

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•] / [•]

CONCESSÃO PARA A REFORMA, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL
“GERMANO KURT FREISSLER”

ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DIRETRIZES GERAIS.....	3
1. Introdução	3
2. Diretrizes Gerais.....	3
CAPÍTULO II - PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.....	6
3. Diretrizes Gerais.....	6
4. Diretrizes de Projeto	7
5. Encargos de Obra.....	10
6. Projetos.....	11
6.4. Estudo Preliminar de Arquitetura.....	12
6.5. Projeto Básico	12
6.6. Projeto Executivo.....	14
6.7. Documentação do Projeto Como Construído (<i>As Built</i>)	14
CAPÍTULO III - PROGRAMA DE OPERAÇÃO	16
7. Diretrizes Gerais.....	16
8. Encargos de Operação	16
8.1. Transição e Assunção da Operação	16
8.2. Limpeza, Controle de Pragas e Gestão de Resíduos Sólidos	19
8.3. Conservação e Manutenção da Infraestrutura, Instalações, Equipamentos e Áreas Verdes	20
8.4. Vigilância, CFTV e Atendimento a Emergências	22
8.5. Fornecimento de Utilidades	23
9. PLANO DE OPERAÇÃO.....	24
CAPÍTULO IV - DIRETRIZES DE GESTÃO E TRANSPARÊNCIA.....	26
10. Encargos Administrativos	26
11. Exploração Comercial	28
12. RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS	30

CAPÍTULO I - DIRETRIZES GERAIS

1. Introdução

1.1. O presente ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – define as diretrizes e encargos de intervenção e operação do MERCADO MUNICIPAL a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

1.2. Os encargos da CONCESSIONÁRIA estão contidos em 2 (dois) PROGRAMAS:

- i. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO; e
- ii. PROGRAMA DE OPERAÇÃO.

1.2.1. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO corresponde aos encargos de projeto e obra necessários para a modernização e adequação do MERCADO MUNICIPAL às especificações estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

1.2.2. O PROGRAMA DE OPERAÇÃO corresponde aos encargos de operação, incluindo zeladoria, manutenção e administração do MERCADO MUNICIPAL.

2. Diretrizes Gerais

2.1. A CONCESSIONÁRIA deve executar todos os serviços e dispor, de forma direta ou mediante subcontratação, de todos os recursos humanos, itens, materiais, equipamentos e insumos necessários para o cumprimento do OBJETO, observado o disposto no CONTRATO em relação à subcontratação.

2.1.1. As atividades do OBJETO devem estar de acordo com as orientações estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, no exercício de sua competência regulamentar e no seu poder de polícia.

2.2. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste ANEXO.

2.2.1. 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.

2.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO e seus ANEXOS a todas subcontratadas e exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade e capacidade de executar as respectivas obrigações.

2.3. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza 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 e seus ANEXOS.

2.3.1. A responsabilidade do PODER CONCEDENTE no âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza necessárias para a execução do OBJETO está limitada ao disposto no CONTRATO.

2.3.2. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza necessárias para a execução do OBJETO, a CONCESSIONÁRIA contará com o apoio do PODER CONCEDENTE para interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública.

2.3.3. A CONCESSIONÁRIA deve manter atualizadas as autorizações, alvarás, certidões, permissões, licenças e aprovações de qualquer natureza junto aos órgãos responsáveis.

2.4. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o atendimento à legislação, normas técnicas, regulamentações e demais boas práticas aplicáveis na execução de todas as atividades pertinentes ao OBJETO.

2.4.1. As referências neste ANEXO à legislação, normas técnicas e demais regulamentações incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente.

2.4.2. Devem ser respeitadas as normas do Corpo de Bombeiros, bem como aos demais normativos vigentes para o escoamento do público em situações normais e em caso de pânico, devendo a CONCESSIONÁRIA, para tanto, elaborar os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.

2.4.3. Os projetos, obras e serviços a serem realizados devem garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, especialmente em observação à ABNT NBR 9050.

2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, ao longo da CONCESSÃO, a destinação do MERCADO MUNICIPAL à sua vocação como espaço voltado ao comércio de gêneros alimentícios e bebidas, gastronomia, entretenimento, cultura, turismo e lazer.

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

2.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar medidas que minimizem o impacto no cotidiano dos USUÁRIOS, garantindo a continuidade do serviço e mitigando os transtornos causados pelas INTERVENÇÕES.

2.7. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social, o diálogo com a comunidade e o respeito às minorias e aos grupos sociais vulneráveis.

2.7.1. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar a adoção de elementos naturais e de sustentabilidade como coleta e reuso de águas pluviais, implantação de painéis fotovoltaicos, de jardins verticais, teto jardim, de ventilação cruzada e aproveitamento da iluminação natural.

2.7.2. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias contra qualquer USUÁRIO, bem como deverão agir para evitar tais posturas também de terceiros.

2.8. A CONCESSIONÁRIA poderá e deverá propor soluções para aprimorar o desenvolvimento de suas atividades com vistas a oferecer serviços em nível adequado aos USUÁRIOS do MERCADO MUNICIPAL.

2.8.1. A CONCESSIONÁRIA poderá se valer de inovações tecnológicas, sejam de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, sejam aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.

2.9. O trabalho de fiscalização do PODER CONCEDENTE, da empresa especializada de auditoria independente e do VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá ser facilitado pela CONCESSIONÁRIA, por meio do fornecimento de todas as informações solicitadas.

2.10. É vedada a cobrança de ingresso ou qualquer tipo de valor pecuniário para acesso, permanência e/ou uso das áreas comuns, sanitários e espaços livres do MERCADO MUNICIPAL.

2.11. A CONCESSIONÁRIA deverá observar os horários de funcionamento estabelecidos no Regulamento do MERCADO MUNICIPAL.

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

CAPÍTULO II - PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

3. Diretrizes Gerais

3.1. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO compreende a elaboração dos projetos de arquitetura, engenharia, construção e mobiliário, assim como a fase de demolição, construção, integral implantação e licenciamento das obras de modernização e ampliação do MERCADO MUNICIPAL, conforme encargos de projeto e obra de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA previstos no CONTRATO e neste ANEXO.

