

**CONCORRÊNCIA PÚBLICA N.º [•]/[•]**

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A  
CONSTRUÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO NOVO GINÁSIO DE  
ESPORTES NO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

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

## SUMÁRIO

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUÇÃO.....</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| 1. Introdução .....                                                                             | 4         |
| <b>CAPÍTULO I – DIRETRIZES DA CONCESSÃO .....</b>                                               | <b>5</b>  |
| 2. Diretrizes Gerais .....                                                                      | 5         |
| 2.9. Legislação, Normas e Regulamentos Aplicáveis .....                                         | 7         |
| 3. Diretrizes Específicas .....                                                                 | 8         |
| 3.4. Exploração Comercial e Programação de Eventos .....                                        | 8         |
| 3.5. Exploração Publicitária e Direitos de Nomeação.....                                        | 9         |
| <b>CAPÍTULO II – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO.....</b>                                               | <b>11</b> |
| 4. Diretrizes Gerais .....                                                                      | 11        |
| 5. Diretrizes de Projeto.....                                                                   | 11        |
| 6. Encargos de Obra .....                                                                       | 13        |
| 7. Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia.....                                         | 14        |
| 7.6. Estudo Preliminar .....                                                                    | 16        |
| 7.7. Plano Diretor ( <i>Masterplan</i> ).....                                                   | 17        |
| 7.8. Projeto Básico .....                                                                       | 17        |
| 7.9. Projeto Executivo.....                                                                     | 18        |
| 7.10. Documentação do Projeto Como Construído ( <i>As Built</i> ) .....                         | 18        |
| <b>CAPÍTULO III – PROGRAMA DE OPERAÇÃO.....</b>                                                 | <b>20</b> |
| 8. Diretrizes Gerais .....                                                                      | 20        |
| 9. Encargos Operacionais .....                                                                  | 20        |
| 9.2. Limpeza, Controle de Pragas e Gestão de Resíduos.....                                      | 21        |
| 9.3. Conservação e Manutenção da Infraestrutura, Instalações, Equipamentos e Áreas Verdes ..... | 22        |
| 9.4. Vigilância, CFTV e Atendimento a Emergências .....                                         | 24        |

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.5. Fornecimento de Utilidades .....                                 | 25        |
| 9.6. Disponibilização do GINÁSIO para o PODER CONCEDENTE .....        | 26        |
| 10. Encargos de Gestão e Comunicação .....                            | 26        |
| 11. PLANO DE OPERAÇÃO .....                                           | 29        |
| 12. Encargos de Transparência e Prestação de Contas .....             | 31        |
| <b>CAPÍTULO IV – PRAZOS.....</b>                                      | <b>33</b> |
| 13. Prazos de Entrega de Planos e Projetos .....                      | 33        |
| 14. Prazos do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO e do PROGRAMA DE OPERAÇÃO ..... | 33        |

## **INTRODUÇÃO**

### **1. Introdução**

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

**1.2.** Os encargos da CONCESSIONÁRIA são divididos em:

- i. PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, disposto no CAPÍTULO II; e
- ii. PROGRAMA DE OPERAÇÃO disposto no CAPÍTULO III.

**1.2.1.** O PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO corresponde aos encargos de projeto, obra, implantação de instalações e equipamentos necessários para a implantação do GINÁSIO conforme especificações estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

**1.2.2.** O PROGRAMA DE OPERAÇÃO compreende os encargos de operação, conservação, manutenção e gestão da ÁREA DA CONCESSÃO e do GINÁSIO pela CONCESSIONÁRIA.

## **CAPÍTULO I – DIRETRIZES DA CONCESSÃO**

### **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.** As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no seu entorno, na sua vizinhança e no meio ambiente.
- 2.4.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá adotar medidas que minimizem o impacto no cotidiano dos USUÁRIOS, garantindo a continuidade do serviço e mitigando os transtornos causados pelo PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO e demais obras ou intervenções.
- 2.5.** 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.
- 2.5.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá, preferencialmente, 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.
- 2.5.2.** A CONCESSIONÁRIA 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.
- 2.5.3.** 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.
- 2.5.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá obter certificação de sustentabilidade ambiental, como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), AQUA-HQE (Alta Qualidade Ambiental) ou similares.
- 2.6.** A CONCESSIONÁRIA poderá se valer de inovações tecnológicas, seja 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.
- 2.7.** 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.

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

## **2.9. Legislação, Normas e Regulamentos Aplicáveis**

**2.9.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá observar todo o arcabouço legal existente, composto por leis, decretos, regulamentos, manuais, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e/ou indiretamente aplicáveis ao objeto, em especial:

- i. Lei Federal nº 10.098/2000 (estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida);
- ii. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- iii. Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência);
- iv. Lei Complementar Municipal nº 734/2025 (Código Orientativo de Projetos e Obras do Município, que revogou a antiga Lei nº 667/1964);
- v. Lei Complementar Municipal nº 620/2022 (Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville);
- vi. Decreto Estadual nº 1908/2022 (dispõe sobre as normas e os requisitos mínimos para a prevenção e segurança contra incêndio e pânico);
- vii. Lei Complementar nº 84/2000 (estabelece normas para a realização de eventos no âmbito do Município de Joinville);
- viii. Decreto Municipal nº 29.881/2008 (Código de Posturas do Município de Joinville); e
- ix. Norma Técnica ABNT NBR 9050 (acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).

