

**CONCORRÊNCIA Nº [•].2025/SEPLAGTD/SEPE**

**ANEXO A DO CONTRATO**

**CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**CONCESSÃO PARA ATIVAÇÃO E GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS, MEDIANTE A IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, PRECEDIDOS DE CONSTRUÇÃO, DEMOLIÇÃO OU REFORMA, VISANDO O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RECIFE, EM PERNAMBUCO**

**DEZEMBRO/2024**

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETO DA CONCESSÃO	4
3.	LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS	5
4.	PRAZOS DA CONCESSÃO	6
5.	INVESTIMENTOS E SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DA CONCESSÃO	8
6.	ANTEPROJETOS E PROJETO BÁSICO/LEGAL	9
7.	PLANO DE IMPLANTAÇÃO E PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	10
8.	DIRETRIZES GERAIS PARA PROJETOS E OBRAS	13
9.	DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA PROJETOS E OBRAS	16
10.	RECEITAS ACESSÓRIAS	20
11.	OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EMPREENDIMENTO	20
12.	DISPOSIÇÕES FINAIS	24

CONSULTA  
PÚBLICA

## 1. INTRODUÇÃO

1.1 O presente ANEXO integra o EDITAL da LICITAÇÃO, na modalidade de Concorrência Pública, com vistas à seleção da proposta mais vantajosa para contratação de CONCESSÃO PARA ATIVAÇÃO E GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS, MEDIANTE A IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, PRECEDIDOS DE CONSTRUÇÃO, DEMOLIÇÃO OU REFORMA, VISANDO O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RECIFE, EM PERNAMBUCO, em conformidade com o EDITAL e seus ANEXOS.

1.2 Constan do presente ANEXO as diretrizes, os requisitos e prazos relacionados aos INVESTIMENTOS e SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSÃO, os quais, independentemente dos meios e estratégias pensados pelas LICITANTES e adotadas pela futura CONCESSIONÁRIA para o cumprimento do CONTRATO, devem ser considerados e refletidos, irrestrita e integralmente, nas PROPOSTAS ECONÔMICAS apresentadas pelas LICITANTES.

1.3 Durante todo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as especificações e obrigações descritas neste ANEXO, inclusive no tocante às empresas subcontratadas ou parceiras que venham a atuar, direta ou indiretamente, na ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando expressamente excepcionadas pelo PODER CONCEDENTE.

1.4 Na hipótese de aceitação pela CONCESSIONÁRIA, poderá ser objeto de aditivo contratual o acréscimo da ÁREA DA CONCESSÃO e seus respectivos encargos, desde que comprovada a vantajosidade/economicidade da medida para o PODER CONCEDENTE.

1.5 A CONCESSIONÁRIA deverá observar todo o arcabouço legal existente, aplicável ao objeto da CONCESSÃO, observando inclusive as normas brasileiras exaradas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial.

1.6 A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar plena e irrestritamente as normas e vedações estabelecidas na legislação municipal, com especial destaque para o estabelecido no Plano Diretor do Município do Recife/PE (Lei Complementar Municipal nº 02, de 23 de abril de 2021), na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.176, de 09 de abril de 1996) e no Regulamento do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga (Lei Municipal nº 18.138, de 04 de maio de 2015).

1.7 Será hipótese de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato alteração legislativa, posterior à DATA BASE DO CONTRATO, que impacte na relação entre encargos e vantagens assumidos originalmente pelas partes.

1.8 É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequações necessários para que as obras, a operação e a gestão das atividades, incluindo a manutenção dos bens, previstas neste CADERNO DE ENCARGOS, respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no CONTRATO e EDITAL, juntamente com seus respectivos ANEXOS.

1.9 O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos dispositivos estabelecidos neste documento, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, podendo, conforme o caso, aplicar as penalidades previstas no CONTRATO.

1.10 A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim desejar, de inovações tecnológicas disponíveis ou que venham a surgir ao longo do CONTRATO, referentes aos processos e/ou equipamentos, com a finalidade de trazer maior eficiência ao cumprimento de suas obrigações, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO e as condições especificadas no CONTRATO e seus ANEXOS.

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

## **2. OBJETO DA CONCESSÃO**

2.1 O objeto da presente CONCESSÃO é a ativação e gestão de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços, públicos ou privados, precedidos de construção, demolição ou reforma, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco.

2.2 O primeiro imóvel a ser ativado está localizado no Cais de Santa Rita nº 689, bairro de São José, Recife/PE e possui área total de 4.689,57m<sup>2</sup>. O imóvel será destinado à implantação de um EDIFÍCIO GARAGEM, contendo FACHADA ATIVA e ÁREA BRUTA LOCÁVEL, além de ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA).

2.3 A CONCESSIONÁRIA será responsável por elaborar os ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO/LEGAL e PROJETOS EXECUTIVOS do EDIFÍCIO GARAGEM e do ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA), assim como o PLANO DE IMPLANTAÇÃO das obras e da sua respectiva execução, o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO do equipamento, pela gestão da área e funcionamento do EMPREENDIMENTO, além da aquisição de todos os bens/equipamentos, contratação e gestão de pessoal, assim como pela manutenção da infraestrutura física, bens/equipamentos e quaisquer outros aspectos relacionados ao objeto da CONCESSÃO.

2.4 Todos os custos relativos ao objeto serão integralmente suportados pela CONCESSIONÁRIA, sendo ressarcidos mediante os valores decorrentes da própria exploração econômica da atividade instalada.

### 3. LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS

3.1 No cumprimento dos INVESTIMENTOS e SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá atender às leis vigentes e seus respectivos regulamentos, além das normas técnicas existentes, inclusive àquelas que venham a ser publicadas durante o período de vigência da CONCESSÃO, com especial destaque, mas não se limitando, as adiante elencadas:

- a) Lei Federal nº 7.405/19859.503/1997 - Obriga a colocação do “Símbolo Internacional de Acesso” em todos os locais e serviços que permitam sua utilização por pessoas portadoras de deficiência;
- b) Lei Federal nº 8.987/95 - Concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal;
- c) Lei Federal nº 9.503/1997 – Código de Trânsito Brasileiro;
- d) Lei Federal nº 10.098/2000 - Normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- e) Lei Federal nº 10.741/2003 - Estatuto do Idoso;
- f) Lei Federal nº 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- g) Lei Federal nº 13.146/2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência;
- h) Lei Federal nº 14.133/2021 – Licitações e Contratos Administrativos;
- i) Lei Orgânica do Município do Recife;
- j) Lei Municipal nº 16.176/1996 – Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife;
- k) Lei Municipal nº 16.243/1996 – Código do Meio Ambiente e Equilíbrio Ecológico do Recife;
- l) Lei Municipal nº 16.292/1997 – Regula as Atividades de Edificações e Instalações no Município do Recife;
- m) Lei Municipal nº 16.293/1997 – Regiões Político-Administrativas do Município do Recife;
- n) Lei Municipal nº 17.071/2004 – Institui a Taxa de Licenciamento Ambiental e estabelece regras para o Licenciamento Ambiental do Recife;
- o) Lei Municipal 18.112/2015 – Dispõe sobre a melhoria da qualidade ambiental das edificações por meio da obrigatoriedade de instalação do "telhado verde", e construção de reservatórios de acúmulo ou de retardo do escoamento das águas pluviais para a rede de drenagem;
- p) Lei Municipal nº 18.138/2015 – Institui e Regulamenta o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga;
- q) Lei Complementar nº 02/2021 – Plano Diretor da Cidade do Recife;
- r) Lei Municipal nº 18.824/2021 – Dispõe sobre o regime das concessões e permissões de serviços públicos municipais;