3.2. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO inicia-se na DATA DE ORDEM DE INÍCIO e se encerra com a expedição, pelo PODER CONCEDENTE, do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS.

3.2.1. As obras do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO devem ser iniciadas em até 12 (doze) meses contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

3.2.2. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO deve ser finalizado em até 18 (dezoito) meses contados do término da OPERAÇÃO ASSISTIDA.

3.3. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e a execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, restauro e construção de novas edificações, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as leis, normas e regramentos aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal, em especial as Leis Municipais nº 470/2017 e nº 667/1964, ou outras que vierem a substituí-las.

3.3.1. 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 dos projetos e obras, observado o disposto no CONTRATO.

3.4. A execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, bem como a realização de quaisquer obras deverá, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis na elaboração dos projetos e na realização das obras, com vistas a minimizar os impactos ambientais decorrentes e a geração de resíduos, bem como garantir a utilização racional e eficiente de recursos e materiais empregados.

3.4.1. A infraestrutura do MERCADO MUNICIPAL deverá ser concebida de modo a otimizar os processos de construção, operação e manutenção, visando a redução do consumo de energia e de matérias-primas virgens – buscando substituí-las por recicladas – e a minimização da geração de resíduos.

3.4.2. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de novas edificações e de reforma do edifício e estruturas existentes deverá minimizar os impactos de obra, visando uma construção seca, racionalizada e/ou industrializada, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez da execução, evitando prejudicar o funcionamento do MERCADO MUNICIPAL e a visitação dos USUÁRIOS.

3.4.3. Os projetos e obras deverão levar em conta conceitos de sustentabilidade, traduzidos na alta performance tecnológica, na eficiência do sistema construtivo, no correto uso dos materiais, na racionalidade e economia dos recursos energéticos e do uso e reaproveitamento de água, garantindo conforto e bem-estar aos USUÁRIOS.

3.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo de sua competência a retirada de entulhos, a realização e retiradas de canteiros de obras e a adequada destinação de resíduos.

3.6. Durante a fase de implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, as obras e serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, visando o mínimo impacto na visitação ao MERCADO MUNICIPAL.

3.7. A CONCESSIONÁRIA deve realizar intervenções, manutenções e demais medidas necessárias para garantir a segurança dos USUÁRIOS, ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS e LOJISTAS nas instalações atuais do MERCADO MUNICIPAL ou em estruturas provisórias até a conclusão do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.

3.8. A CONCESSIONÁRIA deve fornecer completa infraestrutura de rede, água, saneamento, gás, e quaisquer outras necessárias ao bom funcionamento e com qualidade correspondente aos objetivos do MERCADO MUNICIPAL.

3.9. O fornecimento de projetos e estudos pelo PODER CONCEDENTE não exime a CONCESSIONÁRIA de realizar levantamentos – em especial para avaliação da estrutura e da fundação da edificação existente –, comprovar a viabilidade e elaborar o detalhamento executivo dos projetos.

4. Diretrizes de Projeto

4.1. São diretrizes de projeto para a inserção urbana, espaços livres e a relação do MERCADO MUNICIPAL com o entorno:

- a) Considerar o MERCADO MUNICIPAL como centro de comércio de gêneros alimentícios e bebidas, gastronomia, entretenimento, cultura, turismo e lazer;

- b)** Considerar o lote do MERCADO MUNICIPAL em sua totalidade, de forma a explorar a relação entre o programa e as áreas livres;
- c)** Valorização da relação com o rio, ativação da fachada voltada ao Rio Cachoeira e melhor aproveitamento da vista privilegiada no local;
- d)** Integração ao futuro Parque Linear Porto Cachoeira;
- e)** Máxima integração do MERCADO MUNICIPAL com o bairro e o entorno;
- f)** Mínimo impacto ao meio ambiente e à paisagem local;
- g)** Preservação das árvores de grande porte existentes na praça;
- h)** Máxima integração entre áreas internas e externas;
- i)** Implantação de eventuais novas edificações no perímetro do lote;
- j)** Ativação da(s) fachada(s) do MERCADO MUNICIPAL voltadas à praça;
- k)** Utilização da praça como espaço de permanência e estar associado, ou não, às atividades comerciais do MERCADO MUNICIPAL, como restaurantes, bares e cafés;
- l)** Introdução de ambientes, atrativos e serviços novos, bem como a ampliação de área construída e a disponibilização de amenidades, como sanitários e mobiliário, a fim de propiciar maior tempo de permanência dos USUÁRIOS; e
- m)** Revisão da fachada do MERCADO MUNICIPAL, considerando a identidade da cidade e evitando o “falso histórico”.

4.2. São diretrizes arquitetônicas para o projeto do MERCADO MUNICIPAL:

- a)** Deve ser respeitada a faixa não edificável;
- b)** Reordenamento do estacionamento e das vagas de carga e descarga;
- c)** A localização e as características do bicicletário devem favorecer a segurança;
- d)** Os boxes devem possuir estrutura independente da cobertura em madeira;
- e)** Os corredores devem ser amplos, promovendo a amplitude visual, de modo a facilitar a locomoção e o senso de localização dos USUÁRIOS, bem como facilitar a identificação de lojas e serviços;
- f)** Padronização de elementos como comunicação visual, revestimentos de piso, vedações e forros, vidros e esquadrias, mobiliário, louças e metais sanitários etc.;
- g)** Separação entre a área de manejo do lixo e a área de circulação de público;
- h)** Individualização de relógios de medição de consumo; e
- i)** Considerar demandas futuras de ampliação ou mudança de usos e layout.