**2.9.1.1.** Devem ser respeitadas as instruções normativas do Corpo de Bombeiros, bem como os 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.

**2.9.1.2.** 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.

**2.9.2.** 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.

### **3. Diretrizes Específicas**

**3.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, ao longo da CONCESSÃO, a destinação do GINÁSIO ao seu objetivo como espaço voltado às seguintes modalidades esportivas:

- i. Futebol de salão (futsal);
- ii. Voleibol;
- iii. Basquetebol; e
- iv. Handebol.

**3.1.1.** Outros usos complementares serão admitidos, contanto que não interfiram nas atividades esportivas.

**3.1.2.** Todas as intervenções de obras, conservação e manutenção devem ser planejadas de forma a minimizar o impacto nas atividades esportivas.

**3.2.** Fica vedada a instalação a título permanente de templos religiosos, sendo permitida a utilização eventual para eventos com esta finalidade

**3.3.** O GINÁSIO deverá atender, durante todo o tempo de vigência da CONCESSÃO, os padrões de instalações para competições de profissionais especificados pelas respectivas federações e confederações estaduais, nacionais e internacionais das modalidades relacionadas no item 3.1.

### **3.4. Exploração Comercial e Programação de Eventos**

**3.4.1.** Compete à CONCESSIONÁRIA a exploração comercial e a programação de eventos no GINÁSIO.

**3.4.1.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá garantir as autorizações necessárias para a realização dos eventos.

**3.4.1.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá garantir os serviços necessários para a execução dos eventos, incluindo, mas não se limitando a:

- i. Orientação e ordenamento de trânsito;
- ii. Ordenamento de carga e descarga;
- iii. Ordenamento de embarque e desembarque de USUÁRIOS;
- iv. Equipe de montagem e desmontagem;
- v. Atendimento médico, ambulâncias e bombeiros civis;
- vi. Controle de acesso, ordenamento e gestão de público e segurança;
- vii. Limpeza e gestão de resíduos; e

**viii.** Estruturas e equipamentos temporários, como tendas e geradores.

**3.4.2.** As EQUIPES ESPORTIVAS PROFISSIONAIS terão prioridade de utilização do GINÁSIO, considerando o calendário de jogos de competições profissionais.

**3.4.2.1.** 2 (dois) dos vestiários do GINÁSIO deverão ser disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA de forma fixa e exclusiva às EQUIPES ESPORTIVAS PROFISSIONAIS de futsal e voleibol.

**3.4.2.1.1.** Estes vestiários não substituem os vestiários principais, mesmo em dias de jogos destas equipes.

### **3.5. Exploração Publicitária e Direitos de Nomeação**

**3.5.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá explorar publicidade externa ao GINÁSIO, por meio de Mobiliário Urbano de Publicidade e Informação (MUPI) ou em grandes formatos.

**3.5.1.1.** Em caso de exploração de Mobiliário Urbano de Publicidade e Informação (MUPI), deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- i. Área máxima de 2 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por face publicitária;
- ii. Minimizar o impacto na paisagem; e
- iii. Não obstruir a circulação de público.

**3.5.1.2.** Em caso de exploração de publicidade em grande formato, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- i. Os anúncios veiculados devem ser associados à programação de eventos do próprio GINÁSIO, podendo se estender aos patrocinadores; e
- ii. Os anúncios devem ser inseridos de forma harmônica à paisagem e às fachadas do GINÁSIO.

**3.5.2.** A CONCESSIONÁRIA poderá explorar publicidade interna ao GINÁSIO, observando as seguintes diretrizes:

- i. Não obstruir a circulação de público;
- ii. Não obstruir a visibilidade de rotas de fuga, saídas e equipamentos de emergência, e facilidades como elevadores e sanitários; e
- iii. O dimensionamento deve ser apropriado à visualização interna, não devendo favorecer a visualização a partir do exterior.

**3.5.3.** A proposta de exploração publicitária, interna e/ou externa deverá ser apresentada, para aprovação do PODER CONCEDENTE, por meio de Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia.

**3.5.3.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá propor outros formatos de exploração publicitária, condicionados a autorização expressa pelo PODER CONCEDENTE e sujeitos às disposições do CONTRATO sobre compartilhamento de receitas.

**3.5.4.** A CONCESSIONÁRIA poderá firmar acordos de cessão dos direitos de nomeação (*naming rights* e/ou *sector rights*).

**3.5.4.1.** Eventuais acordos de cessão dos direitos de nomeação estarão condicionados a análise prévia e aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

**3.5.4.2.** Eventual exploração pela CONCESSIONÁRIA da cessão de direitos de nomeação estará sujeita às disposições do CONTRATO sobre compartilhamento de receitas.

**3.5.4.3.** A proposta de exposição de marca deverá ser apresentada, para aprovação do PODER CONCEDENTE, por meio de Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia.

**3.5.5.** Eventual exposição de marca ou publicidade luminosa deverá ser capaz de adequar a intensidade luminosa em função das condições de luminosidade do ambiente, sem causar ofuscamento no período noturno.

