

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]

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

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

MINUTA

ÍNDICE

1.	DIRETRIZES	3
2.	ENCARGOS DE OBRA.....	11
3.	ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO	15
4.	EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.....	28

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

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. 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, 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 na subcláusula 13.5 do 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, de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, sejam aqueles ligados à operação e gestão, ou aqueles ligados às intervenções e modernização do COMPLEXO, desde que atendidos os objetivos finalísticos preceituados no presente CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.8. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, agir de forma a fomentar 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. 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.

1.10. 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 e em seu entorno.

DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

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

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

1.13. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os recursos humanos, itens, materiais e insumos necessários para o cumprimento do escopo da CONCESSÃO e para a realização dos encargos de obra, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO.

1.14. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a integração entre os equipamentos do COMPLEXO, incluindo novas áreas destinadas aos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, com oferta de espaços de convivência, lazer e contemplação, e valorização das áreas verdes.

1.15. 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.

1.16. Intervenções opcionais dizem respeito às obras e ou estratégia de modernização que poderão ser propostas pela CONCESSIONÁRIA para o COMPLEXO, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

1.17. 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 INTERVENÇÃO e das intervenções opcionais no COMPLEXO.

1.17.1 O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá contemplar o planejamento para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO constante da cláusula 3 deste documento, e as eventuais intervenções opcionais previstas pela CONCESSIONÁRIA.

1.18. A implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e das intervenções opcionais deverá ser precedida pela elaboração de projetos a serem aprovados pelos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

1.19. Até o final do primeiro ano da CONCESSÃO, os projetos para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e das intervenções opcionais, a serem elaborados de forma conjunta para o COMPLEXO, deverão estar aprovados pelos órgãos competentes de licenciamento, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

1.19.1. A apresentação de projetos para fins de licenciamento de forma segregada, em exceção à regra prevista neste item, poderá ser autorizada pelo PODER CONCEDENTE, mediante pedido motivado da CONCESSIONÁRIA.

1.20. 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 o PIU do Pacaembu e as Resoluções CONDEPHAAT 05/98 e CONPRES 04/88, ou outras que vierem a substituí-las.

1.21. 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.

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

- a) preservar a integridade das estruturas tombadas, quais sejam: o ESTÁDIO e o COMPLEXO ESPORTIVO, composto pelo Ginásio de Esportes, Quadra de Tênis e Piscina Olímpica;
- b) considerar o COMPLEXO e a Praça Charles Miller como um conjunto único, sendo que as intervenções propostas 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 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, se inserindo 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 inseridas na CONCESSÃO 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, qualificando 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 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 serão permitidas a criação de novas aberturas nas estruturas já existentes;
- n) deverá ser prevista acessibilidade em todo o COMPLEXO, incluindo o CENTRO POLIESPORTIVO.

1.22. 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.

1.23. Os projetos de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no seu desenho e construção, a fim de

promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais, considerando:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento na tipologia arquitetônica de ventilação e iluminação natural;
- 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, sempre que possível, que diminuam desperdícios, resíduos na obra e que 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.

1.24. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverá minimizar os impactos de obra, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

1.25. As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações no COMPLEXO deverão ser realizadas em fases, prevendo, sempre que possível, a manutenção do funcionamento do COMPLEXO, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.

1.26. Durante a sua fase de implantação, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, visando o mínimo impacto no uso do COMPLEXO.

1.27. 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.

1.28. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico.

1.29. As demolições e retiradas deverão ser executadas de forma a evitarem danos a terceiros e ao meio ambiente, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários e de todos os demais que nela se encontrarem.

1.30. As demolições deverão considerar, quando necessário, eventuais elementos a preservar, assim como a sua proteção, desmonte e relocação, e deverão prever meios para não gerar impactos ao meio ambiente, entorno e aos USUÁRIOS do COMPLEXO.

1.31. Todos os materiais preservados retirados por meio de demolição devem ser acondicionados e guardados de acordo com o 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.

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

1.33. 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.

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

a) manter a 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) dispensa do atendimento do item i) da cláusula 2.12 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

d) atendimento das resoluções e diretrizes específicas dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico.