4.3. São diretrizes específicas para projetos e obras, incluindo novas edificações, instalações de caráter não permanente, bem como reforma ou restauro de edificações e estruturas existentes no MERCADO MUNICIPAL:

- a) A utilização de princípios da arquitetura bioclimática, como ventilação cruzada, efeito chaminé, iluminação natural, elementos vazados, vegetação etc., promovendo conforto ambiental e eficiência energética;
- b) O uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência luminosa, resultando em baixa potência instalada e garantia de conforto aos visitantes;
- c) A priorização pelo uso de materiais recicláveis, sempre que possível, que diminuam desperdícios, resíduos na obra e que possam ser reaproveitados;
- d) O uso racional de energia por meio do favorecimento na arquitetura de ventilação e iluminação natural, além da utilização de iluminação, aquecedores, ares-condicionados, entre outros equipamentos, com selos de alta eficiência energética;
- e) O dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- f) A instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- g) O uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

4.4. Os projetos devem contemplar todos os sistemas e disciplinas necessários para o adequado detalhamento para execução incluindo, mas não se limitando a:

- a) Sistemas estruturais: fundações e estruturas;
- b) Coberturas, impermeabilização, esquadrias, vedações e revestimentos;
- c) Instalações hidráulica, elétrica, lógica, ventilação e climatização;
- d) Sistema de proteção contra incêndio e sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- e) Paisagismo; e
- f) Mobiliário e equipamentos.

4.4.1. Devem ser observadas todas as leis, normas e regramentos aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal especialmente, mas não se limitando às seguintes disciplinas:

- a) Acessibilidade universal;
- b) Prevenção e combate a incêndio;

- c) Conforto ambiental – térmico, acústico, lumínico, ergonomia etc.; e
- d) Quantitativo de instalações hidrossanitárias.

4.5. São intervenções de caráter referencial:

- a) Cobertura para o estacionamento;
- b) Captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- c) Requalificação do palco para eventos na praça; e
- d) Mezanino e decks de madeira.

5. Encargos de Obra

5.1. Durante a execução das obras civis é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o fornecimento de todos os serviços de supervisão e engenharia; suprimento de mão de obra, canteiros de serviço, materiais, equipamentos, peças sobressalentes e acessórios; utilidades e suprimentos de construção; materiais temporários, estruturas e instalações; transporte (inclusive descarga e movimentação), armazenamento e quaisquer outros serviços necessários para a execução das obras dentro dos padrões de qualidade exigidos em CONTRATO.

5.2. Sem prejuízo de outras medidas que venham a ser necessárias, a fim de preservar a integridade e valorizar arquitetonicamente a estrutura de madeira do MERCADO MUNICIPAL, a CONCESSIONÁRIA deverá executar as seguintes intervenções:

- a) Tratamento, por meio de limpeza cuidadosa, tratamento preventivo e monitoramento das eflorescências, manchas esbranquiçadas identificadas na estrutura do telhado;
- b) Revisão do segmento da estrutura acima da área da atual peixaria, incluindo substituição da estrutura provisória existente por uma solução permanente, como reforço da madeira existente ou substituição de peças danificadas;
- c) Reparo de fissuras e rachaduras na madeira, ainda que possam ser sinais de envelhecimento natural, a fim de evitar comprometimento da resistência ou estabilidade da estrutura;
- d) Identificação e devidas providências para a eliminação de fontes de umidade nas estruturas de madeira, em especial pilares, como impermeabilização ou substituição de partes danificadas;
- e) Reparo, substituição ou remoção do revestimento de gesso dos pilares;
- f) Revisão do sistema de calhas, quedas, caimentos e destinação de águas pluviais, de forma a evitar danos à estrutura de madeira;

- g)** Revisão das instalações elétricas, com organização dos fios, de forma a não comprometer a aparência do edifício;
- h)** Implantação de sistema de iluminação cênica da estrutura de madeira da cobertura, de forma a valorizar a arquitetura e aprimorar a iluminância;
- i)** Revisão do telhamento cerâmico para garantia da estanqueidade do interior do edifício, por meio da substituição por telhas termoacústicas ou pelo uso de produtos de vedação ou impermeabilizantes específicos para telhados;
- j)** Remoção ou substituição do forro da cobertura;
- k)** Demolição de todos os ambientes e divisórias internas do MERCADO MUNICIPAL e reconstrução conforme diretrizes de projeto.

5.3. Suplementarmente, são encargos específicos de obra, sem prejuízo de outras medidas que venham a ser necessárias:

- a)** Requalificação dos espaços livres contidos no lote;
- b)** Substituição da central elétrica de medidores externa por nova central, a ser implantada em local e estrutura adequada;
- c)** Instalação e manutenção de iluminação externa nos espaços livres contidos no lote do MERCADO MUNICIPAL;
- d)** Regularização e limpeza dos meios-fios; e
- e)** Limpeza ou substituição do mobiliário urbano externo.

5.4. 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 demais órgãos competentes, conforme legislação e normas vigentes.

5.5. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a execução integral e fidedigna de todos os projetos descritos no item 4.4.

6. Projetos

6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os seguintes projetos:

- a)** Estudo Preliminar de Arquitetura;
- b)** Projeto Básico;
- c)** Projeto Executivo; e

d) Documentação de Projeto Como Construído (*As Built*).

6.2. Os Planos e Projetos deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como .doc e .dwg, e em versão .pdf, .ifc, ou em outra forma previamente acordada entre as PARTES.

6.3. Todos os projetos deverão obedecer às disposições e orientações de ordem legal e técnica, determinados pelos poderes públicos e entidades como: Município, Estado e União através de legislação própria pertinente ao assunto, caso houver; órgãos e concessionárias locais de prestação de serviços públicos; Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina.

6.3.1. Deverá ser observada a compatibilização entre projetos das diversas disciplinas.

6.4. Estudo Preliminar de Arquitetura

6.4.1. O Estudo Preliminar de Arquitetura consiste na apresentação de informações técnicas iniciais apresentadas por meio de desenhos, ilustrações e memoriais que expressem a configuração da edificação e as intervenções na ÁREA DA CONCESSÃO.

6.4.2. O Estudo Preliminar de Arquitetura deve conter, no mínimo:

- a) Planta geral de implantação;
- b) Planta de todos os pavimentos;
- c) Cortes longitudinais e transversais suficientes para o entendimento da proposta;
- d) Elevações;
- e) Perspectivas 3D que expressem a volumetria e materialidade; e
- f) Memorial Descritivo.

6.4.3. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar alterações a partir da entrega do Estudo Preliminar de Arquitetura, que deverão ser incorporadas na elaboração do Projeto Básico.