**3.5.1.** A exploração publicitária, exposição de marca, patrocínio e a cessão dos direitos de nomeação, deverão observar as seguintes disposições:

- i. Não fazer referência a marcas ou produtos relacionados a:
  - a) Produtos relacionados a cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, conforme Lei Federal nº 9.294/1996;
  - b) Produtos armamentistas;
  - c) Entidades religiosas;
  - d) Organizações político-partidárias;
  - e) Quaisquer marcas ou produtos cujo nome ou conteúdo apresente teor preconceituoso ou discriminatório em função de raça, cor, gênero, religião, origem étnica, nacionalidade, orientação sexual, condição física, mental ou psíquica, orientação política, ou qualquer outro fator de diferenciação;
- ii. Atender às restrições emitidas pelo Conselho Nacional de Autorregulação Publicitária (CONAR);  
e
- iii. Para cessão de direitos de nomeação, utilizar somente caracteres do alfabeto latino.

## **CAPÍTULO II – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO**

### **4. Diretrizes Gerais**

**4.1.** O PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO compreende os encargos de projeto, obra, implantação de instalações e equipamentos necessários para a implantação do GINÁSIO conforme especificações estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

**4.1.1.** A execução do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO deverá observar as disposições do CONTRATO e deste ANEXO, bem como toda a legislação, normativa e regulamentação aplicável.

**4.1.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá observar os prazos para a execução do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO dispostos no CAPÍTULO IV.

**4.2.** 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 a Lei Municipal nº 470/2017 e a Lei Complementar Municipal nº 734/2025, ou outras que vierem a substituí-las.

**4.2.1.** 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.

**4.3.** 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 mobilização e desmobilização de canteiros de obras e a adequada destinação de resíduos.

**4.4.** O fornecimento de projetos e estudos pelo PODER CONCEDENTE não exime a CONCESSIONÁRIA de realizar levantamentos, comprovar a viabilidade e elaborar o detalhamento executivo dos projetos.

**4.5.** O procedimento de aprovação de intervenções adicionais propostas pela CONCESSIONÁRIA deverá observar o mesmo fluxo de aprovação disposto neste ANEXO para os Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia referentes ao PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO.

### **5. Diretrizes de Projeto**

**5.1.** São diretrizes de projeto para a inserção urbana e a relação do GINÁSIO com o entorno:

- i. Integração e valorização da relação do GINÁSIO com o entorno; e
- ii. Mitigação do impacto negativo em dias de eventos, em especial no trânsito.

**5.2.** São diretrizes específicas para projetos e obras, incluindo novas edificações, instalações de caráter não-permanente, bem como reforma de edificações e estruturas existentes no GINÁSIO:

- i. A utilização de princípios da arquitetura bioclimática, como ventilação cruzada, efeito chaminé, iluminação natural, elementos vazados, vegetação etc., promovendo conforto ambiental e eficiência energética;
- ii. O uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência luminosa, resultando em baixa potência instalada e garantia de conforto aos visitantes;
- iii. A priorização pelo uso de materiais recicláveis, sempre que possível, que diminuam desperdícios, resíduos na obra e que possam ser reaproveitados;
- iv. 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;
- v. O dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- vi. A instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- vii. O uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

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

- i. Sistemas estruturais: fundações e estruturas;
- ii. Coberturas, impermeabilização, esquadrias, vedações e revestimentos;
- iii. Instalações hidráulica, elétrica, lógica, ventilação, climatização, de esgotamento sanitário e de drenagem pluvial e de tratamento de efluentes;
- iv. Sistema de proteção contra incêndio e sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- v. Paisagismo; e
- vi. Mobiliário e equipamentos.

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

- i. Acessibilidade universal;
- ii. Prevenção e combate a incêndio e pânico;
- iii. Conforto ambiental – térmico, acústico, lumínico, ergonomia etc.; e
- iv. Quantitativo de instalações hidrossanitárias.

## 6. Encargos de Obra

**6.1.** É intervenção de caráter obrigatório a implantação do NOVO GINÁSIO DE ESPORTES, conforme diretrizes dispostas no item 5.

**6.2.** O GINÁSIO deverá possuir, no mínimo:

- i. Capacidade de público entre 5.000 (cinco mil) e 6.000 (seis mil) pessoas sentadas;
  - a) Deverão ser previstas arquibancadas total ou parcialmente retráteis, a fim de permitir maior flexibilidade na utilização do GINÁSIO;
- ii. Ambiente principal, com 3 (três) quadras poliesportivas adequadas para a prática, no mínimo das modalidades relacionadas no item 3.1, com as seguintes características:
  - a) Pé-direito livre mínimo de 18 m (dezoito metros);
  - b) Placar eletrônico central com 4 (quatro) faces de pelo menos 3,5 × 2,5 m e tecnologia LED *Full Color*;
  - c) Sistema de climatização dimensionado para situações de lotação máxima e temperaturas externas elevadas;
  - d) Piso dimensionado para suportar a carga de todas as atividades previstas, incluindo a instalação de palcos e equipamentos;
- iii. Ambiente anexo, com no mínimo 2 (duas) quadras para treinamentos, com as seguintes características:
  - a) Pé-direito livre mínimo de 8 (oito) metros;
  - b) Sistema de ventilação, exaustão ou climatização;
- iv. 8 (oito) vestiários, sendo 2 (dois) principais;
- v. 12 (doze) lanchonetes, podendo ser agrupadas;
- vi. 30 (trinta) camarotes;
- vii. Cabine de imprensa e tribuna de mídia;
- viii. Salas administrativas, sala de materiais, almoxarifado;