DIRETRIZES OPERACIONAIS

1.35. 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 operacionais sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

1.35.1 Administração:

- a) Plano de Administração;
- b) Plano de Transferência Operacional, a ser elaborado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

1.35.2 Uso do Espaço:

- a) Plano de Gestão do Uso do Espaço;

1.35.3 Atendimento ao USUÁRIO:

- a) Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;

1.35.4 Segurança e Bem-estar:

- a) Plano de Vigilância e 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;

1.35.5 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.

1.36. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão dimensionar os serviços considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

1.37. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão prever a implementação de medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança no entorno do COMPLEXO, no caso de eventos.

1.37.1 Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar a área do entorno do COMPLEXO onde serão realizadas as medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança.

1.38. 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 operação e gestão de que trata o item 3 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.39. 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.

1.40. 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.

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

2. ENCARGOS DE OBRA

2.1 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.

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

COMPLEXO

2.3 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.

2.3.1 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.

2.3.2 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.

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

2.4 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.

2.4.1 A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue e acessível do COMPLEXO deverá ser consolidada em um Projeto de Sinalização e Comunicação Visual do Complexo, que deverá a ser submetido e aprovado pelo PODER CONCEDENTE juntamente com os demais projetos integrantes dos ENCARGOS DE OBRA, conforme o item 1.18 deste ANEXO.

2.5 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma, recuperação e instalação de novo mobiliário urbano em todo o COMPLEXO como lixeiras de coleta seletiva, bebedouros e paraciclos para funcionários, USUÁRIOS e visitantes, com linguagem visual padronizada e integrada.

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

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

ESTÁDIO

2.7 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 garantido o espaço e a infraestrutura para a transmissão de jogos no Estádio.

2.8 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, área atual de 6.200 (seis mil e duzentos metros quadrados).

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

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

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

2.11 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.

2.12 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 do Setor Sul - Tobogã; ii) reparos da marquise e cobertura, juntas de dilatação, dentes Gerber, bases das vigas e pilares das arquibancadas do Setor Norte; iii) reparos da estrutura sob as arquibancadas do Setor Norte junto ao Museu do Futebol.

2.13 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.

2.13.1 A reconfiguração dos acessos deverá incluir, no mínimo, 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.

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

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

2.15.1 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.

2.16 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.

2.17 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

2.18 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação do piso da quadra do Ginásio Poliesportivo e da quadra externa do Ginásio de Tênis, parte do CENTRO POLIESPORTIVO.

2.19 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.

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

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

2.22 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.

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

2.23.1 A disposição das áreas de estacionamento e a circulação de veículos nas áreas livres do CENTRO POLIESPORTIVO deverão priorizar a circulação de pedestres e a integração entre os equipamentos do COMPLEXO.

3. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

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

3.2. As regras deste ANEXO 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.

3.3. 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.

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

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

3.5.1 Além das medidas mitigadoras, 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.

3.6. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo contratar, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO da CONCESSÃO e do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, ANEXO V do CONTRATO.

3.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema automatizado de medição dos indicadores integrantes do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO do ANEXO V 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

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

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

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

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

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

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

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

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

3.17. 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 ESTÁDIO e CENTRO POLIESPORTIVO integrantes do COMPLEXO objeto desta CONCESSÃO, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

3.18. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a interlocução com os responsáveis pelos equipamentos e áreas não integrantes da CONCESSÃO como o Museu do Futebol e a Praça Charles Miller, para coordenar o calendário de programação e eventos, de forma a minimizar os impactos no COMPLEXO e seu entorno.

3.19. 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 e áreas não integrantes da CONCESSÃO como 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), Subprefeitura da Sé, Secretaria Municipal de Serviços e Obras.

3.20. Todos os custos administrativos inerentes à operação do COMPLEXO como água, telefonia, *internet* e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, obtenção de softwares, e também profissionais como advogados e secretárias, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

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

3.22. 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 do COMPLEXO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto no APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, integrante deste documento.

3.22.1 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.

3.23. 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 solicitada pelo PODER CONCEDENTE.

3.24. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços que constituam objeto do CONTRATO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

3.25. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE as alterações contratuais, atas deliberativas e demais documentos societários, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do registro na Junta Comercial.

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

3.27. 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), Subprefeitura da Sé, Secretaria Municipal de Serviços e Obras (SMSO), Polícia Militar e os USUÁRIOS.

3.28. O Plano de Transferência Operacional deverá conter as atividades a serem executadas nos períodos de Operação da Concessionária assistida pelo Poder Concedente.