6.5. Projeto Básico

6.5.1. O Projeto Básico consiste na apresentação de informações técnicas e das instalações de infraestrutura prediais, por meio de desenhos, ilustrações e memoriais que expressem a configuração da edificação e as intervenções na ÁREA DE CONCESSÃO.

6.5.2. O Projeto Básico deve conter, no mínimo:

- a) Apresentação do parecer técnico e relatório das etapas preliminares com informações do Levantamento Planialtimétrico, Sondagem e Levantamento Arbóreo;
- b) Planta de implantação geral;
- c) Planta e cortes com informações de terraplanagem;
- d) Plantas de todos os pavimentos e cobertura;
- e) Cortes Longitudinais e transversais;
- f) Elevações;
- g) Detalhes de elementos construtivos da edificação;
- h) Ampliação de áreas molhadas (cozinhas, banheiros, lavabos, vestiários, copas);
- i) Plantas e cortes de projeto de instalações prediais (elétrica, rede de dados, hidráulica, esgotamento sanitário, gás, aquecimento de piscinas, ar-condicionado e segurança contra incêndio);
- a) Memorial descritivo da edificação;
- b) Memorial descritivo dos componentes construtivos e materiais;
- c) Cronograma Físico-Financeiro com os principais marcos e etapas de construção;
- d) Maquetes e Ilustrações 3D;
- e) Plano de Obras;
- f) Plano de Manejo Arbóreo; e
- g) Plano de Descarte de Resíduos Sólidos de Construção Civil.

6.5.2.1. O Plano de Obras poderá considerar o faseamento das obras, a fim de minimizar os impactos no funcionamento do MERCADO MUNICIPAL.

6.5.3. Deverão acompanhar o Projeto Básico o registro do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, do(s) profissional(is) ou empresa(s) terceirizada(s) responsáveis pelas obras de intervenção do MERCADO MUNICIPAL, assim como emitir a ART/RRT correspondente do projeto e obra.

6.5.4. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar alterações do Projeto Básico, que deverá ser revisado pela CONCESSIONÁRIA antes da submissão para licenciamento.

6.6. Projeto Executivo

6.6.1. O Projeto Executivo compreende a apresentação de informações técnicas e das instalações de infraestrutura prediais, com dados suficientes para a execução da obra.

6.6.2. O Projeto Executivo deve conter, no mínimo:

- a) Planta de implantação geral;
- b) Planta e cortes com informações de terraplanagem;
- c) Plantas de todos os pavimentos e cobertura;
- d) Cortes Longitudinais e transversais;
- e) Elevações;
- f) Detalhes de elementos construtivos da edificação;
- g) Ampliação de áreas molhadas (cozinhas, banheiros, lavabos, vestiários, copas).
- h) Ampliação de caixilhos e gradis;
- i) Plantas e cortes de projeto de instalações prediais (elétrica, rede de dados, hidráulica, esgotamento sanitário, gás, aquecimento de piscinas, ar-condicionado e segurança contra incêndio);
- j) Plantas e cortes de paisagismo;
- k) Memorial descritivo da edificação;
- l) Memorial descritivo dos componentes construtivos e materiais;
- m) Memorial quantitativo dos componentes construtivos e dos materiais de construção;
- n) Cronograma Físico-Financeiro com os principais marcos e etapas de construção;
- o) Maquetes e Ilustrações 3D;
- p) Plano de Mobiliários; e
- q) Projeto de Sinalização e Comunicação Visual.

6.6.3. O Projeto Executivo deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA, para ciência do PODER CONCEDENTE, antes do início das obras.

6.7. Documentação do Projeto Como Construído (*As Built*)

6.7.1. A documentação do Projeto Como Construído (*As Built*) consiste na apresentação de informações técnicas através de desenhos e memoriais que representam a obra tal como construída, destacando principalmente as alterações realizadas em obra que se diferem o Projeto Executivo.

6.7.2. A documentação do Projeto Como Construído (*As Built*) deverá observar a norma ABNT NBR 14.645.

CAPÍTULO III - PROGRAMA DE OPERAÇÃO

7. Diretrizes Gerais

7.1. O PROGRAMA DE OPERAÇÃO compreende a execução dos encargos de transição, assunção e operação do MERCADO MUNICIPAL pela CONCESSIONÁRIA .

7.2. O PROGRAMA DE OPERAÇÃO inicia-se na DATA DE ORDEM DE INÍCIO e se encerra com a extinção do CONTRATO.

7.3. A CONCESSIONÁRIA deve manter as instalações em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo executar diretamente ou indiretamente por meio de subcontratação todos os serviços necessários à plena operação do MERCADO MUNICIPAL.

7.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os encargos do PROGRAMA DE OPERAÇÃO de modo a evitar interferências no bom andamento da rotina de funcionamento dos ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS, LOJISTAS e na visitação dos USUÁRIOS, podendo executá-los em horários alternativos ao funcionamento do MERCADO MUNICIPAL.

7.4. A CONCESSIONÁRIA deve operar o MERCADO MUNICIPAL em conformidade com os parâmetros previstos no ANEXO IV DO CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

8. Encargos de Operação

8.1. Transição e Assunção da Operação

8.1.1. A fim de assegurar uma transição eficaz das operações do MERCADO MUNICIPAL entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, minimizando o impacto sobre os USUÁRIOS e ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar os prazos e obrigações estabelecidos no CONTRATO e neste ANEXO.

8.1.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá levar em consideração a necessidade de estabelecer comunicação plena e transparente com todos os interessados, no que se refere aos potenciais desafios e efeitos adversos da transição.

8.1.2. O PODER CONCEDENTE deve criar um Comitê de Transição com o intuito de apoiar as atividades de transferência operacional e minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS, ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS e demais agentes envolvidos.

8.1.2.1. O Comitê de Transição deve ser composto pelos seguintes membros, em especial:

- a) Representante(s) do PODER CONCEDENTE;
- b) Representante(s) dos ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS; e
- c) Representante(s) da CONCESSIONÁRIA.

8.1.2.2. O Comitê de Transição é responsável por apoiar a CONCESSIONÁRIA durante o período de transferência da operação do MERCADO MUNICIPAL em assuntos ligados à administração, manutenção, vigilância e limpeza do MERCADO MUNICIPAL, relação com os ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS, obtenção de documentos e informações, entre outros assuntos.