- ix. Auditório modular para no mínimo 150 (cento e cinquenta) pessoas, divisível em salas de reunião com capacidade mínima de 40 (quarenta) pessoas cada;
- x. Sala de descompressão, a fim de acolher pessoas que necessitem recuperar o equilíbrio sensorial;
- xi. Telas em LED e elemento que remeta à Serra Dona Francisca nas fachadas;
- xii. Túnel imponente de acesso ao GINÁSIO;
- xiii. Estacionamento com no mínimo 300 (trezentas) vagas, sendo pelo menos 10 (dez) para ônibus, e pontos para recarga de veículos elétricos;
- xiv. Atendimento aos padrões de instalações para competições profissionais esportivas, nos termos do item 3.3.

**6.3. Durante a execução das obras civis é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA:**

- i. Fornecimento de todos os serviços de supervisão e engenharia;
- ii. Suprimento de mão de obra, canteiros de serviço, materiais, equipamentos, peças sobressalentes e acessórios;
- iii. Utilidades e suprimentos de construção;
- iv. Materiais temporários, estruturas e instalações; e
- v. Transporte (inclusive descarga e movimentação), armazenamento e quaisquer outros serviços necessários para a execução das obras dentro dos padrões de qualidade exigidos no CONTRATO;
- vi. Adequada sinalização temporária e isolamento em caso de necessidade de restrição de acesso;  
e
- vii. Comunicação com os USUÁRIOS.

**6.4.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e demais órgãos competentes.

## **7. Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia**

**7.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os seguintes Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia:

- i. Estudo Preliminar;
- ii. Plano Diretor (*Masterplan*);

- iii. Projeto Básico;
- iv. Projeto Executivo; e
- v. Documentação do Projeto Como Construído (*As Built*).

**7.2.** Os Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia 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.

**7.3.** Poderá ser utilizado o *Building Information Modelling* – BIM ou Modelagem da Informação da Construção para:

- i. Elaboração dos modelos de arquitetura e dos modelos de engenharia referentes às disciplinas de: estruturas; instalações hidráulicas; instalações de aquecimento, ventilação e ar-condicionado e instalações elétricas;
- ii. Detecção de interferências físicas e funcionais entre as diversas disciplinas e a revisão dos modelos de arquitetura e engenharia, de modo a compatibilizá-los entre si;
- iii. Extração de quantitativos;
- iv. Geração de documentação gráfica;
- v. Orçamentação, o planejamento e o controle da execução de obras;
- vi. Atualização do modelo do GINÁSIO e de suas informações como construído (*As Built*), inclusive futuras atualizações que se fizerem necessárias; e
- vii. O gerenciamento e a manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO.

**7.3.1.** Devem ser respeitadas as normas técnicas pertinentes, como a ABNT NBR 15.965 (Sistema de classificação da informação da construção), bem como as melhores práticas para a execução de fluxos de trabalho com o uso do BIM.

**7.3.2.** Fica facultada à CONCESSIONÁRIA a implementação e uso do BIM para a realização de atividades e processos complementares, como: simulações com o objetivo de avaliar a eficiência energética, consumo de energia e pegada de carbono da obra e edificação, e a adequação e otimização do desempenho térmico, acústico e lumínico dos ambientes.

**7.4.** Todas as intervenções previstas no âmbito do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES deverão ser claramente expostas e demonstradas nos Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia submetidos pela CONCESSIONÁRIA, e seu cumprimento será fiscalizado pelo PODER CONCEDENTE, sendo aplicáveis as penalidades contratuais no caso de inexecução ou atraso na conclusão do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO.

**7.5.** Deverão acompanhar os Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia 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) responsável(is) pelos encargos de obra, assim como a ART/RRT correspondente do projeto e obra.

## **7.6. Estudo Preliminar**

**7.6.1.** O Estudo Preliminar, conforme definição da ABNT NBR 16.636-2/2017, consiste em informações técnicas:

- i. Sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada, incluindo indicações das funções, dos usos, das formas, das dimensões, das localizações dos ambientes da edificação, bem como de quaisquer outros requisitos prescritos ou de desempenho;
- ii. Sucintas e suficientes para a caracterização específica dos elementos construtivos e dos seus componentes principais, incluindo indicações das tecnologias recomendadas; e
- iii. Relativas a soluções alternativas gerais e especiais, suas vantagens e desvantagens, de modo a facilitar a seleção subsequente.

**7.6.2.** O Estudo Preliminar deverá conter, no que couber:

- i. Levantamento topográfico, cadastral e arbóreo;
- ii. Sondagem de solo;
- iii. Planta geral de implantação, com cotas de nível;
- iv. Planta de todos os pavimentos, com cotas gerais e de nível, e divisão de ambientes;
- v. Cortes longitudinais e transversais suficientes para o entendimento da proposta;
- vi. Elevações;
- vii. Perspectivas 3D e/ou maquetes que expressem a volumetria e materialidade; e
- viii. Memorial descritivo.

**7.6.3.** O Estudo Preliminar deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA, para aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

**7.6.3.1.** O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias corridos, aprovando ou solicitando alterações.

**7.6.3.1.1.** Caso o PODER CONCEDENTE solicite alterações, essas deverão ser incorporadas na elaboração do Projeto Básico.