3.29. 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.

3.30. O PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO terá prazo de duração de 2 (dois) meses, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

3.31. Durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO caberá à CONCESSIONÁRIA executar as atividades relativas ao OBJETO da CONCESSÃO, sendo assistida pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

ZELADORIA

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

3.33. 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, oferecendo uma condição saudável para o uso do COMPLEXO.

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

3.35. 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.

3.35.1. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, limpeza do piso e dos vasos sanitários com aplicação de produtos desinfetantes apropriados, tantas vezes quanto necessário para higienização.

3.35.2. 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 depreação.

3.35.3. 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.

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

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

3.37.1. 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.

3.38. 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 ANEXO.

3.38.1 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 junto ao Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) do Município.

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

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

3.40. 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.

3.40.1. 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.

3.41. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários

e equipamentos do COMPLEXO sob sua responsabilidade, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.

3.41.1. 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.

3.42. 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 dos equipamentos do COMPLEXO.

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

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

3.45. 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.

3.46. 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.

3.47. 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.

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

3.49. 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.

3.50. 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.

3.51. 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.

3.52. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

3.53. 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.

3.54. 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.

3.55. 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, sendo responsável pela correta destinação dos resíduos.

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

3.57. 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.

3.58. 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

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

3.60. 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.

3.61. 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.

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

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

3.62. A CONCESSIONÁRIA deverá ceder o CENTRO POLIESPORTIVO para utilização não onerosa do PODER CONCEDENTE, no mínimo, 30% (trinta por cento) das horas de funcionamento semanais, destinada à realização de atividades esportivas públicas 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.

3.63. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades públicas 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 do CONTRATO.

3.64. 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.

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

3.65. 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.

3.66. 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

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

3.68. 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.

3.69. 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, especialmente em eventos, de forma integrada ao Centro de Controle Operacional.

3.69.1. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia, armazenadas por no mínimo 1 (um) ano, e compartilhadas em tempo real com o PODER CONCEDENTE.

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

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

3.71.1. Toda a operação de vigilância e 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.

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

3.71.3. 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, incluindo que parte da equipe possa auxiliar os USUÁRIOS em ações de orientação.

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

3.73. 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.

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

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

3.75.1.

3.76. 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.

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

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

3.77.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro de todos os veículos que adentrem e saiam da ÁREA DA CONCESSÃO, mantendo esse registro armazenado por, no mínimo, 1 (um) ano.

3.77.3. 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.

3.78. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e executar Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas, incluindo situações emergenciais, a ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

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

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

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

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

3.80. O Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial deverá ser elaborado visando o pronto atendimento dos USUÁRIOS do COMPLEXO relativo a ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro da área da CONCESSÃO e a execução de atividades preventivas e educativas.

3.81. 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.

3.82. 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.

3.83. 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.

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

ATENDIMENTO AO USUÁRIO

3.85. O atendimento aos USUÁRIOS do COMPLEXO 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, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

3.86. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO do COMPLEXO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação 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.

3.87. 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 lanchonetes.

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

3.89. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contagem do número de USUÁRIOS do COMPLEXO, a cada dois anos, 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, integrante deste documento.

3.90. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisa de perfil dos USUÁRIOS do COMPLEXO objeto desta CONCESSÃO, a cada dois anos, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

3.91. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação com os USUÁRIOS do COMPLEXO com a frequência mínima trimestral, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

3.92. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante do COMPLEXO objeto desta CONCESSÃO, em local de fácil acesso e visualização, que ofereça serviços como orientação, preferencialmente bilíngue, e informações relevantes que melhorem a experiência dos USUÁRIOS.

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

3.94. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviços de *internet* e telefonia pública aos USUÁRIOS, oferecidos de forma gratuita ou paga.

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

3.96. 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.

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

3.98. 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.

3.99. 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.

3.98.1 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.

3.100. 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.

3.100.1 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.

4. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

4.1. 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.

4.2. 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:

4.2.1 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;

4.2.2 Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência, souvenir, farmácias, lojas e mercados.

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

4.2.4 Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera.

4.2.5 Programas de visitação.

4.2.6 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.

4.3. As edificações e os espaços livres implantados para exploração de atividades econômicas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS serão reversíveis ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a alienação de tais bens.