8.1.2.3. Compete ao Comitê de Transição apoiar o PODER CONCEDENTE para garantir que a CONCESSIONÁRIA tenha livre acesso ao MERCADO MUNICIPAL e às informações necessárias para a assunção da sua operação.

8.1.3. A transferência da operação do MERCADO MUNICIPAL envolve a operação do PODER CONCEDENTE acompanhada pela CONCESSIONÁRIA, em regime de OPERAÇÃO ASSISTIDA.

8.1.3.1. Durante a OPERAÇÃO ASSISTIDA, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação do MERCADO MUNICIPAL, com acompanhamento direto da nova CONCESSIONÁRIA.

8.1.3.2. Durante a OPERAÇÃO ASSISTIDA, a CONCESSIONÁRIA está autorizada a realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações, a estrutura organizacional, os ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS e os USUÁRIOS.

8.1.3.3. A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações do MERCADO MUNICIPAL e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição.

8.1.3.4. A CONCESSIONÁRIA poderá designar uma Equipe de Transição, própria, para gerenciar todos os aspectos da transição da operação do PODER CONCEDENTE para a CONCESSIONÁRIA

8.1.3.5. Durante a OPERAÇÃO ASSISTIDA, o Comitê de Transição deverá elaborar novo Regulamento do MERCADO MUNICIPAL, o qual deverá ser publicado, por meio de Portaria, pelo PODER CONCEDENTE, antes do término da OPERAÇÃO ASSISTIDA e com eficácia a partir da assunção de todos os encargos de operação do MERCADO MUNICIPAL pela CONCESSIONÁRIA.

8.1.3.6. Durante a OPERAÇÃO ASSISTIDA, a CONCESSIONÁRIA deve:

- a) Elaborar o PLANO DE OPERAÇÃO do MERCADO MUNICIPAL; e
- b) Acompanhar as atividades do MERCADO MUNICIPAL e designar responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais do MERCADO MUNICIPAL.

8.1.3.7. Os objetivos da OPERAÇÃO ASSISTIDA são:

- a) Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços previstos no CONTRATO;
- b) Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços para a CONCESSIONÁRIA; e
- c) Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as PARTES assumam suas responsabilidades e direitos descritos no CONTRATO.

8.1.3.8. Nos termos da Cláusula 6ª do CONTRATO, a OPERAÇÃO ASSISTIDA tem início na DATA DA ORDEM DE INÍCIO e se encerra em até 90 (noventa) dias, prazo esse que poderá ser reduzido mediante acordo entre as PARTES, contanto que cumpridas as condições precedentes disciplinadas no CONTRATO e neste ANEXO.

8.1.4. A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos no CONTRATO, por meio da execução das seguintes ações:

- a) Tratar todos os empregados do MERCADO MUNICIPAL de forma justa, aberta e equitativa;
- b) Tomar a iniciativa para comunicar-se com os empregados, ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS, USUÁRIOS, órgãos governamentais e a comunidade em geral em todos os aspectos da transição;
- c) Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- d) Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais da Administração Municipal, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração e desenvolvimento do MERCADO MUNICIPAL; e
- e) Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as áreas de responsabilidade.

8.1.5. A transferência da operação deverá ocorrer sem interrupção das operações do MERCADO MUNICIPAL, devendo a CONCESSIONÁRIA garantir a manutenção da operação em níveis aceitáveis.

8.2. Limpeza, Controle de Pragas e Gestão de Resíduos Sólidos

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

8.2.1.1. A execução de serviços de limpeza pela CONCESSIONÁRIA abrange as seguintes atividades:

- a) Limpeza, por meio de lavagem, higienização e desinfecção ou outro método comprovadamente eficaz de todos os ambientes e superfícies – de forma a promover a remoção de sujidades visíveis, tais como poeira, manchas, lodo, líquidos e resíduos – em todas as instalações do MERCADO MUNICIPAL, em superfícies como: mobiliários, portas, pisos, paredes, armários, corredores, parapeitos, rodapés, janelas, ventiladores, luminárias em geral (inclusive externas), parte interna e externa do prédio, calhas, escadas, cortinas, persianas, grades, balcões, maçanetas, mesas, cadeiras, instalações sanitárias, extintores de incêndio, telefones, lixeiras, espelhos, dispensadores, saboneteiras, papeleiras, elevadores, escadarias, circulações, vidros, vidraças, tetos, placas de comunicação visual, filtros e bebedouros, tapetes, dentre outros;
- b) Limpeza e polimento de metais tais como: válvulas, registros, sifões, fechaduras etc.;
- c) Limpeza periódica de caixa d'água;
- d) Abastecimento, sempre que necessário, de dispensadores, saboneteiras, papel higiênico e papel toalha;
- e) Limpeza e desobstrução de ralos de escoamento, inclusive seu desentupimento quando necessário, desde que isto não implique em mão de obra de bombeiro ou pedreiro;
- f) Limpeza interna de bebedouros;
- g) Varrição e lavagem de áreas internas, externas e calçadas do MERCADO MUNICIPAL;
- h) Coleta de resíduo das lixeiras; e
- i) Segregação, acondicionamento e transporte interno dos resíduos até o local de coleta.

8.2.2. Compete à CONCESSIONÁRIA a gestão de resíduos, por meio de coleta seletiva, priorizando a destinação de resíduos orgânicos para compostagem e a reciclagem de resíduos recicláveis.

8.2.3. É dever da CONCESSIONÁRIA realizar atividades de monitoramento e controle de pragas, contemplando medidas de prevenção, inspeção, dedetização e erradicação.

8.2.3.1. Os serviços devem incluir áreas internas, externas e abranger: insetos (baratas, cupins, formigas, lagartas, moscas, mosquitos, pernilongos, *Aedes aegypti*); aracnídeos (aranhas, carrapatos, escorpiões); determinados mamíferos (camundongos, ratos, ratazanas, morcegos); e outras pragas que possam causar danos ou risco à saúde.

8.2.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a dedetização, preferencialmente, nos horários em que não haja funcionários no MERCADO MUNICIPAL.

8.2.3.3. A CONCESSIONÁRIA deverá executar, no mínimo semestralmente, os serviços de controle de pragas.

8.2.3.4. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a primeira desinsetização de modo geral e completa, abrangendo áreas internas e externas do MERCADO MUNICIPAL, inclusive as caixas de passagem de esgoto, caixas de passagem fluviais, e caixas de rede elétrica.

8.2.3.5. O serviço de controle de vetores e pragas urbanas deverá ser realizado com empresa especializada que detenha licenciamento junto à autoridade sanitária e ambiental competente.

8.2.3.6. Com a antecedência devida, deverão ser afixados cartazes informando a realização da desinfestação, com a data da aplicação, o nome do produto, grupo químico, telefone do Centro de Informação Toxicológica e números das licenças sanitárias e ambientais.

8.2.4. Todos os produtos utilizados para limpeza, desinfecção e controle de pragas deverão estar registrados junto à autoridade sanitária competente.

8.2.4.1. As embalagens vazias, no que couber, deverão ser retornadas ao estabelecimento fornecedor logo após o seu uso, para inutilização e descarte.

8.3. Conservação e Manutenção da Infraestrutura, Instalações, Equipamentos e Áreas Verdes

8.3.1. É dever da CONCESSIONÁRIA manter íntegros e conservar todos os bens, equipamentos e instalações sob sua responsabilidade, que deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função de desgaste ou superação tecnológica, ou, ainda, promover os reparos e modernizações necessários à boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e serviços, conforme determinado no CONTRATO.

8.3.1.1. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção preventiva, preditiva e corretiva de todos os sistemas e infraestrutura presentes no MERCADO MUNICIPAL, englobando, mas não se limitando a:

- a) Sistema predial (obra civil, pintura, acabamento, pisos, forros etc.);
- b) Instalações elétricas;
- c) Instalações hidráulicas;
- d) Rede de dados;
- e) Sistema de combate a incêndio;
- f) Vidros e esquadrias;
- g) Pavimentação;
- h) Equipamentos; e
- i) Mobiliário.

8.3.1.2. Os serviços de manutenção de equipamentos, no que couber, devem ser realizados por empresas especializadas e profissionais devidamente capacitados, cabendo à CONCESSIONÁRIA obter e preservar atualizados os laudos técnicos dessas empresas atestando as boas condições de uso desses equipamentos.

8.3.1.3. A CONCESSIONÁRIA deve considerar a padronização do tipo de madeira nas intervenções, como reparos e manutenções, nas estruturas em madeira do MERCADO MUNICIPAL, a fim de evitar variações de cor na madeira.

8.3.1.4. A CONCESSIONÁRIA deve manter, ao longo do tempo, a padronização de elementos como revestimentos de piso, vedações e forros, vidros e esquadrias, mobiliário, louças e metais sanitários etc.

8.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todas as áreas verdes da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo áreas gramadas, árvores, plantas e arbustos, procedendo à sua poda, adubagem, plantio e reposição.

8.3.2.1. É dever da CONCESSIONÁRIA manter as áreas verdes da ÁREA DA CONCESSÃO livres de ervas daninhas, musgo, lodo, lixo, corpos estranhos, bem como realizar substituição de espécies mortas ou insalubres.

8.4. Vigilância, CFTV e Atendimento a Emergências

8.4.1. É encargo da CONCESSIONÁRIA adotar as providências necessárias para garantir aos USUÁRIOS adequadas condições de acesso, circulação e segurança nas dependências do MERCADO MUNICIPAL.

8.4.2. Os encargos da CONCESSIONÁRIA relacionados ao acesso e segurança do MERCADO MUNICIPAL podem ser divididos em segurança patrimonial, acesso e monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança.

8.4.2.1. A CONCESSIONÁRIA deve manter disponível número suficiente de profissionais de segurança, devidamente treinados, de modo a desempenhar corretamente as funções de vigilância patrimonial, portaria e monitoramento de Circuito Fechado de Televisão (CFTV).

8.4.2.2. Em dias de intenso uso da ÁREA DA CONCESSÃO, como em eventos, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar reforço nos serviços de vigilância e segurança.

8.4.3. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela segurança patrimonial dos bens que estejam na ÁREA DA CONCESSÃO, cabendo a ela executar, por meio de vigilantes treinados, rondas frequentes, adotando os cuidados e providências necessários para o perfeito desempenho das funções e manutenção da ordem.

8.4.3.1. Compete à CONCESSIONÁRIA comunicar ao PODER CONCEDENTE e demais autoridades de segurança pública todo acontecimento entendido como irregular e que atente contra seu patrimônio ou contra terceiros no ambiente do MERCADO MUNICIPAL.

8.4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá colaborar nos casos de emergência nas instalações, visando à manutenção das condições de segurança.

8.4.5. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar às autoridades de segurança pública a presença de aglomerações de pessoas junto ao MERCADO MUNICIPAL, bem como toda e qualquer situação que potencial ou efetivamente traga risco à segurança do MERCADO MUNICIPAL.

8.4.6. Será responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a fiscalização da entrada de produtos mediante conferência física e documental, a fim de coibir a comercialização de itens sem nota fiscal.

8.4.7. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar, operar e monitorar sistema de Circuito Fechado de Televisão (CFTV).

8.4.7.1. O sistema será destinado ao uso em regime contínuo, durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, nos 365 dias do ano.

8.4.7.2. O PODER CONCEDENTE poderá indicar central de monitoramento para a qual a CONCESSIONÁRIA deverá fornecer as imagens, em tempo real, produzidas pelo sistema de CFTV da CONCESSÃO.

8.4.7.3. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir armazenamento das imagens pelo período mínimo de 30 (trinta) dias, observado o disposto na legislação vigente.

8.4.7.4. As câmeras do CFTV devem estar distribuídas por toda a ÁREA DA CONCESSÃO, prioritariamente nas edificações, ou locais que necessitem maior controle.

8.4.8. Deve ser preparada pela CONCESSIONÁRIA uma central de controle computadorizada, em sala específica para tal atividade, localizada em lugar estratégico, vinculada a todo o sistema de segurança do MERCADO MUNICIPAL.

8.4.8.1. Todos os equipamentos de uso comum e todos os sistemas gerais serão monitorados a partir desta central por profissionais da CONCESSIONÁRIA lotados nesse espaço.

8.4.9. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar e garantir condições de atuação de ambulatório para atendimento de Primeiros Socorros, observando as disposições normativas aplicáveis.

8.4.9.1. Em dias de intenso uso da ÁREA DA CONCESSÃO, como em eventos, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir a disponibilidade de serviço ambulatorial, nos termos da legislação vigente.

8.4.10. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar e garantir condições de atuação de equipe de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), observando as disposições normativas aplicáveis, principalmente a NR-5.

8.4.11. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar e garantir as condições de atuação de Brigada de Incêndio, observando as disposições normativas aplicáveis, principalmente a ABNT NBR 14276.

8.5. Fornecimento de Utilidades

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

8.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de internet Wi-Fi para os USUÁRIOS e LOJISTAS, observando as exigências legais e normativas, especialmente em relação a segurança da informação e proteção de dados.

9. PLANO DE OPERAÇÃO

9.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para a sua aprovação, o PLANO DE OPERAÇÃO contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido.

9.1.1. O PLANO DE OPERAÇÃO deverá dimensionar os serviços futuros, considerando a rotina diária, descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e o resultado pretendido.

9.1.2. O PLANO DE OPERAÇÃO deve seguir os procedimentos descritos pela legislação, normas técnicas e outras que lhe forem aplicáveis, além dos padrões reconhecidos como boas práticas do setor.

9.1.3. No desenvolvimento do PLANO DE OPERAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá, na medida do possível, consultar os agentes interessados, entre eles o PODER CONCEDENTE, os USUÁRIOS e os ANTIGOS CONCESSIONÁRIOS.

9.2. O PLANO DE OPERAÇÃO deve conter o detalhamento da estratégia e dos procedimentos da CONCESSIONÁRIA para os encargos de transição e assunção, gestão e operação do MERCADO MUNICIPAL, quais sejam:

- a)** Transição e assunção do MERCADO MUNICIPAL;
- b)** Limpeza, controle de pragas e gestão de resíduos sólidos;
- c)** Conservação e manutenção da infraestrutura, instalações, equipamentos e áreas verdes;
- d)** Vigilância, CFTV e atendimento a emergências;
- e)** Gestão de pessoal e de contratos;
- f)** Interlocução com USUÁRIOS, PODER CONCEDENTE e LOJISTAS.

9.2.1. O detalhamento das estratégias e procedimentos deve incluir, no que couber:

- a)** Especificação estimada do quadro de pessoal, por turno, local e funções;
- b)** Procedimento e periodicidade para a execução de serviços, como limpeza, dedetização, coleta e destinação de resíduos sólidos, atendimento ao USUÁRIO;

- c) Rotinas e procedimentos de manutenção e conservação, bem como listagem das instalações e de suas respectivas necessidades de manutenção preventiva, preditiva, corretiva e de atualização ou reposição;
- d) Procedimento de obtenção e renovação de alvarás, atestados, entre outros documentos necessários à operação;
- e) Rotinas, procedimentos e políticas de vigilância e ronda, além da localização e quantidade das câmeras de vigilância;
- f) Procedimentos e políticas para a gestão de riscos, identificação e tratamento de ocorrências, emergências e de situações atípicas, como dias de grande movimento;
- g) Rotinas e procedimentos administrativos, de gestão de pessoal e de gestão de contratos;
- h) Procedimentos para atendimento e comunicação com os USUÁRIOS, PODER CONCEDENTE e LOJISTAS; e
- i) Outros procedimentos e estratégias que couberem.

9.3. O PLANO DE OPERAÇÃO será revisto:

- i. A cada 5 (cinco) anos, durante o procedimento de revisão ordinária, descrito no CONTRATO;
ou
- ii. Em prazo menor, por iniciativa do PODER CONCEDENTE ou da CONCESSIONÁRIA, sempre que:
 - a) For observado que os PLANO DE OPERAÇÃO atual não cumpre, suficientemente o padrão de qualidade de serviço devido pela CONCESSIONÁRIA; ou
 - b) Houver atualização na legislação e normas aplicáveis e o plano atual não for suficiente para o cumprimento dos novos normativos.

9.4. No caso da revisão do PLANO DE OPERAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar o mesmo procedimento de aprovação do primeiro PLANO DE OPERAÇÃO.

9.5. Durante o processo de revisão, o PLANO DE OPERAÇÃO vigente permanece válido até a aprovação final do PODER CONCEDENTE.

CAPÍTULO IV - DIRETRIZES DE GESTÃO E TRANSPARÊNCIA

10. Encargos Administrativos

10.1. A gestão administrativa da CONCESSIONÁRIA deverá atender com rigor aos requisitos de transparência, economicidade e eficácia, com a execução de uma série de rotinas e obrigações, relacionadas à gestão e custeio de recursos humanos, serviços e demais despesas para o gerenciamento, assim como a realização de compras e contratações, de atividades organizacionais, de prestação de contas e gestão arquivística.

10.2. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados, em quantidade suficiente, 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.

10.2.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável 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.

10.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá munir seus prepostos ou empregados, inclusive os de suas subcontratadas, com EPI (equipamentos de proteção individual) e demais equipamentos e insumos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

10.2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, inclusive os de suas subcontratadas, incluindo, no mínimo:

- a) Nome completo;
- b) Documento de identificação; e
- c) Cargo/função.

10.2.3.1. Essas informações deverão ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.

10.2.4. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados no exercício de suas funções.

10.2.5. Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes ao exercício de suas atividades e às condições climáticas, visando a sua segurança e conforto na execução dos serviços assim como a identificação visual de suas funções.

10.2.6. Caberá à CONCESSIONÁRIA capacitar seus prepostos ou empregados, diretos ou subcontratados, para manter um relacionamento cordial, harmonioso e solícito com os USUÁRIOS, inclusive dispensando a eles tratamento urbano e cortês no atendimento de dúvidas e orientações

10.2.7. A contratação de funcionários deverá observar as exigências legais, sejam as trabalhistas como as de cada área de atuação, assim como os parâmetros de mercado para remuneração, visando à garantia de equipe especializada, em número adequado para execução do OBJETO.

10.3. A CONCESSIONÁRIA deve possuir um sistema de gestão automatizado que integre todos os sistemas relacionados à operação do MERCADO MUNICIPAL sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e que possa ser objeto de auditoria caso seja solicitado pelo PODER CONCEDENTE ou pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE.

10.4. A CONCESSIONÁRIA deverá manter um relacionamento colaborativo e harmonioso com os USUÁRIOS, o PODER CONCEDENTE e a comunidade do entorno, contribuindo com o desenvolvimento do equipamento como uma centralidade de comércio, gastronomia, turismo e lazer totalmente integrada ao território.

10.4.1. Cabe à CONCESSIONÁRIA:

- a) Indicar um ou mais profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que possua um entendimento completo de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO;
- b) Atender a todos os pedidos de reunião pelo PODER CONCEDENTE;
- c) Responder, em prazo adequado, a todas as solicitações de informação pelo PODER CONCEDENTE;
- d) Adotar medidas necessárias à solução de problemas identificados pelo PODER CONCEDENTE; e
- e) Acolher as reclamações e sugestões dos USUÁRIOS e dos LOJISTAS e, sempre que possível, endereçá-las.

10.4.2. 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 MERCADO MUNICIPAL, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do OBJETO.

10.4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de fotos e filmagens pelo Poder Público para fins não comerciais, de interesse público, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do OBJETO.

10.5. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar anualmente os demonstrativos contábeis e financeiros, para fins de fiscalização do valor pago a título de OUTORGA VARIÁVEL, nos termos do ANEXO V DO CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

11. Exploração Comercial

11.1. É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a exploração comercial do MERCADO MUNICIPAL.

11.2. De forma a consolidar o MERCADO MUNICIPAL como centro de comércio de gêneros alimentícios e bebidas, gastronomia, entretenimento, cultura, turismo e lazer, a CONCESSIONÁRIA deverá observar a relação de ramos de atividades a seguir:

i. Comércio de serviços de alimentação, como:

- a) Café;
- b) Casa de suco;
- c) Choperia;
- d) Doçaria;
- e) Lanchonete;
- f) Padaria;
- g) Pastelaria;
- h) Restaurante; e
- i) Rotisseria.

ii. Comércio de produtos alimentícios e bebidas, como:

- a) Açougue;
- b) Adega;
- c) Avícola;

- d) Condimentos, especiarias e ervanária;
- e) Empório ou mercearia;
- f) Frios e laticínios;
- g) Hortifrutícola; e
- h) Peixaria.

iii. Comércio de outros tipos de produto, como:

- a) Artesanato;
- b) Bazar, armarinhos e utilidades domésticas;
- c) Floricultura;
- d) Papelaria, livraria ou revistaria;
- e) Produtos para uso animal (*pet shop*); e
- f) Tabacaria.

iv. Prestação de serviços que apresentem características complementares ao caráter gastronômico, turístico e cultural do mercado, como:

- a) Agência de turismo;
- b) Aluguel de bicicleta;
- c) Serviços de fotografia; e
- d) Serviços financeiros, como caixas eletrônicos.

11.2.1. A disponibilização de ramos de atividades não contempladas na lista dependerá de aprovação expressa pelo PODER CONCEDENTE.

11.3. A CONCESSIONÁRIA deverá priorizar a variedade de operações e atividades no MERCADO MUNICIPAL.

11.3.1. Não será admitida a ocupação de mais do que 50% (cinquenta por cento) da área bruta locável do empreendimento por operações do tipo franquias.

11.3.2. Não será admitido estabelecimento que ocupe individualmente mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área bruta locável do empreendimento.

11.4. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir, uma vez concluído o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, o funcionamento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área bruta locável do MERCADO MUNICIPAL.

12. RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS

12.1. 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.

12.2. Desde a DATA DA ORDEM DE INÍCIO até a extinção da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar o RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS, informando o cumprimento do PLANO DE OPERAÇÃO.

12.2.1. O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS deverá ser entregue trimestralmente pela CONCESSIONÁRIA, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre.

12.2.1.1. Para fins de elaboração e entrega do RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS, serão contados os trimestres do ano da seguinte forma:

- a) Primeiro trimestre: janeiro, fevereiro e março;
- b) Segundo trimestre: abril, maio e junho;
- c) Terceiro trimestre: julho, agosto e setembro; e
- d) Quarto trimestre: outubro, novembro e dezembro.

12.3. No RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS, além das demais informações pertinentes, devem ser apresentados:

- a) Relatório de execução do PLANO DE OPERAÇÃO;
- b) Relatórios de ocupação da área bruta locável, movimentação de visitantes, entre outros indicadores pertinentes;
- c) Laudos técnicos e comprovantes da validade de certificados, laudos e serviços aplicáveis;
- d) Relatório de disponibilidade de sistemas, como o CFTV; e
- e) Comprovação da regularidade fiscal e trabalhista de seus funcionários.

12.3.1. O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS deverá versar sobre fatos e informações pertinentes ao trimestre correspondente, evitando a repetição de informações relativas a períodos anteriores.

12.4. Anualmente, em até 30 (trinta) dias após a o encerramento de cada ano calendário, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE um Relatório Consolidado Anual contendo, no mínimo:

- a) Sumário executivo;

- b) Síntese e consolidado dos RELATÓRIOS DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS trimestrais;
- c) Síntese e consolidado de indicadores como ocupação da área bruta locável e movimentação de visitantes;
- d) Relatório melhorias, eventos e demais ações implementadas;
- e) Ações previstas para o ano seguinte.

12.5. O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA para o PODER CONCEDENTE e para o VERIFICADOR INDEPENDENTE, por meio de procedimento a ser acordado entre as PARTES.

12.6. Os RELATÓRIOS DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS deverão ser disponibilizados em sítio eletrônico oficial da CONCESSIONÁRIA, acessível pela internet e disponível aos USUÁRIOS.