### **7.7. Plano Diretor (*Masterplan*)**

**7.7.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá entregar, em conjunto com o Estudo Preliminar do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, um Plano Diretor (*Masterplan*) contendo:

- i. Planejamento de execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES e de eventuais intervenções adicionais propostas pela CONCESSIONÁRIA;
- ii. Planejamento da realização de eventos, com a descrição dos tipos de eventos possíveis de serem promovidos (natureza, capacidade, local e leiaute do espaço, uso de estruturas temporárias, ordenamento de embarque e desembarque de USUÁRIOS e ordenamento de carga e descarga; e
- iii. Planejamento de uso, ocupação e das formas de exploração comercial propostos para a ÁREA DA CONCESSÃO.

**7.7.2.** O Plano Diretor deverá ser reapresentado para aprovação pelo PODER CONCEDENTE sempre que a CONCESSIONÁRIA propuser modificações.

### **7.8. Projeto Básico**

**7.8.1.** O Projeto Básico, conforme definição adaptada da ABNT NBR 16.636-2/2017, consiste em informações técnicas relativas ao empreendimento (ambientes interiores e exteriores) e a todos os elementos do empreendimento, seus componentes construtivos e materiais de construção considerados relevantes.

**7.8.2.** O Projeto Básico deve conter:

- i. Detalhamento dos documentos apresentados no Estudo Preliminar;
- ii. Detalhes de elementos construtivos da edificação;
- iii. Plantas e cortes de projeto de instalações prediais (elétrica, rede de dados, hidráulica, esgotamento sanitário, tratamento de efluentes, gás, ar-condicionado, segurança contra incêndio e drenagem pluvial); e
- iv. Memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção.

**7.8.3.** O Projeto Básico deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA, para aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

**7.8.3.1.** O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias corridos, aprovando ou solicitando alterações.

**7.8.3.1.1.** Caso o PODER CONCEDENTE solicite alterações, essas deverão ser incorporadas na elaboração do Projeto Executivo.

## **7.9. Projeto Executivo**

**7.9.1.** O Projeto Executivo, conforme definição da Lei Federal nº 14.133/2021, consiste no conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas nas etapas anteriores de projeto, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

**7.9.2.** O Projeto Executivo deve conter:

- i. Detalhamento dos documentos apresentados no Projeto Básico;
- ii. Detalhes construtivos e ampliações (caixilhos, áreas molhadas etc.);
- iii. Projetos e planos complementares, como paisagismo, manejo arbóreo, comunicação visual e mobiliário; e
- iv. Plano de obras, contendo cronograma físico-financeiro detalhado e plano de gerenciamento de resíduos da construção civil.

**7.9.3.** O Projeto Executivo deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA, para aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

**7.9.3.1.** O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias corridos, aprovando ou solicitando alterações.

**7.9.3.2.** Caso sejam solicitadas alterações, a CONCESSIONÁRIA terá até 20 (vinte) dias corridos para entregar o Projeto Executivo revisado.

**7.9.4.** Caso o PODER CONCEDENTE solicite novas alterações, essas deverão ser incorporadas ao Projeto Executivo antes do início das obras.

## **7.10. Documentação do Projeto Como Construído (*As Built*)**

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

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

**7.10.2.** A documentação do Projeto Como Construído (*As Built*) deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA para ciência do PODER CONCEDENTE.

## CAPÍTULO III – PROGRAMA DE OPERAÇÃO

### 8. Diretrizes Gerais

**8.1.** O PROGRAMA DE OPERAÇÃO compreende a execução dos encargos de operação, conservação, manutenção e gestão da ÁREA DA CONCESSÃO e do GINÁSIO pela CONCESSIONÁRIA.

**8.1.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá executar o PROGRAMA DE OPERAÇÃO, no que couber, conforme prazos dispostos no CAPÍTULO IV.

**8.1.2.** A execução do PROGRAMA DE OPERAÇÃO deverá observar as disposições do CONTRATO e deste ANEXO.

**8.2.** O PROGRAMA DE OPERAÇÃO se divide em:

- i. Encargos Operacionais;
- ii. Encargos de Gestão e Comunicação;
- iii. Elaboração de PLANO DE OPERAÇÃO; e
- iv. Encargos de Transparência e Prestação de Contas.

**8.3.** 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 da ÁREA DA CONCESSÃO.

**8.3.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a conservação e manutenção preventiva, preditiva e corretiva de toda a ÁREA DA CONCESSÃO e demais equipamentos necessários à consecução do OBJETO sob sua administração, de modo a mantê-los em pleno funcionamento e assegurar o conforto, segurança e bem-estar dos USUÁRIOS.

**8.3.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá executar o PROGRAMA DE OPERAÇÃO de modo a evitar interferências na visitação dos USUÁRIOS e no meio ambiente.

**8.4.** A CONCESSIONÁRIA deve operar a ÁREA DA CONCESSÃO em conformidade com os parâmetros previstos no ANEXO IV DO CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

### 9. Encargos Operacionais

**9.1.** São encargos operacionais:

- i. Limpeza, Controle de Pragas e Gestão de Resíduos;
- ii. Conservação e Manutenção da Infraestrutura, Instalações, Equipamentos e Áreas Verdes;

- iii. Vigilância, CFTV e Atendimento a Emergências;
- iv. Fornecimento de Utilidades; e
- v. Disponibilização do GINÁSIO para o PODER CONCEDENTE.

