação para o proprietário, o zelador, os usuários e a mão de obra.

3. ORÇAMENTO

Estudo contendo uma previsão de valores e a disponibilidade de recursos financeiros, além de outras fontes alternativas (p.ex. material do próprio dono do imóvel, trabalho voluntário, convênios, etc.).

4. RESULTADOS

Relatórios e notas após inspeções e serviços (podem conter fotografias):

- *Como resultou*
- *O que foi realmente feito e por quem*
- *Qual foi o custo*
- *Quais as lições aprendidas*
- *Como melhorar da próxima vez*

Obs.: é muito importante que fique absolutamente claro se e quando a atividade foi realmente concluída.

5. FORMULÁRIOS PARA INSPEÇÕES E ATIVIDADES

Devem conter desenhos simples do edifício/objeto para serem utilizados em inspeções, ordens de serviço e atividades de mão de obra. Os formulários originais podem ser coloridos, distinguindo-os das cópias. Deverão ter uma escala correta e campos para data e assinatura. Quando preenchidos juntam-se ao descrito no item 4.

Campos:

- nome do edifício;
- fachada/ cômodo;
- escala;
- data de inspeção/ atividade;
- assinatura.

6. DOCUMENTAÇÃO

Desenhos, descrições, fotos; de referencias de detalhes ou partes ao todo.

7. ANEXO

Tabela com as rotinas de manutenção.

Na primeira coluna vertical estão listados os vários elementos do edifício.

Na primeira coluna horizontal, a periodicidade.

No cruzamento, quais os procedimentos necessários.

d.c. (depois de chuva), d (diariamente), s (semanalmente), q (quinzenalmente), m (mensalmente), 4m (a cada 4 meses), s-a (semestralmente), a (anualmente), 2a (a cada dois anos), 3a (a cada três anos), 5a (a cada cinco anos)

| | d.c. | d | s | q | m | 4m | s-a | a | 2a | 3a | 5a |
|--------------------------|--------------------|---------------------|--|-----------------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| Taxação | Imposto de Selagem | | | Participação de 50% | Imposto de 5% | Imposto de 5% | | Participação de 50% | | | |
| Porto | | | | | Imposto de 5% | Imposto de 5% | | Participação de 50% | | | |
| Dieta | | Comer no trabalho | | | Imposto de 5% | Imposto de 5% | | Participação de 50% | | | |
| Parque | | | Esportar gratuitamente | Verificação mensal de instalações | Limpeza em 15 dias | | | | Participação de 50% | | |
| Clube | | Comer gratuitamente | | | Limpeza em 15 dias | | | | | | |
| Diagnóstico | | Esportar | | | Imposto de 5% | | | | | Participação de 50% | |
| Instalação elétrica | | | | | Imposto de 5% | | | | | | |
| Acumulação | | | Levar eletrônicos e ficha de identificação | | | | Imposto de 5% | Participação de 50% | Participação de 50% | Participação de 50% | |
| Construção | | | | | | | | | | | Taxa de permissão de obra |
| Jornal arqueológico | | | | | Imposto de 5% | | | | | | |
| Votação | | | | | Imposto de 5% | | Imposto de 5% | | | | |
| Unidade de medida | | | | | Imposto de 5% | | | | | | |
| Equipamentos de trabalho | | | | | | | | | | Taxa de trabalho | |

Trabalho desenvolvido pela STPRC sob a coordenação do Arquiteto Mauro Sanches.

Seção Técnica de Projeto, Restauro e Conservação
Divisão de Preservação
Departamento do Patrimônio Histórico
Secretaria Municipal de Cultura
Prefeitura do Município de São Paulo

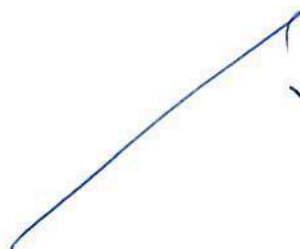
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE V – QUADRO 01 – PLANOS



LISTA DE PLANOS DA CONCESSÃO

| Nº | ITEM | SUBITEM | |
|----|-----------------|-------------------------------|---|
| 01 | OBRAS | Plano de Intervenções | |
| 02 | OPERAÇÃO | Administração | Plano de Administração e Gestão |
| 03 | | | Plano de Transferência Operacional |
| 04 | | Uso do Espaço | Plano de Gestão do Uso do Espaço |
| 06 | | Atendimento ao Usuário | Plano de Atendimento e Experiência Usuário, incluindo Plano de Rotas Acessíveis |
| 07 | | Segurança e Bem-estar | Plano de Segurança |
| 08 | | | Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas |
| 09 | | | Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial |
| 10 | | | Plano de Conscientização e Inclusão |
| 11 | | Zeladoria | Plano de Limpeza |
| 12 | | | Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário |
| 13 | | | Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados |
| 14 | | | Plano de Conservação dos Recursos Naturais |
| 15 | | | Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos |

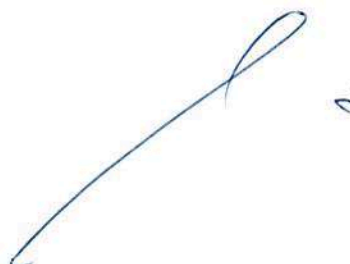
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE VI – FLUXO PARA APRESENTAÇÃO DE PLANOS E PROJETOS DA CONCESSÃO



| ID | DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE | 1º ANO | | | | | | | | | | | | 2º ANO | 3º ANO | | |
|----|---|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|--------|--------|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | | | |
| 01 | elaboração do PLANO DE INTERVENÇÕES e PLANOS OPERACIONAIS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02 | elaboração e aprovação de PROJETOS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 03 | implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 04 | PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO | | | | | | | | | | | | | | | | |

