

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 015/2024

CONCORRÊNCIA Nº 005/2024

ANEXO B - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO,
EXPLORAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA NO COMPLEXO MULTIUSO
GERALDO MAGALHÃES “GERALDÃO”, NO MUNICÍPIO DO RECIFE

Sumário

1.	DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	3
2.	DIRETRIZES GERAIS.....	5
3.	OCUPAÇÃO E USO DO ESPAÇO.....	6
4.	DIRETRIZES PARA OS INVESTIMENTOS.....	14
5.	ENCARGOS PARA OS INVESTIMENTOS.....	16
6.	DIRETRIZES DE OPERAÇÃO.....	18
7.	ENCARGOS DE OPERAÇÃO.....	20
8.	EXPLORAÇÃO COMERCIAL.....	29
9.	DIRETRIZES DE GESTÃO.....	31
10.	ENCARGOS DE GESTÃO.....	31
11.	PLANOS E PROJETOS.....	34
12.	RELATÓRIOS E PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	39

1. DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

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

1.1.1. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam o COMPLEXO MULTIUSO.

1.1.2. As diretrizes e encargos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS se aplicam a toda a ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando expressamente indicado em contrário.

1.1.2.1. Integra a ÁREA DA CONCESSÃO o GINÁSIO MULTIUSO, QUADRAS POLIESPORTIVAS, PISCINAS, ESTACIONAMENTO DE SERVIÇO, ESTACIONAMENTO GERAL, BILHETERIA, PLAYGROUND, ANTENA, JARDIM E PASSEIOS, conforme ANEXO C da MINUTA CONTRATUAL– INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO.

1.1.3. Os termos redigidos neste CADERNO DE ENCARGOS em letras maiúsculas respeitam as mesmas definições contidas no CONTRATO.

1.1.4. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação ao PODER CONCEDENTE.

1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer a todas as regras deste CADERNO DE ENCARGOS, inclusive no tocante a empresas subcontratadas ou parcerias que venham a atuar, direta ou indiretamente, sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

1.3. Na execução da CONCESSÃO, deverão ser atendidas as normas existentes, ou que venham a ser publicadas, com especial destaque, mas não se limitando, às abaixo elencadas:

- a) Lei Federal nº 9.503/1997 – Código de Trânsito Brasileiro;
- b) Lei Federal nº 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- c) Lei Municipal nº 16.176/1996 – Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- d) Lei Municipal nº 16.243/1996 – Institui o Código do Meio Ambiente e Equilíbrio Ecológico do Recife;
- e) Lei Municipal nº 18.886/2021 – Dispõe sobre normas de veiculação de anúncios e seu ordenamento no espaço urbano do Município do Recife;

- f) Lei Municipal nº 19.026/2022 – Institui o Código de Limpeza Urbana e Manejo Resíduos Sólidos Urbanos do Município do Recife e dá outras providências;
- g) Lei Complementar Municipal nº 02/2021 – Plano Diretor do Município do Recife;
- h) ABNT NBR 5410:2004 – Instalações Elétricas de baixa tensão;
- i) ABNT NBR 5413:1992 - Iluminância de interiores;
- j) ABNT NBR 5419:2000 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas;
- k) ABNT NBR 5626:1998 - Instalação predial de água fria;
- l) ABNT NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- m) ABNT NBR 6118:2023 – Projeto de estruturas de concreto – Procedimento;
- n) ABNT NBR 6120:1980 - Cargas para cálculo de estruturas de edificações;
- o) ABNT NBR 6122:2010 - Projeto e execução de fundações;
- p) ABNT NBR 8160:1999 - Sistemas prediais de esgoto sanitário;
- q) ABNT NBR 8837:1985 – Iluminação esportiva;
- r) ABNT NBR 8800:2008 - Projeto de estruturas de aço e de estruturas mistas de aço e concreto de edifícios;
- s) ABNT NBR 9050:2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- t) ABNT NBR 10884:1989 - Drenagem pluvial em edificações;
- u) ABNT NBR 14514:2008 - Telhas de aço revestido;
- v) ABNT NBR 14679:2012 – Sistemas de condicionamento de ar e ventilação – Execução de serviços de higienização;
- w) ABNT NBR 14931:2004 - Execução de estruturas de concreto – Procedimento;
- x) ABNT NBR 15749:2009 – Medição de resistência de aterramento e de potenciais na superfície do solo em sistemas de aterramento;
- y) ABNT NBR 15848:2010 - Sistemas de ar-condicionado e ventilação – Procedimentos e requisitos relativos às atividades de construção, reformas, operação e manutenção das instalações que afetam a qualidade do ar interior (QAI);
- z) ABNT NBR 15930-2:2018 – Portas de madeira para edificações;
- aa) ABNT NBR 16280:2020 - Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos;

- ab) ABNT NBR 16401:2008 – Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários; e
- ac) ABNT NBR 16566:2016 – Eventos – Sistemas de gestão de segurança – Requisitos.

2. DIRETRIZES GERAIS

2.1. A CONCESSÃO engloba a execução de INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e INVESTIMENTOS FACULTATIVOS.

2.1.1. Constituem-se INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS todos os encargos a serem realizados pela CONCESSIONÁRIA no COMPLEXO, conforme detalhado neste anexo.

2.1.2. Constituem-se INVESTIMENTOS FACULTATIVOS todos aqueles que vão além dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA, nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO.

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

2.3. As medidas apresentadas neste CADERNO DE ENCARGOS foram estimadas por medições e laudos técnicos internos podendo ser diferentes das reais, sendo responsabilidade da futura CONCESSIONÁRIA realizar suas próprias medições.

2.4. Todos os encargos elencados neste documento são mínimos, sendo que cabe à CONCESSIONÁRIA realizar seu próprio levantamento sobre quaisquer necessidades de obra, reforma ou requalificação do COMPLEXO MULTIUSO que sejam condição para seu adequado funcionamento.

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

2.6. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração

Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas a execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

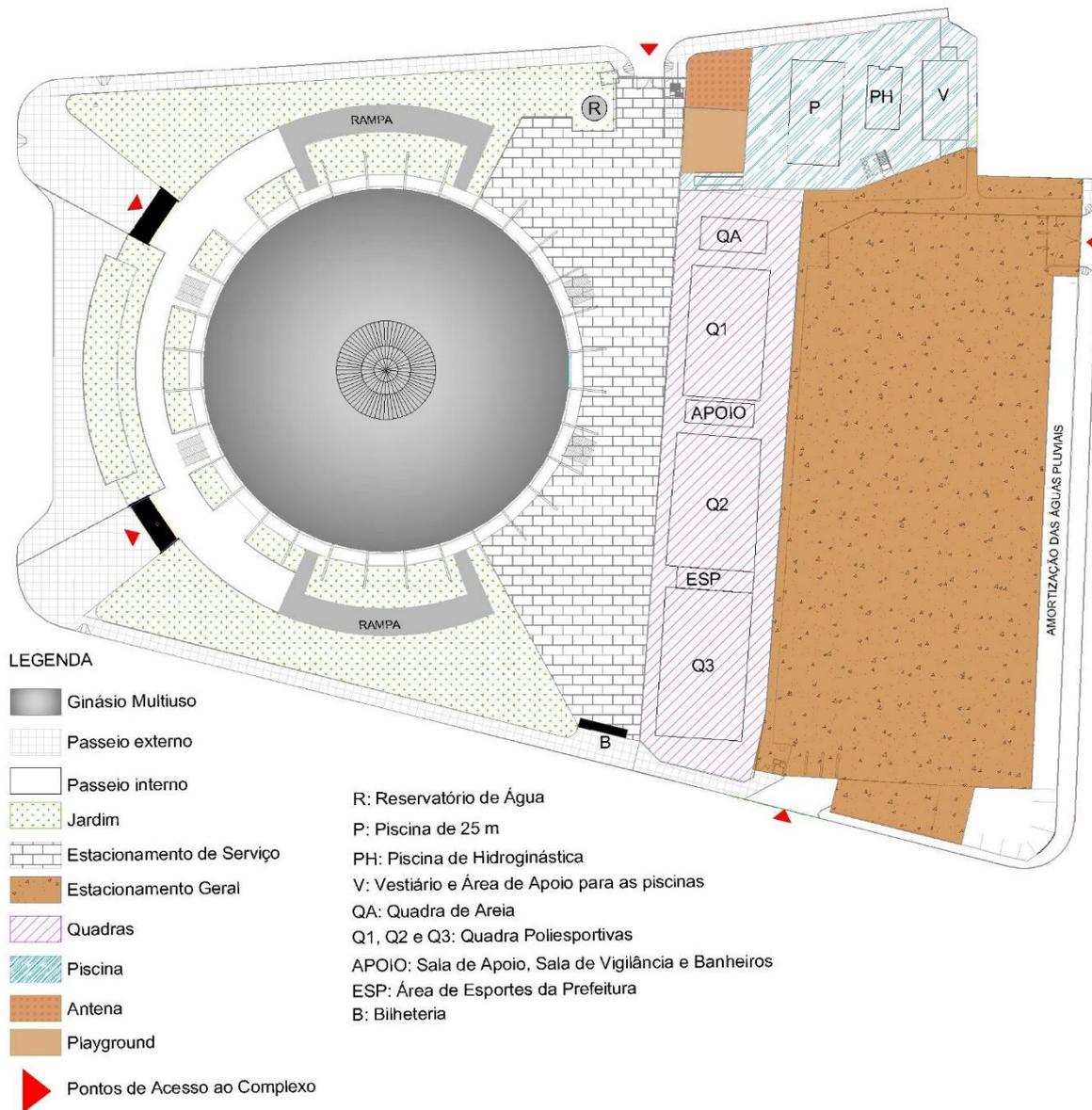
- 2.6.1. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO, a CONCESSIONÁRIA poderá contar com o apoio do PODER CONCEDENTE no que se refere a interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.