## **9.2. Limpeza, Controle de Pragas e Gestão de Resíduos**

**9.2.1.** 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.

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

- i. 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, 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, papeladeiras, elevadores, escadarias, circulações, vidros, vidraças, tetos, placas de comunicação visual, filtros e bebedouros, tapetes, dentre outros;
- ii. Limpeza e polimento de metais tais como: válvulas, registros, sifões, fechaduras etc.;
- iii. Limpeza periódica de caixa d'água;
- iv. Abastecimento, sempre que necessário, de dispensadores, saboneteiras, papel higiênico e papel toalha;
- v. 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;
- vi. Limpeza interna de bebedouros;
- vii. Varrição e limpeza de áreas internas, externas e calçadas;
- viii. Coleta de resíduo das lixeiras; e
- ix. Segregação, acondicionamento e transporte interno dos resíduos até o local de coleta.

**9.2.2.** 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.

**9.2.3.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos sólidos coletados na ÁREA DA CONCESSÃO.

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

**9.2.4.1.** Os serviços devem incluir áreas internas, externas e abranger:

- i. Insetos (baratas, cupins, formigas, lagartas, moscas, mosquitos, pernilongos, *Aedes aegypti*);
- ii. Aracnídeos (aranhas, carrapatos, escorpiões);
- iii. Determinados mamíferos (camundongos, ratos, ratazanas, morcegos); e
- iv. Outras pragas que possam causar danos ou risco à saúde.

**9.2.4.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a dedetização, preferencialmente, nos horários em que não haja funcionários no GINÁSIO.

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

**9.2.4.4.** 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.

**9.2.4.5.** 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.

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

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

### **9.3. Conservação e Manutenção da Infraestrutura, Instalações, Equipamentos e Áreas Verdes**

**9.3.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter íntegros e conservar a infraestrutura, instalações e equipamentos do GINÁSIO, que deverão estar em perfeitas condições de funcionalidade, segurança e acabamento.

**9.3.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá promover os reparos, substituições e/ou modernizações dos bens sob sua responsabilidade em caso de desgaste, superação tecnológica ou para otimizar sua execução e garantir a manutenção das condições adequadas das atividades e serviços.

**9.3.3.** É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção preventiva, preditiva e corretiva de todos os sistemas e infraestrutura presentes na ÁREA DA CONCESSÃO, englobando, mas não se limitando a:

- i. Sistema predial (obra civil, pintura, acabamento, pisos, forros etc.);
- ii. Instalações elétricas;
- iii. Instalações hidráulicas;
- iv. Rede de dados;
- v. Instalações de climatização;
- vi. Sistema de combate a incêndio;
- vii. Acessibilidade universal;
- viii. Vidros e esquadrias;
- ix. Pavimentação;
- x. Equipamentos;
- xi. Sinalização e comunicação visual;
- xii. Mobiliário;
- xiii. Instalações de esgotamento sanitário;
- xiv. Instalações de drenagem pluvial; e
- xv. Instalações de tratamento de efluentes.

**9.3.3.1.** 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.

**9.3.3.2.** 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.

**9.3.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os canteiros e áreas ajardinadas da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo áreas gramadas, árvores, plantas e arbustos, procedendo à sua poda, adubagem, plantio e reposição.

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

#### **9.4. Vigilância, CFTV e Atendimento a Emergências**

**9.4.1.** É encargo da CONCESSIONÁRIA adotar as providências necessárias para garantir aos USUÁRIOS adequadas condições de acesso, circulação e segurança nas dependências da ÁREA DA CONCESSÃO.

**9.4.2.** Os encargos da CONCESSIONÁRIA relacionados ao acesso e segurança da ÁREA DA CONCESSÃO podem ser divididos em segurança patrimonial, acesso e monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança.

**9.4.2.1.** 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).

**9.4.3.** 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.

**9.4.3.1.** 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 da ÁREA DA CONCESSÃO.

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

**9.4.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar às autoridades de segurança pública toda e qualquer situação que potencial ou efetivamente traga risco à segurança da ÁREA DA CONCESSÃO.

**9.4.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter disponíveis funcionários nas entradas do GINÁSIO, de modo a controlar a entrada e a saída de veículos, empregados e visitantes nas instalações da ÁREA DA CONCESSÃO.

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

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

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

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

**9.4.8.** 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 da ÁREA DA CONCESSÃO.

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

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

**9.4.9.1.** 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.

**9.4.10.** A CONCESSIONÁRIA deverá obter e manter em situação regular o atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros.

**9.4.10.1.** Compete única e exclusivamente à CONCESSIONÁRIA o cumprimento de todas as exigências que se façam necessárias para a obtenção do atestado de vistoria.

**9.4.11.** 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.

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

## **9.5. Fornecimento de Utilidades**

**9.5.1.** A CONCESSIONÁRIA deve fornecer completa infraestrutura de rede, água, saneamento, gás, e quaisquer outras utilidades necessárias ao bom funcionamento da ÁREA DA CONCESSÃO.

**9.5.1.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá, no que couber à sua competência, garantir o fornecimento ininterrupto e em níveis de qualidade adequados das utilidades.

**9.5.1.2.** 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.

**9.5.1.3.** Serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA os custos de fornecimento de utilidades relacionados à disponibilização do GINÁSIO ao PODER CONCEDENTE, nos termos do item 9.6.

**9.5.2.** É facultada à CONCESSIONÁRIA a disponibilização de serviço de internet Wi-Fi para os USUÁRIOS, desde que observadas as exigências legais e normativas, especialmente em relação a segurança da informação e proteção de dados.

## **9.6. Disponibilização do GINÁSIO para o PODER CONCEDENTE**

**9.6.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar gratuitamente o GINÁSIO para a realização de eventos promovidos pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiro por ele indicado.

**9.6.1.1.** O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, cumulativamente, por até 20 (vinte) dias a cada período de 12 (doze) meses o GINÁSIO.

**9.6.1.1.1.** A quantidade de dias supramencionada inclui os dias utilizados para montagem e desmontagem dos eventos.

**9.6.1.2.** Nos dias de utilização não-onerosa do GINÁSIO pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiro por ele indicado, a CONCESSIONÁRIA não poderá realizar a cobrança de valores pecuniários para a utilização do estacionamento pelos USUÁRIOS participantes do respectivo evento de interesse do MUNICÍPIO.

**9.6.1.2.1.** Poderá ser realizado cobrança de valores pecuniários de terceiros que utilizem o espaço para outros fins, como frequentadores do complexo comercial ou alunos e professores da Univille que estacionem regularmente.

**9.6.2.** Para requisitar a disponibilização do GINÁSIO, o PODER CONCEDENTE deverá notificar a CONCESSIONÁRIA com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência.

**9.6.3.** O PODER CONCEDENTE será responsável pela implantação das estruturas temporárias móveis e das demais infraestruturas auxiliares necessárias para a realização dos eventos, bem como pelo serviço de limpeza, gestão de resíduos, durante e após esses eventos.

**9.6.4.** As PARTES realizarão vistorias conjuntas antes e após a realização dos eventos para verificar a situação das áreas utilizadas e eventuais avarias que possam ser imputadas aos eventos.

## **10. Encargos de Gestão e Comunicação**

**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 termos 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:

- i. Nome completo;
- ii. Documento de identificação; e
- iii. 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 deverá manter um relacionamento colaborativo e harmonioso com os USUÁRIOS, o PODER CONCEDENTE e a comunidade do entorno, contribuindo com o desenvolvimento do GINÁSIO como uma centralidade de eventos esportivos e de entretenimento, turismo e lazer totalmente integrada ao território.

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

**10.3.2.** Cabe à CONCESSIONÁRIA:

- i. 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;
- ii. Atender a todos os pedidos de reunião pelo PODER CONCEDENTE;
- iii. Responder, em prazo adequado, a todas as solicitações de informação pelo PODER CONCEDENTE;
- iv. Adotar medidas necessárias à solução de problemas identificados pelo PODER CONCEDENTE; e
- v. Acolher as reclamações e sugestões dos USUÁRIOS e, sempre que possível, endereçá-las.

**10.3.2.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá acolher reclamações e sugestões por meio dos canais oficiais de ouvidoria do PODER CONCEDENTE

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

**10.3.4.** 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.

## **11. PLANO DE OPERAÇÃO**

**11.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, para aprovação pelo PODER CONCEDENTE, o PLANO DE OPERAÇÃO contendo a descrição da operacionalização da execução dos encargos sob sua responsabilidade.

**11.1.1.** O PLANO DE OPERAÇÃO deverá dimensionar os serviços futuros, considerando rotinas, periodicidades, descrição de ações, procedimentos e resultados pretendidos.

**11.1.2.** 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.

**11.1.3.** No desenvolvimento do PLANO DE OPERAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá, na medida do possível, consultar os agentes interessados, entre eles o PODER CONCEDENTE, as EQUIPES ESPORTIVAS PROFISSIONAIS e os USUÁRIOS.

**11.2.** O PLANO DE OPERAÇÃO deve conter o detalhamento da estratégia e dos procedimentos da CONCESSIONÁRIA para os encargos gestão e operação do GINÁSIO, quais sejam:

- i. Gestão administrativa;
- ii. Limpeza, controle de pragas e gestão de resíduos sólidos;
- iii. Conservação e manutenção da infraestrutura, instalações, equipamentos e áreas verdes;
- iv. Vigilância, CFTV e atendimento a emergências;
- v. Fornecimento de utilidades;
- vi. Disponibilização do GINÁSIO para o PODER CONCEDENTE; e
- vii. Interlocução com USUÁRIOS, EQUIPES ESPORTIVAS PROFISSIONAIS e PODER CONCEDENTE.

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

- i. Especificação estimada do quadro de pessoal, por turno, local e funções;
- ii. Procedimento e periodicidade para a execução de serviços, como limpeza, dedetização, coleta e destinação de resíduos sólidos, atendimento ao USUÁRIO;
- iii. 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;
- iv. Procedimento de obtenção e renovação de alvarás, atestados, entre outros documentos necessários à operação;

- v. Rotinas, procedimentos e políticas de vigilância e ronda, além da localização e quantidade das câmeras de vigilância;
- vi. Procedimentos e políticas para a gestão de riscos, identificação e tratamento de ocorrências, emergências e de situações atípicas, como dias de grande movimento;
- vii. Rotinas e procedimentos administrativos, de gestão de pessoal e de gestão de contratos;
- viii. Procedimentos para atendimento e comunicação com os USUÁRIOS, EQUIPES ESPORTIVAS PROFISSIONAIS e o PODER CONCEDENTE; e
- ix. Outros procedimentos e estratégias que couberem.

**11.2.2.** O PLANO DE OPERAÇÃO deverá ser entregue pela CONCESSIONÁRIA, para aprovação pelo PODER CONCEDENTE, no prazo indicado no CAPÍTULO IV.

**11.2.2.1.** O PODER CONCEDENTE deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias corridos, aprovando ou solicitando alterações.

**11.2.2.2.** Caso sejam solicitadas alterações, a CONCESSIONÁRIA terá até 20 (vinte) dias corridos para entregar o PLANO DE OPERAÇÃO revisado.

**11.3.** O PLANO DE OPERAÇÃO poderá ser revisto:

- i. 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 observada a necessidade de adequação do PLANO DE OPERAÇÃO para refletir o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO ou intervenções adicionais propostas pela CONCESSIONÁRIA;
  - b) For observado que o PLANO DE OPERAÇÃO atual não cumpre, suficientemente o padrão de qualidade de serviço devido pela CONCESSIONÁRIA; ou
  - c) Houver atualização na legislação e normas aplicáveis e o plano atual não for suficiente para o cumprimento dos novos normativos.

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

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

## **12. Encargos de Transparência e Prestação de Contas**

**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.

**12.1.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar:

- i. Trimestralmente o Relatório de Execução de Encargos; e
- ii. Anualmente o Relatório Consolidado Anual.

**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 das disposições deste ANEXO.

**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:

- i. Primeiro trimestre: janeiro, fevereiro e março;
- ii. Segundo trimestre: abril, maio e junho;
- iii. Terceiro trimestre: julho, agosto e setembro; e
- iv. Quarto trimestre: outubro, novembro e dezembro.

**12.3.** No Relatório de Execução de Encargos, além das demais informações pertinentes, devem ser apresentados:

- i. Relatório de execução do PLANO DE OPERAÇÃO;
- ii. Relatório de execução das obras, quando houver;
- iii. Relatório dos eventos realizados;
- iv. Relatórios de ocupação da área bruta locável, movimentação de visitantes, entre outros indicadores pertinentes;
- v. Laudos técnicos e comprovantes da validade de certificados, laudos e serviços aplicáveis;
- vi. Relatório de disponibilidade de sistemas, como o CFTV;
- vii. Relação das críticas, elogios, sugestões, denúncias e reclamações recebidas, contendo breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas; e
- viii. Comprovação da regularidade fiscal e trabalhista dos 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 90 (noventa) dias após a o encerramento de cada ano calendário, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE um Relatório Consolidado Anual contendo, no mínimo:

- i. Sumário executivo;
- ii. Síntese e consolidado dos Relatórios de Execução de Encargos trimestrais, com informações como eventos realizados, ocupação da área bruta locável e movimentação de visitantes;
- iii. Relatório de melhorias, manutenções, eventos e demais ações implementadas;
- iv. Demonstrações contábeis e financeiras completas auditadas;
- v. Planejamento de eventos para o ano seguinte; e
- vi. Planejamento de ações e atividades previstas para o ano seguinte.

**12.4.1.** O relatório anual deverá possibilitar uma comparação evolutiva, mediante apresentação de série histórica, das informações apresentadas.

**12.5.** O Relatório de Execução de Encargos e o Relatório Consolidado Anual deverão ser entregues 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 e o Relatório Consolidado Anual deverão ser disponibilizados em sítio eletrônico oficial da CONCESSIONÁRIA, acessível pela internet e disponível aos USUÁRIOS.

**12.7.** Os relatórios trimestral e anual poderão ser utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos.

**12.8.** O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre os relatórios apresentados e a situação real do GINÁSIO, podendo, para tanto, contar com o apoio de terceiros.

## CAPÍTULO IV – PRAZOS

### 13. Prazos de Entrega de Planos e Projetos

**13.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá observar os prazos dispostos na Tabela 1 para a entrega de planos e projetos definidos neste ANEXO.

Tabela 1 – Prazos de entrega

| Obrigação                                                   | Marco                                            | Prazo    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------|
| Estudo Preliminar e Plano Diretor ( <i>Masterplan</i> )     | DATA DA ORDEM DE INÍCIO                          | 30 dias  |
| Projeto Básico                                              | DATA DA ORDEM DE INÍCIO                          | 80 dias  |
| Projeto Executivo                                           | DATA DA ORDEM DE INÍCIO                          | 130 dias |
| PLANO DE OPERAÇÃO                                           | DATA DA ORDEM DE INÍCIO                          | 180 dias |
| Documentação do Projeto Como Construído ( <i>As Built</i> ) | Emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRA | 30 dias  |

Elaboração: Consórcio Stadium

**13.2.** A fim de garantir o cumprimento dos prazos de entrega do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, mediante acordo entre as PARTES, o cronograma de entrega dos Documentos Técnicos de Arquitetura e Engenharia poderá ser revisado.

### 14. Prazos do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO e do PROGRAMA DE OPERAÇÃO

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

**14.1.1.** O PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO deve ser finalizado em até 18 (dezoito) meses contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

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