3. OCUPAÇÃO E USO DO ESPAÇO

3.1. O COMPLEXO MULTIUSO deverá ter acesso livre ao público, respeitando todas as determinações de USO PELA PREFEITURA contidas neste item.

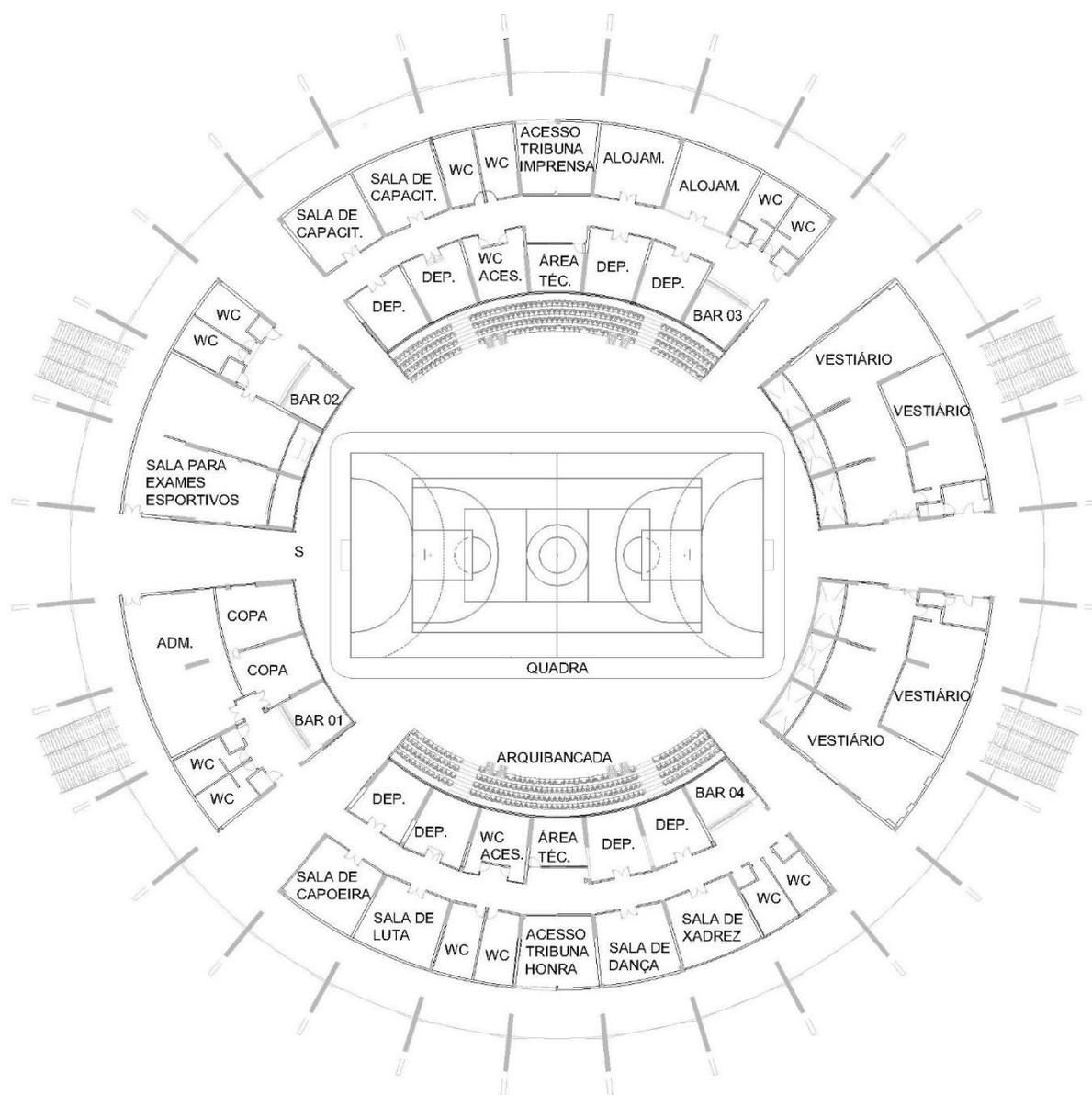
3.2. As Figuras 1, 2, 3 e 4 delimitam as áreas existentes no COMPLEXO MULTIUSO para fins de incidência das diretrizes, limitações e encargos previstos no CONTRATO e seus ANEXOS.

Figura 1 - Áreas existentes no Complexo Multiuso



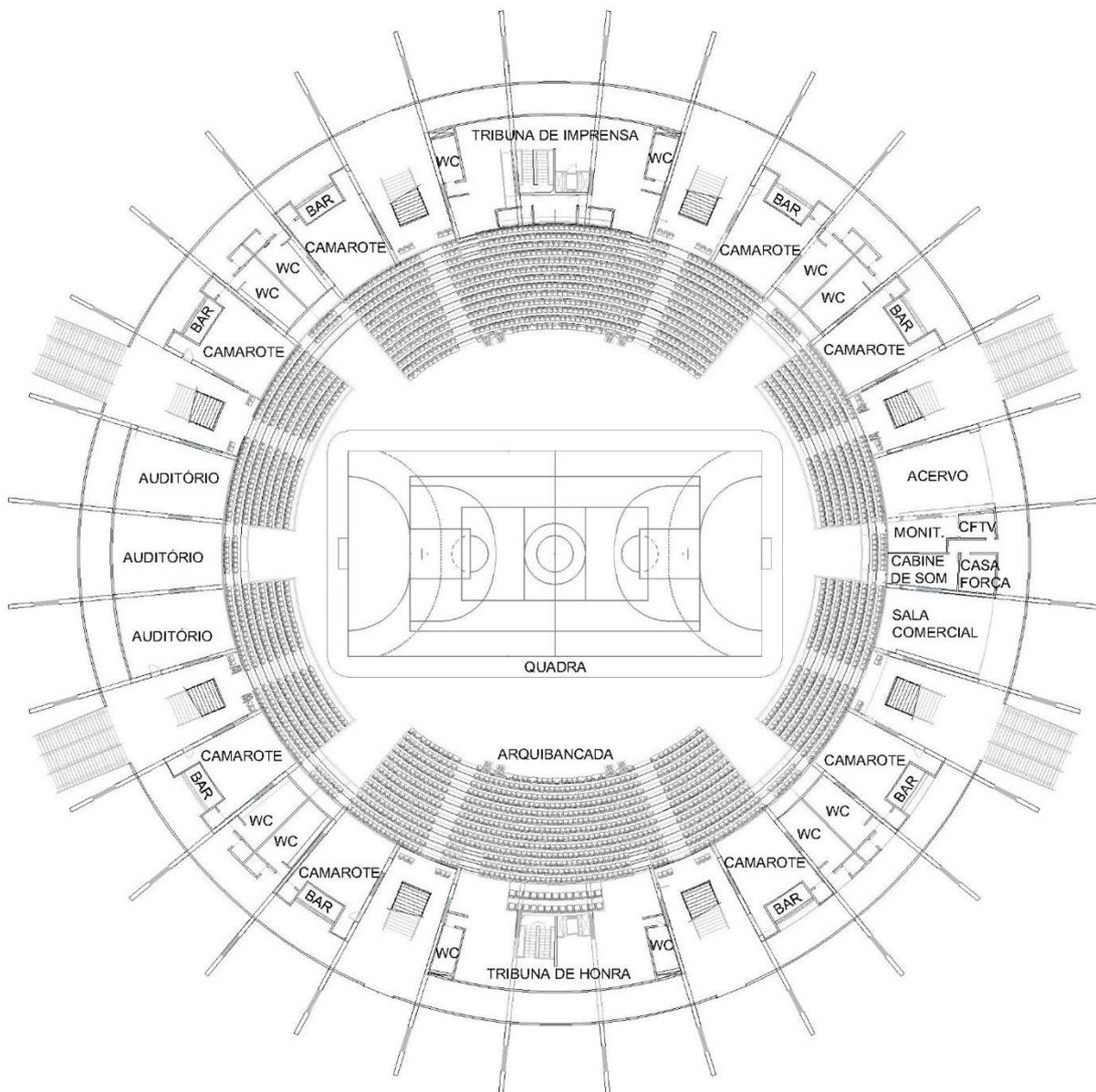
Fonte: Elaboração própria.

Figura 2 - Ambientes existentes no pavimento térreo do Ginásio Multiuso



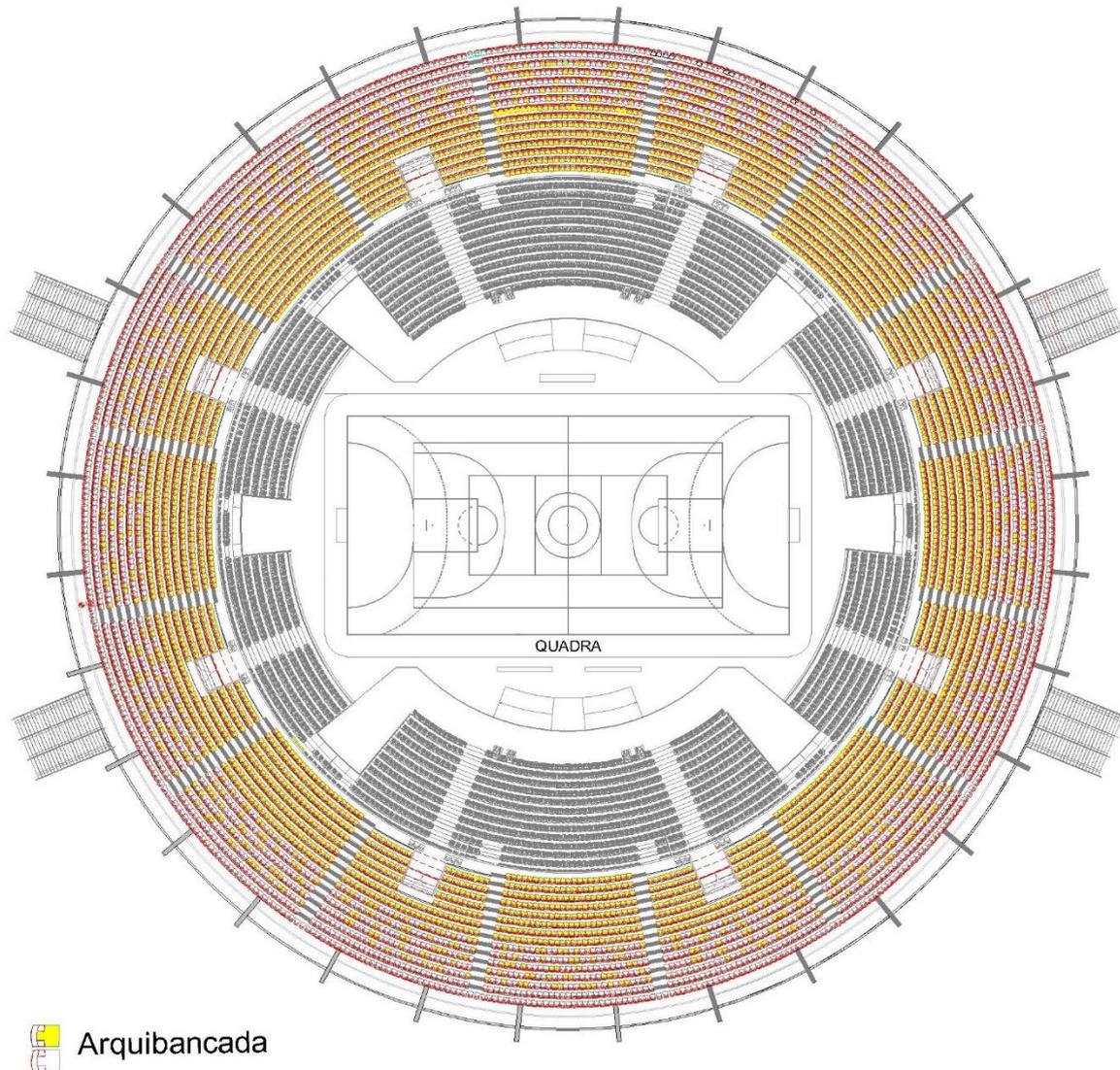
Fonte: Elaboração própria.

Figura 3 - Ambientes existentes no pavimento intermediário do Ginásio Multiuso



Fonte: Elaboração própria.

Figura 4 - Ambientes existentes no pavimento superior do Ginásio Multiuso



Fonte: Elaboração própria.

3.3. As áreas descritas na Figura 1 como QUADRAS POLIESPORTIVAS (Q1, Q2, Q3 e Quadra de Areia), Área de Esportes da Prefeitura, Salas de Apoio e PISCINAS deverão ter suas finalidades indicadas mantidas.

3.3.1. As quadras Q1, Q2 e Q3 são destinadas à prática de uma multiplicidade de esportes, tais como futsal, vôlei, handebol e basquete.

3.3.2. A Quadra de Areia é destinada à prática de uma multiplicidade de esportes em piso de areia, tais como vôlei e tênis de praia.

- 3.3.3. A Sala de Apoio para as escolas de esportes oferecidas pelo PODER CONCEDENTE próximo às QUADRAS POLIESPORTIVAS é destinada ao armazenamento de materiais esportivos pela Prefeitura do Recife.
- 3.3.4. A Área de Esportes da Prefeitura localizada entre as quadras poliesportivas Q2 e Q3 é destinada à prática de atividades esportivas e de dança promovidas pela Prefeitura do Recife.
- 3.3.5. A Sala de Apoio próxima à PISCINA é destinada ao armazenamento de materiais esportivos pela Prefeitura do Recife.
- 3.4. As áreas descritas nas Figuras 2, 3 e 4 como vestiários, arquibancada e quadra deverão ter suas finalidades indicadas mantidas.
- 3.4.1. Os vestiários são destinados ao apoio dos atletas durante a utilização do GINÁSIO MULTIUSO para eventos esportivos e contam com armários que permitem trancamento, duchas de água quente, sanitários e pias.
- 3.4.2. Arquibancada é a estrutura de assentos, organizada em níveis, localizada no GINÁSIO MULTIUSO destinada a proporcionar uma visão elevada e confortável para os espectadores, permitindo que eles assistam a eventos na quadra do GINÁSIO MULTIUSO.
- 3.4.3. Quadra é a área dentro do GINÁSIO MULTIUSO demarcada e preparada para a realização de eventos.
- 3.5. É permitida a realocação das áreas descritas nos itens 3.3, 3.4.1 e 3.4.2, desde que mantidas suas finalidades.
- 3.6. Caso proposto pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, ao próprio critério deste, será permitida a adaptação de qualquer dos equipamentos esportivos, de forma a substituir a(s) modalidade(s) esportiva(s) a que atualmente se destina.
- 3.7. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, sem ônus, para uso exclusivo da Prefeitura do Recife os seguintes espaços em determinados períodos:
- a) as PISCINAS e as QUADRAS POLIESPORTIVAS (Q1, Q2, Q3 e Quadra de Areia) nos horários descritos no subitem 3.8;

- b) uma sala no COMPLEXO MULTIUSO de forma permanente para uso administrativo do PODER CONCEDENTE, conforme indicado como “ADM.” na Figura 2;
- c) quatro salas no COMPLEXO MULTIUSO de forma permanente, destinadas às atividades públicas de prática esportiva e dança pela Prefeitura do Recife, conforme identificadas na Figura 2 como “SALA DE LUTA”, “SALA DE XADREZ”, “SALA DE DANÇA” e “SALA DE CAPOEIRA”;
- d) duas áreas nas QUADRAS POLIESPORTIVAS de forma permanente, a primeira referente à Área de Esportes da Prefeitura, conforme item 3.3.4. e a segunda destinada ao apoio a essas atividades, como indicado no item 3.3.3.;
- e) área no espaço das PISCINAS de forma permanente destinada ao apoio às atividades, conforme indicado no item 3.3.5.;

3.8. Será reservado ao uso exclusivo da Prefeitura do Recife para fins de promoção de atividades esportivas e sociais os seguintes horários das QUADRAS POLIESPORTIVAS (Q1, Q2, Q3 e Quadra de Areia) e das PISCINAS:

Tabela 1 - Calendário semanal de ocupação das piscinas pela Prefeitura do Recife

PISCINAS							
HORÁRIO	Seg	Ter	Qua	Qui	Sex	Sab	Dom
7H AS 8H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
8H AS 9H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
9H AS 10H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
10H AS 11H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
11H AS 12H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
12H AS 13H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
13H AS 14H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
14H AS 15H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
15H AS 16H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
16H AS 17H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
17H AS 18H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
18H AS 19H							
19H AS 20H							
20H AS 21H							
21H AS 22H							

PCR	Utilização pela Prefeitura do Recife
	Disponível

Fonte: Elaboração Própria.

Tabela 2 - Calendário semanal de ocupação das quadras poliesportivas Q1, Q2 e Q3 pela Prefeitura do Recife



QUADRAS POLIESPORTIVAS (Q.1, Q.2 E Q.3)

HORÁRIO	Seg			Ter			Qua			Qui			Sex			Sab			Dom		
	Q.1	Q.2	Q.3																		
7H AS 8H	PCR	PCR		PCR			PCR														
8H AS 9H	PCR	PCR		PCR			PCR														
9H AS 10H	PCR	PCR		PCR			PCR														
10H AS 11H	PCR	PCR		PCR			PCR														
11H AS 12H	PCR	PCR		PCR			PCR														
12H AS 13H	PCR	PCR		PCR			PCR														
13H AS 14H	PCR	PCR		PCR			PCR														
14H AS 15H	PCR	PCR		PCR			PCR														
15H AS 16H	PCR	PCR		PCR			PCR														
16H AS 17H	PCR	PCR		PCR			PCR														
17H AS 18H	PCR	PCR		PCR			PCR														
18H AS 19H	PCR																				
19H AS 20H	PCR																				
20H AS 21H	PCR																				
21H AS 22H	PCR																				

PCR Utilização pela Prefeitura do Recife
 Disponível

Fonte: **Elaboração Própria.**

Tabela 3 – Calendário semanal de ocupação da quadra poliesportiva de areia pela Prefeitura do Recife

QUADRA DE AREIA							
HORÁRIO	Seg	Ter	Qua	Qui	Sex	Sab	Dom
7H AS 8H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
8H AS 9H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
9H AS 10H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
10H AS 11H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
11H AS 12H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
12H AS 13H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
13H AS 14H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
14H AS 15H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
15H AS 16H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
16H AS 17H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
17H AS 18H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
18H AS 19H							
19H AS 20H							
20H AS 21H							
21H AS 22H							

PCR Utilização pela Prefeitura do Recife
 Disponível

Fonte: **Elaboração Própria.**

3.9. Concomitante à realização dos eventos promovidos pela CONCESSIONÁRIA, a utilização dos espaços pela Prefeitura do Recife deve estar garantida conforme estabelecido nos itens acima mencionados.

3.9.1. Devem ser garantidos o acesso, a limpeza e a segurança dos ambientes de utilização pela Prefeitura do Recife mesmo durante a sua utilização simultânea com eventos realizados pela CONCESSIONÁRIA;

3.10. Durante a utilização dos espaços que trata o subitem 3.7 pela Prefeitura do Recife, a CONCESSIONÁRIA será responsável por todas as atividades de manutenção do espaço, inclusive limpeza e segurança.

3.11. Durante o uso dos espaços descritos no subitem 3.7, é vedada a utilização de patrocínio e marcas pela Prefeitura do Recife que conflitem com contratos da CONCESSIONÁRIA.

4. DIRETRIZES PARA OS INVESTIMENTOS

4.1. As intervenções na ÁREA DA CONCESSÃO deverão seguir uma proposta de identidade visual e arquitetônica coerente com o ambiente e as vocações do COMPLEXO MULTIUSO como elemento histórico da cidade, garantindo-se acessibilidade arquitetônica e comunicacional.

4.2. As intervenções deverão buscar, sempre que possível e viável, as seguintes soluções de arquitetura e engenharia:

- a) Sustentabilidade e responsabilidade: utilizar soluções sustentáveis no desenvolvimento e execução dos projetos. A escolha das técnicas e dos sistemas construtivos deverão priorizar soluções resistentes, duráveis, eficientes e menos impactantes ao meio ambiente, a fim de promover eficiência energética e economia de água, materiais e outros recursos naturais, além de permitir conforto funcional aos USUÁRIOS e mínima manutenção predial (são exemplos de sistemas e instalações sustentáveis aqueles que promovam o consumo consciente de água, energia e recursos naturais, tais como: uso de energia solar; a coleta, reutilização e racionalização da água; utilização de torneiras com sensores de presença, arejadores, descargas a vácuo e descargas de duplo acionamento; o aproveitamento de luz natural por meio de janelas, portas e aberturas zenitais; telhado verde; materiais reciclados, regionais, recicláveis e de reuso; sensoriamento de lixeiras públicas e contêineres, entre outras soluções);

- b) Acessibilidade e inclusão: as soluções de acessibilidade e inclusão devem estar presentes em todas as intervenções, sempre que possível e viável, em atendimento à legislação e às normas técnicas aplicáveis, em especial a Lei Complementar Municipal nº 02, de 23 de abril de 2021 (Plano Diretor do Município do Recife/PE), as Leis Federais nº 10.098/2000 e nº 13.146/2015, o Decreto Federal nº 5.296/2004 e a norma ABNT NBR 9050:2015, ou outras que vierem a substituí-las, permitindo, sempre que possível e viável, que o espaço construído seja alcançado, acionado e utilizado por qualquer pessoa, considerando todos os grupos populacionais e suas especificidades; e
- c) Soluções integradas e ativas: as intervenções deverão se relacionar com o meio em que estarão inseridas, respeitando as dinâmicas naturais existentes, de forma que façam parte da experiência do USUÁRIO no ambiente. Deverão ser utilizados, quando possível e viável, materiais leves e de produção industrializada para acabamentos, priorizando métodos construtivos racionalizados e padronizados, de modo a reduzir a produção de resíduos da obra e o tempo de trabalho na ÁREA DA CONCESSÃO.

4.3. As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão prezar por manter o funcionamento dos equipamentos, ainda que parcialmente.

4.4. A CONCESSIONÁRIA deve efetuar o reinvestimento periódico, conforme a necessidade, para a manutenção da qualidade e atualidade da infraestrutura, dos ambientes e dos equipamentos do COMPLEXO MULTIUSO.

4.5. As intervenções não deverão causar danos ao meio ambiente nem a terceiros, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários, do entorno e dos USUÁRIOS.

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

4.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá instalar, antes do início das obras, placas de identificação que contenham o nome do responsável técnico, qualificação profissional e número de inscrição no órgão fiscalizador da profissão, sendo certo

que as placas deverão ser instaladas em lugar visível e de acordo com a legislação aplicável.

4.5.3. Antes de serem iniciadas as obras civis, a CONCESSIONÁRIA deverá obter o licenciamento e a aprovação por parte dos órgãos competentes, nos casos em que for necessário.

4.6. Todas as diretrizes referentes aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS serão aplicáveis, igualmente, a eventuais INVESTIMENTOS FACULTATIVOS.

5. ENCARGOS PARA OS INVESTIMENTOS

5.1. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, assim como eventuais INVESTIMENTOS FACULTATIVOS propostos desde o início da CONCESSÃO, deverão ser claramente expostos e demonstrados no PLANO DE IMPLANTAÇÃO submetido pela CONCESSIONÁRIA, conforme previsto na Seção 11 deste CADERNO DE ENCARGOS.

5.2. Desde que observada a legislação, as regras previstas no EDITAL e a compatibilidade com os objetivos da CONCESSÃO, à CONCESSIONÁRIA será assegurada ampla liberdade na formulação de sua estratégia para os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e planejamento das atividades da CONCESSÃO, sempre observado o regramento contratual quanto aos pleitos e anuências.

5.3. No *data room* da LICITAÇÃO são apresentados elementos de engenharia referenciais para os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, sendo que a CONCESSIONÁRIA poderá adotar a concepção ali proposta por sua conta e risco, ou elaborar outras soluções de forma a atender às diretrizes e aos objetivos contidos neste anexo, nos termos da Subcláusula 5.2 do CONTRATO.

5.4. Serão INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS todas as intervenções listadas na tabela abaixo, as quais deverão ser executadas dentro dos prazos indicados:

Tabela 4 – Investimentos Obrigatórios

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS	
Sistema de Climatização	3 (três) anos
Subestação Elétrica	5 (cinco) anos
Instalações Elétricas	1 (um) ano
Ventilação dos Vestiários	5 (cinco) anos
Requalificação das quadras poliesportivas Q1, Q2 e Q3	5 (cinco) anos
Sistema de Combate a Incêndio e Pânico	1 (um) ano
EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS	8 (oito) anos

5.4.1. Os prazos relativos aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS serão contados a partir da data da ORDEM DE INÍCIO.

5.5. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverão ser feitos de forma a tornar a ÁREA DA CONCESSÃO plenamente apta às atividades com qualidade e segurança para os USUÁRIOS.

5.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a adequação do sistema de climatização do GINÁSIO MULTIUSO de forma que a garantir o conforto térmico, mesmo sob ocupação máxima, podendo inclusive promover intervenções físicas de fechamento de áreas do ginásio e nas casas de máquinas do sistema de ar-condicionado para reparação de inconsistências técnicas e melhoria da eficiência energética;

5.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá promover adequações na subestação do COMPLEXO MULTIUSO tornando-a compatível com a carga exigida para seu funcionamento, por meio de, por exemplo:

5.5.2.1. ampliação de sua capacidade, e ou implantação de medidas de eficiência energética para redução da carga e adequação à capacidade instalada;

5.5.2.2. implantação de sistema de exaustão da subestação por meio de ventilação forçada, caso necessário, de modo a mitigar possíveis problemas de aquecimento nos equipamentos.

5.5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá promover adequações e/ou substituições nas instalações elétricas do COMPLEXO MULTIUSO visando ao seu correto funcionamento com a redução de pontos de superaquecimento, proteção de

partes aparentes das instalações e correto fechamento dos quadros de distribuição.

5.5.4. A CONCESSIONÁRIA deverá aprimorar a ventilação dos vestiários existentes no COMPLEXO MULTIUSO, de forma a garantir a troca de ar entre os ambientes interno e externo.

5.5.5. A CONCESSIONÁRIA deverá requalificar as quadras poliesportivas Q1, Q2 e Q3 de forma a implantar, pelo menos, área coberta que abrigue mobiliário de apoio aos pertences dos USUÁRIOS e assentos para espectadores dos esportes realizados nas quadras poliesportivas.

5.5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá reestruturar o Sistema de Combate a Incêndio e Pânico de forma a adequá-lo às normas vigentes, em especial às Normas e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de Pernambuco.

5.5.7. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o reinvestimento dos EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS durante todo o prazo de concessão de forma a mantê-los funcionais e em boas condições de uso.

5.6. A execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS não isenta a CONCESSIONÁRIA da posterior incorporação de itens necessários à operação, como obras de adaptação ao seu PLANO DE OPERAÇÃO e outros ajustes necessários.

5.7. Todos os encargos referentes aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS vinculam a CONCESSIONÁRIA quanto à finalidade a ser atingida, podendo a CONCESSIONÁRIA definir estratégias para a execução, por sua conta e risco.

6. DIRETRIZES DE OPERAÇÃO

6.1. São diretrizes para a operação do COMPLEXO MULTIUSO:

- a) A promoção da prática de esportes, lazer e rotinas para saúde e bem-estar pela população;

- b) A promoção de práticas de sustentabilidade e consumo consciente pela população, inclusive a responsabilidade individual pela correta destinação de resíduos;
- c) A adoção de medidas mitigadoras relativas à limpeza, ao trânsito e à segurança no entorno do COMPLEXO MULTIUSO;
- d) A integração com a Prefeitura do Recife com a finalidade de estabelecer parcerias com a sociedade para promoção do turismo, do esporte, do lazer, da saúde e do meio-ambiente;
- e) A não promoção de ações político-partidárias ou que atentem contra igualdade racial, de gênero, idade ou de orientação sexual;
- f) A promoção de campanhas de incentivo ao esporte e contra a violência;

6.2. São diretrizes para a atuação da CONCESSIONÁRIA sob o ponto de vista socioambiental:

- a) A adoção de padrões de consumo e produção sustentáveis;
- b) O direcionamento de esforços para a manutenção da emissão de ruídos à vizinhança dentro dos limites e horários definidos pelas legislações aplicáveis;
- c) O manejo de resíduos sólidos, hídricos, energéticos e de gases do efeito estufa de maneira integrada;
- d) A implementação de estratégias para sensibilização dos usuários às políticas de sustentabilidade;
- e) O planejamento de suas atividades com base na sustentabilidade, na coleta seletiva de resíduos sólidos e no manejo sustentável de águas pluviais; e
- f) a promoção de ações para redução do consumo de água e energia elétrica; e
- g) O planejamento visando o monitoramento e mitigação de riscos ambientais negativos.

6.3. Quaisquer empreendimentos e benfeitorias opcionais devem seguir as mesmas diretrizes de manutenção de todo o COMPLEXO MULTIUSO.

7. ENCARGOS DE OPERAÇÃO

7.1.A CONCESSIONÁRIA deverá manter pelo menos os seguros de forma a garantir a fiel execução do contrato conforme Cláusula 34 do CONTRATO.

7.2. Fica permitida a cobrança para acesso aos equipamentos esportivos em períodos alternativos aos de USO PELA PREFEITURA, bem como para acesso a todos os eventos realizados no COMPLEXO MULTIUSO durante os períodos de exploração comercial pela CONCESSIONÁRIA.

7.2.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável por implementar formas de controle de acesso ao COMPLEXO, de modo a garantir a segurança de seus USUÁRIOS, sempre respeitando as regras de uso público e gratuito.

7.2.2. Para os eventos com cobrança de ingresso realizados diretamente pela CONCESSIONÁRIA, o controle de acesso deverá ser capaz de prover ao PODER CONCEDENTE informações pertinentes ao fluxo de visitantes e, conseqüentemente, sobre o montante de receitas obtidas com a realização do respectivo evento.

7.3. A manutenção dos equipamentos e ambientes deve ser realizada rotineiramente e ao final dos eventos, de modo que o COMPLEXO MULTIUSO esteja sempre limpo e em condições plenas de funcionamento.

7.4. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a limpeza e manutenção predial dos espaços reservados ao uso da Prefeitura da Cidade do Recife, inclusive insumos necessários.

7.5. Em caso de manutenções e reparos emergenciais, a CONCESSIONÁRIA deverá tomar providências em até 72 horas a contar da ciência do ocorrido ou da notificação pelo PODER CONCEDENTE.

7.5.1. Consideram-se casos emergenciais aqueles em que o evento ocorrido possa vir a afetar a segurança dos USUÁRIOS do COMPLEXO MULTIUSO, causando prejuízos, ou que venha a impedir a realização de atividades esportivas em quaisquer das áreas.

7.6. Devem ser adotadas medidas que garantam o bom estado de conservação das edificações e dos ambientes do COMPLEXO MULTIUSO durante todo o contrato, seguindo no mínimo os seguintes elementos:

- a) os sistemas de coberturas deverão oferecer as devidas proteções às edificações e USUÁRIOS contra as intempéries, garantindo a preservação da estrutura e o conforto, não devendo apresentar infiltrações, goteiras, furos, buracos, flechas, etc.;
- b) os sistemas de coberturas não poderão permitir o acúmulo de águas pluviais, seja no corpo do telhado ou na estrutura de escoamento, como calhas, ralos e tubos de quedas;
- c) os pisos e revestimentos deverão estar nivelados corretamente, sem a presença de descolamentos de peças, trincas, fissuras, manchas, desgastes excessivos etc.;
- d) o pavimento destinado a circulação de veículos e pedestres deve estar livre de buracos, rachaduras ou outras patologias que possam atrapalhar o livre trânsito de pessoas e veículos;
- e) o sistema de pintura (internas ou externas) das edificações deve estar livre de manchas, diferenças de tonalidades não-intencionais, infiltrações, trincas de qualquer natureza, bolhas e assemelhados;
- f) as estruturas das edificações não podem apresentar fissuras ou rachaduras, deslocamento, eflorescência, calcinação, flechas excessivas ou outras patologias semelhantes;
- g) as esquadrias devem estar em pleno funcionamento permanentemente, provendo a abertura e fechamento de vãos, com todos os equipamentos necessários para abertura, fechamento e trancamento em perfeito estado de conservação e operação;
- h) as portas de madeira devem ser protegidas por revestimento em fórmica, pintura, verniz ou similar;
- i) os gradis, alambrados e outros elementos de separação devem estar sempre em boas condições de manutenção e pintura, sem marcas de desgaste;

- j)** os elementos metálicos não devem apresentar enferrujamento ou avarias;
- k)** elementos metálicos (corrimãos, portas, janelas, bicicletários, suporte de material publicitário, etc) que precisem de pintura não poderão apresentar marcas de desgastes;
- l)** as duas plataformas elevatórias de acessibilidade existentes, que levam às tribunas, devem estar em funcionamento permanentemente;
- m)** as placas, mapas, elementos de sinalização e outros itens que compõem o sistema de sinalização e orientação do COMPLEXO MULTIUSO devem estar sempre em boas condições de manutenção, perfeitamente presas ao suporte e não devem apresentar alteração das cores. Estes elementos de sinalização e localização, quando aplicáveis, devem apresentar linguagens que atendam a todos os públicos, destacadamente em braile;
- n)** todos os pontos de energia devem estar em pleno funcionamento;
- o)** os sistemas elétricos e de iluminação devem estar presos firmemente ao local da instalação, sem apresentar exposição de fiação;
- p)** não será admitida a falta de iluminação adequadas aos ambientes, área externa e qualquer outra área do COMPLEXO MULTIUSO por falta ou não substituição de lâmpadas e elementos necessários ao funcionamento da iluminação;
- q)** o sistema de iluminação cênica deve estar em pleno funcionamento;
- r)** os quadros de distribuição de energia devem estar sempre em perfeito estado de conservação e possibilitar fechamento correto;
- s)** não será admitida que partes vivas de instalações elétricas estejam expostas, sob nenhuma hipótese;
- t)** os eletrodutos, eletrocalhas e outras estruturas de acomodação da instalação elétrica e lógica devem estar firmemente presos às estruturas de suporte, incluindo braçadeiras, pendurais e outras estruturas de suporte, que não podem estar enferrujados e/ou quebrados;

- u)** a subestação elétrica deve ser mantida em perfeitas condições de operação e manutenção, com todos os equipamentos em boas condições, sem desgaste, avarias ou ferrugem;
- v)** a edificação da subestação deve estar sempre devidamente fechada e inacessível ao público, além de manter sempre em boas condições e em local visível e adequado a placa de “perigo, alta tensão”;
- w)** o motor gerador que compõe a subestação deve estar em boas condições de uso, abastecido, inclusive com as trocas do combustível de acordo com as recomendações de operação do fabricante;
- x)** os testes de operação necessários à identificação do correto funcionamento do motor gerador existente devem ser executados de acordo com as recomendações do fabricante;
- y)** o sistema de detecção de incêndio (central, luminárias de emergência, baterias, detectores de fumaça, sirenes, acionadores manuais e outros dispositivos) deve estar em perfeito estado de conservação e funcionamento, devendo este passar pelas manutenções e testes periódicos de acordo com as recomendações normativas;
- z)** os extintores devem estar prontos para o uso e no prazo de validade;
- aa)** as placas de sinalização que compõem o sistema de proteção a incêndio e pânico devem estar em boas condições, nos locais adequados (de acordo com o definido em projeto específico) sem apresentar alterações na coloração por intemperismo e sem nenhum tipo de avaria;
- ab)** o sistema de proteção contra descargas atmosféricas deve estar em perfeito estado de conservação, sem avarias, enferrujamento e deve atender ao propósito para o qual foi projetado;
- ac)** as instalações hidráulicas não podem apresentar vazamentos ou obstrução, devem ter a pressão adequada ao correto funcionamento da peça instalada, não sendo admitido rompimentos no sistema hidráulico;

- ad)** os reservatórios deverão estar limpos e devem ser higienizados, no máximo, a cada 6 meses;
- ae)** os registros hidráulicos devem estar permanentemente em funcionamento;
- af)** não será admitido nenhum tipo de transbordamento nem entupimento das instalações de esgotamento sanitário;
- ag)** a CONCESSIONÁRIA deve seguir as recomendações normativas para operação e manutenção da estação de tratamento de esgoto existente no COMPLEXO MULTIUSO;
- ah)** o sistema de climatização do GINÁSIO MULTIUSO deve oferecer o conforto térmico adequado para o GINÁSIO MULTIUSO e todas as suas partes (chillers, dutos de ventilação, casas de máquinas e insufladores) devem estar em perfeito estado de conservação e higienizados;
- ai)** não será admitido que os dutos e insufladores de ar do sistema de climatização do GINÁSIO MULTIUSO apresentem obstruções, furos, ferrugens, acúmulo de poeira e etc.;
- aj)** a higienização dos equipamentos, dutos, filtros e outros elementos pertencentes aos sistemas de climatização deve seguir as recomendações e especificações dos fabricantes;
- ak)** toda área verde existente no COMPLEXO MULTIUSO e no entorno, seja de gramado, jardinagem e/ou arborização, deve estar sempre em boas condições de manutenção, prezando por manter bons níveis de apresentação visual com serviços periódicos, como: aparado da grama, poda de arbustos e árvores, retirada de plantas não desejadas, entre outros;
- al)** não poderá haver supressão dos indivíduos arbóreos atualmente existentes no COMPLEXO MULTIUSO;
- am)** o mobiliário da área externa deve oferecer suporte para que o COMPLEXO MULTIUSO funcione como um equipamento urbano;

- an)** o mobiliário dos ambientes deve dar suporte às atividades desenvolvidas de acordo com a necessidade;
- ao)** os mobiliários externos ou internos não poderão apresentar aspectos de desgaste excessivo, mal funcionamento ou avarias;
- ap)** todo mobiliário deve atender a padrões ergonômicos aceitáveis, confortáveis e adequar-se à funcionalidade;
- aq)** todas as quadras devem estar com todas as marcações esportivas com dimensões oficiais, de acordo com o respectivo esporte, visíveis e em bom estado de conservação;
- ar)** o PLAYGROUND deve estar em plena condição de uso com segurança, de modo a prevenir acidentes; e
- as)** as salas disponibilizadas para operação do PODER CONCEDENTE devem ser mantidas em boas condições de manutenção e limpeza.

7.7. Deverão ser executados os serviços de limpeza das áreas internas e externas do COMPLEXO MULTIUSO com gerenciamento e manejo de resíduos sólidos e coleta seletiva, englobando, no mínimo:

- a)** a lavagem, higienização e desinfecção de todos os ambientes e superfícies fixas, de forma a promover a remoção de sujidades, tais como poeira, manchas, lodo, líquidos e resíduos;
- b)** a manutenção e conservação de todos os espaços internos e externos de uso, inclusive as lixeiras do COMPLEXO MULTIUSO;
- c)** a limpeza e polimento de metais, tais como: válvulas, registros, sifões, fechaduras, torneiras, placas, puxadores etc.;
- d)** o abastecimento, sempre que necessário, de dispensadores, saboneteiras, papel higiênico e papel toalha;
- e)** a limpeza interna de bebedouros;

- f) a varrição e lavagem de áreas internas e externas, calçadas e acessos ao COMPLEXO MULTIUSO;
- g) a realização de coleta seletiva e separação do lixo descartado por categoria;
- h) a segregação, acondicionamento e transporte interno dos resíduos, até o local de sua coleta;
- i) os serviços de controle de pragas; e
- j) a manutenção da estação de tratamento de esgoto do COMPLEXO MULTIUSO.

7.7.1. Os serviços de limpeza deverão ser executados nas superfícies de todas as instalações, tais como: mobiliários, portas, pisos, paredes, acessos, vomitórios, armários, corredores, parapeitos, rodapés, bancadas, janelas, ventiladores, luminárias em geral (inclusive externas), parte interna e externa das edificações, 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 e outros.

7.8. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA implementar e desenvolver procedimentos e atividades relacionadas à segurança com o intuito de coibir qualquer tipo de acidente, visando a proteção dos USUÁRIOS e dos bens patrimoniais. As atividades devem prezar pela prevenção de possíveis ocorrências, obedecendo, no mínimo, aos seguintes direcionamentos:

- a) o sistema de monitoramento deverá contar com equipe de segurança atuando por meio de rondas ou postos estacionários, podendo se utilizar das guaritas existentes como postos estacionários quando não houver operação do COMPLEXO MULTIUSO;
- b) a equipe de segurança deverá ser integrada por profissionais capacitados para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita;
- c) a equipe de segurança não deverá, em hipótese alguma, tomar medidas discriminatórias de qualquer natureza contra quaisquer USUÁRIOS;

- d)** assegurar que estejam previstas instalações e condições adequadas ao trabalho dos agentes da Guarda Civil Municipal (GCM), não interferindo no dever de prestação, pela CONCESSIONÁRIA, dos serviços obrigatórios de vigilância e segurança patrimonial na ÁREA DA CONCESSÃO;
- e)** nos ambientes de atividades específicas do COMPLEXO MULTIUSO como PISCINAS, QUADRAS POLIESPORTIVAS e GINÁSIO MULTIUSO, devem ser planejados controles de acesso adequados à forma de operação, que pode ser inclusive um porteiro-controlador;
- f)** A CONCESSIONÁRIA deve oferecer e prover medidas para a segurança e disciplinamento do fluxo de pessoas em todo o entorno, inclusive no acesso e saída dos eventos;
- g)** a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar quadro de pessoal adicional necessário para a realização do evento em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS;
- h)** a CONCESSIONÁRIA será responsável pela organização de todas as áreas do COMPLEXO MULTIUSO, mesmo as abertas ao público, que deverão ser monitoradas de forma permanente, permitindo o acesso irrestrito ao PODER CONCEDENTE.
- i)** os sistemas eletrônicos de monitoramento, alarme e CFTV devem possibilitar a identificação de eventuais atividades impróprias, bem como monitoramento das imagens e outras informações geradas;
- j)** as ocorrências deverão ser registradas e atualizadas em sistema próprio da CONCESSIONÁRIA, devidamente descritas e informadas as providências tomadas para sua resolução, além de serem mantidas as respectivas imagens do CFTV durante o prazo mínimo de 3 (três) meses.
- k)** a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE e demais autoridades de segurança pública todas as ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do COMPLEXO MULTIUSO.

- l)** a CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro de todos os veículos, com horário de entrada e saída ao COMPLEXO MULTIUSO;
- m)** é vedado à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens e controle de acesso de veículos e pessoas a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto em caso de ordem judicial.
- n)** a CONCESSIONÁRIA deverá informar, em tempo hábil, à Polícia Militar, à Guarda Municipal, ao Corpo de Bombeiros, e aos demais órgãos públicos competentes a ocorrência e o público estimado dos eventos programados, além do preenchimento no sistema de informações e dados compartilhados entre o PODER CONCEDENTE e o VERIFICADOR INDEPENDENTE;
- o)** caberá à CONCESSIONÁRIA garantir a disponibilização de médicos, enfermeiros e ambulância em conformidade com as diretrizes previstas na norma ABNT NBR 16566/2016 – Eventos – Sistemas de gestão de segurança – Requisitos, além de atender as recomendações do Corpo de Bombeiros, da Prefeitura do Recife, da Polícia Militar e demais órgãos de segurança para a realização dos eventos;
- p)** a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e permitir o acesso de veículos oficiais de segurança e emergência, inclusive ambulâncias e bombeiros, bem como disponibilizar a eles vagas no estacionamento em quantidade suficiente para o atendimento adequado aos USUÁRIOS e cumprimento às normas técnicas aplicáveis; e
- q)** caberá à CONCESSIONÁRIA arcar com toda modificação que venha a ser exigida pelas autoridades competentes com fins de segurança no COMPLEXO MULTIUSO, em estrita observância às normas técnicas e à legislação aplicável.

7.9. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os locais de prática esportiva em condições plenas de uso para seus fins pelos USUÁRIOS.

7.9.1. A quadra do GINÁSIO MULTIUSO e as QUADRAS POLIESPORTIVAS devem estar com o piso sem apresentação de fissuras, rachaduras, marcações apagadas ou qualquer outro elemento que possa dificultar a prática esportiva.

7.9.2. A quadra de areia deve estar sempre limpa, devendo ser feita a manutenção ou substituição da areia do piso sempre que necessário.

7.9.3. As PISCINAS devem estar sempre em boas condições de uso, sendo feita limpeza e tratamento da água de forma periódica.

7.10. A CONCESSIONÁRIA deverá prover e manter equipamentos para a prática esportiva em condições de uso adequadas em todo o COMPLEXO MULTIUSO, inclusive para a utilização em atividades desenvolvidas pela Prefeitura do Recife.

7.10.1. Para fins deste subitem, consideram-se equipamentos de prática esportiva todos aqueles necessários para a caracterização de um espaço para prática de modalidades esportivas, tais como redes, cestas, raias, bandeiras, marcações, gol, tatames, espelhos, entre outros.

7.11. Não é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a disponibilização de material desportivo durante o período de USO PELA PREFEITURA dos equipamentos.

8. EXPLORAÇÃO COMERCIAL

8.1. A exploração comercial será permitida nos termos da Cláusula 9 do contrato.

8.2. As atividades econômicas de exploração comercial a serem desenvolvidas no COMPLEXO MULTIUSO deverão promover sinergia e complementariedade com as áreas OBJETO da CONCESSÃO, de forma a ampliar e intensificar os seus usos e introduzir novos usos, incluindo, mas não se limitando a:

- a) atividades esportivas;
- b) atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
- c) alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;
- d) atividades relacionadas a saúde e bem-estar, medicina esportiva, fisioterapia, academias;
- e) atividades educacionais, como centros de educação esportiva;

- f) convenções e eventos, como auditórios e salas de exposição;
- g) recreação, entretenimento, esporte e lazer, como exibição de filmes, peças de teatros, shows, eventos, inclusive esportivos, feiras culturais e exposições diversas;
- h) serviço de estacionamento;
- i) lojas de vestuário e/ou artigos esportivos;
- j) publicidade;
- k) *naming e pouring rights* referentes ao COMPLEXO MULTIUSO e seus equipamentos esportivos, respeitando o previsto nos itens 9.9.1. e 9.9.2. do ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO;
- l) *souvenirs* relacionados aos eventos ou à exploração econômica e promoção de imagem do próprio COMPLEXO MULTIUSO;
- m) locação de espaço para emissores/receptores de telefonia;
- n) instalação de atividades de hotelaria e hospedagem;
- o) áreas de hospitalidade, como camarotes e salas de espera.

8.3. São vedadas atividades econômicas que desvirtuem a vocação do COMPLEXO MULTIUSO enquanto equipamento destinado à prática esportiva, alimentação e recepção de eventos artísticos e culturais, tais como:

- a) atividades industriais;
- b) habitação; e
- c) galpões de armazenamento, centro de distribuição e afins.

8.4. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar exploração comercial, inclusive com eventos de forma concentrada ou distribuída.

8.4.1. Caso a exploração venha a ocorrer no ESTACIONAMENTO DE SERVIÇOS, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir que a ocupação não interfira nos procedimentos

de segurança, tais como pontos de fuga do COMPLEXO MULTIUSO e entrada e saída de ambulâncias e carro de bombeiro.

8.5. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar exploração comercial de INVESTIMENTOS FACULTATIVOS que gerem RECEITA ACESSÓRIA mediante apresentação de Plano de Negócios específico, nos termos da Cláusula 9 do CONTRATO.

8.5.1. As RECEITAS ACESSÓRIAS devem seguir o rito de proposição e recolhimento delimitados pela Cláusula 9.11 do CONTRATO.

8.6. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do COMPLEXO MULTIUSO, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes e as disposições da Lei Municipal nº 18.886/2021, Decreto 35.675/2022 ou outra que vier a substituir.

9. DIRETRIZES DE GESTÃO

9.1. São diretrizes para a gestão da CONCESSÃO e do COMPLEXO MULTIUSO:

- a) A adoção das melhores práticas de integridade e *compliance*, visando a gestão transparente, eficiente e inclusiva, e atenta às práticas ESG (Meio Ambiente, Social e Governança);
- b) O atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei Federal nº 13.709/2018 e quaisquer outras normas que venham a regulamentá-la; e
- c) o atendimento ao disposto na Lei Municipal nº 18.886/2021, que dispõe sobre normas de veiculação de anúncios e seu ordenamento no espaço urbano do município do Recife.

10. ENCARGOS DE GESTÃO

10.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO MULTIUSO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência da concessão, devendo prover todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO desta CONCESSÃO.

10.2. A CONCESSIONÁRIA deve manter, ao longo de todo o período da CONCESSÃO, um quadro de pessoal capacitado para executar as atividades necessárias ao cumprimento do seu objeto, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos SERVIÇOS que serão prestados.

10.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e executar um programa de treinamento e capacitação continuada de pessoal vinculado aos seus SERVIÇOS, buscando o aprimoramento interpessoal e a qualidade dos SERVIÇOS prestados.

10.3. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar canal de comunicação com o PODER CONCEDENTE para transmissão de protocolos de pedidos e reclamações recebidos diretamente pelo Município que são endereçados à CONCESSIONÁRIA.

10.4. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar canal de comunicação pelo seu endereço eletrônico, telefone e de forma presencial, contendo espaço para receber pedidos, sugestões e reclamações dos USUÁRIOS, nos termos do CONTRATO.

10.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar relatório trimestral ao PODER CONCEDENTE e ao VERIFICADOR INDEPENDENTE que contenha resumo de todos os pedidos, sugestões e reclamações recebidos dos USUÁRIOS.

10.5. A CONCESSIONÁRIA deve manter uma base de dados por meio de um sistema automatizado com registro atualizado de informações históricas, ao menos, dos indicadores referidos no SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO e dos dados base para os cálculos, de forma aberta ao PODER CONCEDENTE a qualquer momento e propício à realização de auditoria.

10.5.1. Ao final do CONTRATO, ou em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE todo o conteúdo armazenado em bancos de dados, bem como os modelos de dados pertinentes, de modo que o legado armazenado possa ser transferido para outros sistemas computacionais do PODER CONCEDENTE ou novo(s) delegatário(s).

10.6. A CONCESSIONÁRIA deve garantir que todos os seguros contratados em decorrência da CONCESSÃO, na forma do CONTRATO, estejam sempre vigentes.

10.7. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE, mensalmente, certidões atualizadas e outros demonstrativos de que mantém os requisitos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista previstos no EDITAL.

10.8. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE, anualmente, em até 30 (trinta) dias após o término de cada ano civil, inventário com informações individualizadas sobre os BENS REVERSÍVEIS já implantados, incluindo depreciação, estado de conservação e vida útil remanescente, tal qual previsto no CONTRATO.

10.9. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE, anualmente, até o dia 30 (trinta) de abril do ano subsequente àquele ao qual se refere, os demonstrativos financeiros da SPE e suas eventuais subsidiárias integrais.

10.9.1. Os demonstrativos financeiros da SPE e de suas eventuais subsidiárias integrais deverão ser enviados ao PODER CONCEDENTE já auditados por auditoria externa independente, conforme previsto no CONTRATO.

10.10. A CONCESSIONÁRIA deverá manter-se continuamente atenta aos riscos relacionados à CONCESSÃO e particularmente em relação a riscos ambientais e outros de grande impacto.

10.11. A CONCESSIONÁRIA deverá obter certificado junto ao Sistema B Brasil - Certificação B ou B Corp - de modo a garantir que o empreendimento mantenha boas práticas ESG (Meio Ambiente, Social e Governança) durante todo o prazo de duração da CONCESSÃO. A atualização do certificado deve ocorrer com a frequência exigida pela certificadora.

10.12. A CONCESSIONÁRIA deverá consultar o PODER CONCEDENTE nos casos em que alguma obra ou atividade possa vir a impactar as características principais do COMPLEXO MULTIUSO e/ou o bem-estar social, incluindo, mas não se limitando a questões de: trânsito, segurança, saúde pública e meio ambiente.

10.13. A CONCESSIONÁRIA deve apresentar tempestivamente todos os documentos necessários para fins de fiscalização do PODER CONCEDENTE nos prazos dispostos no CONTRATO ou mediante solicitação.

10.14. No período projetado de 120 (cento e vinte) dias compreendido entre a publicação do extrato do CONTRATO e a ORDEM DE INÍCIO, ocorrerá o Período de Transferência Operacional, período no qual serão apresentados os PLANOS DE OPERAÇÃO e de

INTERVENÇÃO e estes analisados pelo PODER CONCEDENTE, conforme descrito na Cláusula 6 do CONTRATO.

10.14.1. A conclusão do Período de Transferência Operacional é condição para emissão ORDEM DE INÍCIO, sendo responsabilidade do PODER CONCEDENTE os custos com encargos de operação e as receitas auferidas no período, nos termos do CONTRATO.

10.15. A Tabela 5 apresenta o cronograma do período de transferência operacional do COMPLEXO MULTIUSO com suas atividades principais e detalhamento dos prazos.

10.15.1. Os prazos e obrigações referentes ao período de transferência operacional são determinados pela Cláusula 6 do CONTRATO.

Tabela 5 – Cronograma para o período de transferência operacional

Cronograma de Transferência Operacional							
Item	Etapa	Assinatura contrato Publicação do Extrato do Contrato	Período Transição Operacional				Assinatura do Termo Definitivo Aceitação de Bens Ordem de Início da Concessão
1	Período de Transferência Operacional		120 dias				
2	Elaboração do Termo Provisório de Aceitação de Bens		60 dias				
3	Ajustes e validação do Termo Provisório de Aceitação de Bens			60 dias			
4	Preparação dos Planos pelo Concessionário		60 dias				
5	Avaliação dos planos pelo Poder Concedente			30 dias			
6	Realização de Ajustes nos Planos pelo Concessionário				15 dias		
7	Ratificação dos Ajustes pelo Poder Concedente					15 dias	

11. PLANOS E PROJETOS

11.1. No período projetado de 120 (cento e vinte) dias compreendido entre a publicação do extrato do CONTRATO e a ORDEM DE INÍCIO, ocorrerá o período de transferência operacional, no qual o PLANO DE INTERVENÇÃO e os PLANOS OPERACIONAIS serão apresentados pela CONCESSIONÁRIA e analisados pelo PODER CONCEDENTE, na forma da Subcláusula 6.5 no CONTRATO e desta Seção.

11.1.1. A conclusão do período de transferência operacional é condição para emissão da ORDEM DE INÍCIO, sendo responsabilidade do PODER CONCEDENTE os custos com encargos de operação e as receitas auferidas no período, nos termos do CONTRATO.

11.2. O PLANO DE INTERVENÇÃO deverá conter a descrição das ações que efetivamente serão adotadas para atender os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, contendo, no mínimo:

- a) plano geral de implantação, contendo todas as ações necessárias, com o respectivo cronograma; e
- b) projetos para atender os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e para eventuais INVESTIMENTOS FACULTATIVOS pretendidos.

11.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter a descrição das ações que efetivamente serão adotadas para o cumprimento de todos os encargos de operação previstos, a serem apresentadas na forma dos seguintes Planos Específicos:

11.3.1. O **Plano de Administração e Gestão** deverá contemplar os seguintes aspectos, no mínimo:

- a) estratégias de comunicação social e transparência;
- b) estrutura administrativa da CONCESSIONÁRIA com seus encarregados;
- c) relação de todos os seguros vigentes a serem contratados para o serviço e ÁREA DA CONCESSÃO; e
- d) forma e periodicidade de apresentação dos documentos de fiscalização ao PODER CONCEDENTE.

11.3.2. O **Plano de Uso do Espaço** deverá contemplar os seguintes aspectos, no mínimo:

- a) alocação pretendida das áreas disponíveis para exploração comercial e a finalidade escolhida para cada uma destas; e
- b) horários dedicados às práticas esportivas no GINÁSIO MULTIUSO, nas QUADRAS POLIESPORTIVAS e nas PISCINAS disponíveis à CONCESSIONÁRIA, além dos preços que serão praticados.
- c) Calendário semanal com proposta de ocupação das QUADRAS POLIESPORTIVAS e nas PISCINAS respeitando a quantidade de horas estabelecidas no subitem 3.8.

11.3.3. O **Plano de Manutenção** deverá contemplar os seguintes aspectos, no mínimo:

- a) limpeza dos ambientes;
- b) controle de pragas;

- c) conservação de infraestruturas, edificações, equipamentos e mobiliário; e
- d) gerenciamento de resíduos sólidos.

11.3.4. O **Plano Arquitetônico-Urbanístico** deverá contemplar os seguintes aspectos, no mínimo:

- a) elementos urbanísticos em toda a área externa;
- b) modificações arquitetônicas nas edificações;
- c) identificação visual e de comunicação proposta para o COMPLEXO MULTIUSO; e
- d) estratégias para mitigação de problemas de impacto na vizinhança, sobretudo no trânsito, dado o aumento do fluxo de pessoas em eventos.

11.3.5. Caso a CONCESSIONÁRIA planeje explorar receitas de publicidade, deverá apresentar **Plano de Mídia**, devendo:

- a) observar a legislação em vigor, em especial a Lei Municipal nº 18.886/2021;
- b) se abster de permitir publicidade de cunho político partidário, religioso, que faça alusão a qualquer espécie de injúria, discriminação ou preconceito, de qualquer ordem, incluindo preconceitos de raça, cor, credo, gênero, sexualidade, social ou de natureza xenófoba, ou ainda que possa prejudicar o uso e a exploração da ÁREA DA CONCESSÃO; e
- c) apresentar a localização exata com projeto dos elementos de suportes, elétrico (caso necessário) e demais elementos necessários à fixação que serão utilizados.

11.3.6. O **Plano de Atendimento ao Usuário** deverá contemplar os seguintes aspectos, no mínimo:

- a) meios de atendimento ao USUÁRIO;
- b) experiência de utilização do COMPLEXO MULTIUSO; e
- c) ações de responsabilidade social.

11.3.7. O **Plano de Segurança** deverá contemplar os seguintes aspectos, no mínimo:

- a) segurança patrimonial e vigilância;
- b) contingência e gerenciamento de crises;
- c) proteção contra descargas atmosféricas;
- d) prevenção operacional contra incêndios e gerenciamento de sinistros;
- e) planejamento da manutenção do sistema de combate a incêndio e pânico; e
- f) planejamento de atendimento ambulatorial e remoção emergencial.

11.3.8. O **Plano Ambiental** deverá contemplar os seguintes aspectos, no mínimo:

- a) gerenciamento de emissão de ruídos;
- b) manejo e reuso de águas pluviais;
- c) gerenciamento e manejo de esgotos; e
- d) mitigação dos impactos ambientais provocados pelas obras.

11.4. A proposição do **Plano de Manutenção** deve conter, no mínimo:

- a) designação do ambiente, quando aplicável, aos elementos e componentes deste;
- b) descrição da atividade;
- c) periodicidade em função de cada ambiente, quando aplicável, aos elementos e componentes, observadas as prescrições do projeto ou as especificações técnicas;
- d) identificação dos setores e pessoas responsáveis pelos serviços;
- e) documentação referencial e formas de comprovação; e
- f) modo de verificação do serviço efetuado no ambiente.

11.5. Na elaboração dos PLANOS OPERACIONAIS, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar todas as necessidades para execução dos serviços constantes em documentos como: projetos, memoriais, orientação dos fabricantes, fornecedores e manuais de uso, operação e manutenção.

11.6. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar na elaboração dos PLANOS OPERACIONAIS:

- a) a complexidade e regime de uso da edificação;
- b) os sistemas construtivos, instalações, materiais e equipamentos;
- c) a expectativa de durabilidade dos sistemas das edificações quando aplicável aos elementos e componentes, devendo atender à NBR 15575/2013, quando aplicável;
- d) a expectativa e durabilidade para substituição dos equipamentos, quando necessário, atendendo a características de qualidade igual ou superior aos existentes, conforme descrição dos principais equipamentos do COMPLEXO MULTIUSO constante no ANEXO C - Apêndice III – Manuais dos Equipamentos;
- e) o histórico das atividades de manutenção realizadas;
- f) a rastreabilidade dos serviços;
- g) impactos referentes às condições climáticas e ambientais do local da edificação;
- h) escala de prioridades entre os diversos serviços; e
- i) impacto do PLANO DE INTERVENÇÃO sobre as atividades.

11.7. Os PLANOS OPERACIONAIS devem conter o diagnóstico da situação atual da prestação de serviços e dimensionar os serviços a serem prestados pela CONCESSIONÁRIA, considerando sua rotina diária e eventos realizados no COMPLEXO MULTIUSO.

11.8. No caso de proposição de INVESTIMENTOS FACULTATIVOS a qualquer tempo, os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser revistos e novamente apreciados pelo PODER CONCEDENTE para aprovação.

11.9. Para fins de fiscalização e mensuração de desempenho, serão considerados somente os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

11.10. O PLANO DE INTERVENÇÃO e os PLANOS DE OPERACIONAIS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável (DOC, XLS), e em versão PDF, ou em outra forma previamente acordada entre as PARTES.

11.11. O PLANO DE INTERVENÇÃO e os PLANOS DE OPERACIONAIS poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, comprovando a necessidade de adequação e submetendo novamente para apreciação do PODER CONCEDENTE.

11.12. Conforme disposto no CONTRATO, após o recebimento do PLANO DE INTERVENÇÃO e dos PLANOS DE OPERACIONAIS, o PODER CONCEDENTE deverá analisá-los no prazo de 30 (trinta) dias e aprová-lo ou solicitar adequações, devendo a CONCESSIONÁRIA fazê-las no prazo de 15 (quinze) dias.

11.12.1. Uma vez feitas as alterações pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE terá 15 (quinze) dias para se manifestar.

11.13. Após a aprovação do PLANO DE INTERVENÇÃO pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá protocolar seus projetos nas instâncias necessárias para todas as autorizações e licenciamentos.

11.13.1. O cronograma de todos os projetos para os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deve atender o prazo máximo descrito neste documento.

11.13.2. Caso a CONCESSIONÁRIA opte por utilizar os projetos municipais referenciados no *data room*, conforme citado na subcláusula 5.2 do CONTRATO, estes estão pré-aprovados pela Prefeitura do Recife, assumindo o CONCESSIONÁRIO os riscos inerentes a estes projetos.

12. RELATÓRIOS E PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informação ao PODER CONCEDENTE com a entrega dos RELATÓRIOS DE INTERVENÇÃO E OPERAÇÃO, que contenham detalhamento do cumprimento dos PLANOS DE INTERVENÇÃO e OPERACIONAIS, respectivamente.

12.2. O RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO será entregue mensalmente durante o período das obras até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao período relatado, com a apresentação dos elementos incorporados naquele período seguindo os detalhamentos estabelecidos no PLANO DE INTERVENÇÃO.

12.3. O RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO consolidado será entregue quando findado os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS;

12.4. O RELATÓRIO DE OPERAÇÃO será entregue trimestralmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao período relatado, seguindo os detalhamentos estabelecidos no PLANO DE OPERAÇÃO.

12.5. O RELATÓRIO DE OPERAÇÃO anual consolidado será entregue em até 20 (vinte) dias após o encerramento do exercício financeiro, seguindo os detalhamentos estabelecidos no PLANO DE OPERAÇÃO.

12.6. Os Relatórios serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.

12.6.1. O PODER CONCEDENTE deverá avaliar os relatórios submetidos pela CONCESSIONÁRIA, podendo, inclusive, verificar a conformidade entre o conteúdo apresentado e a situação real da ÁREA DA CONCESSÃO durante todo o período coberto pelo relatório, fundamentando essa avaliação com registros fotográficos e outros recursos que considerar adequados.

Os relatórios deverão, obrigatoriamente, ser disponibilizados, após a devida aprovação do PODER CONCEDENTE, na plataforma de comunicação com os USUÁRIOS, criada para a CONCESSÃO, nos termos deste CADERNO DE ENCARGOS.