- s) Lei Municipal nº 18.869/2021 - Institui o RECENTRO - Plano de incentivos fiscais para atividades econômicas, moradias para fins de interesse social, construções ou intervenções destinadas à recuperação, renovação, reparo ou manutenção de imóveis situados no sítio histórico dos Bairros do Recife, Santo Antônio e São José;
- t) Lei Municipal nº 18.886/2021 – Normas de veiculação de anúncios e seu ordenamento no espaço urbano do Município do Recife;
- u) Lei Municipal nº 18.887/2021 – Plano de Mobilidade Urbana do Recife;
- v) Lei Municipal nº 19.026/2022 – Código de Limpeza Urbana e Manejo Resíduos Sólidos Urbanos do Município do Recife;
- w) Manual de Arborização Urbana - Orientação e procedimentos básicos para implantação e manutenção da arborização da cidade do Recife:  
[https://licenciamentoambiental.recife.pe.gov.br/sites/default/files/midia/arquivos/pagina-basica/manual\\_arborizacao\\_1.pdf](https://licenciamentoambiental.recife.pe.gov.br/sites/default/files/midia/arquivos/pagina-basica/manual_arborizacao_1.pdf);
- x) Orientação para construção de calçadas:  
[https://transparencia.recife.pe.gov.br/uploads/cgai\\_arquivoPedido/2015\\_2393\\_261\\_0\\_R.pdf](https://transparencia.recife.pe.gov.br/uploads/cgai_arquivoPedido/2015_2393_261_0_R.pdf);
- y) Cartilha de acessibilidade urbana – um caminho para todos:  
[https://www.tce.pe.gov.br/ecotce/docs/cartilha\\_acessibilidade.pdf](https://www.tce.pe.gov.br/ecotce/docs/cartilha_acessibilidade.pdf);
- z) ABNT NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão;
- aa) ABNT NBR 5419 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas;
- bb) ABNT NBR 6120 – Cargas para cálculo de estruturas de edificações;
- cc) ABNT NBR 6122 – Projeto e execução de fundações;
- dd) ABNT: NBR 6123 – Forças devidas ao vento em edificações;
- ee) ABNT NBR 6323 – Galvanização por imersão a quente de produtos de aço e ferro fundido;
- ff) ABNT NBR 8681- Ações e segurança nas estruturas;
- gg) ABNT NBR 8800 - Projeto de Estruturas de Aço e de Estruturas Mistas de Aço e Concreto de Edifícios;
- hh) ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- ii) ABNT NBR 15749 – Medição de resistência de aterramento e de potenciais na superfície do solo em sistemas de aterramento.
- jj) COSCIP – Código de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco.

#### 4. PRAZOS DA CONCESSÃO

4.1 O prazo da presente CONCESSÃO será de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO dos serviços, emitida pelo PODER CONCEDENTE.

4.2 O CONTRATO terá eficácia após o atendimento, pela CONCESSIONÁRIA e PODER CONCEDENTE, das condições nele estabelecidas, o que poderá ocorrer até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua assinatura, podendo este prazo ser renovado.

4.3 A DATA DE INÍCIO dos serviços ocorrerá após a DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO, e será aquela constante na ORDEM DE INÍCIO dos serviços emitida pelo PODER CONCEDENTE.

4.4 Os principais marcos temporais de entregas e aprovações da CONCESSÃO são os descritos a seguir:

Nº	Evento	Prazo (dias corridos)	Evento predecessor	Responsável
0	Assinatura do Contrato	0	–	Poder Concedente/ Concessionária
1	Eficácia do Contrato - Ordem de Inicio	45	0	Poder Concedente/ Concessionária
2	Entrega dos Anteprojetos de arquitetura e engenharia	40	0	Concessionária
3	Manifestação de conformidade/inconformidade - Anteprojetos	5	1	Poder Concedente
4	Apresentação do Projeto Básico/Legal	30	3	Concessionária
5	Manifestação de conformidade/inconformidade - Projeto Básico Legal	15	4	Concessionária
6	Apresentação do Plano de Implantação (Projetos Executivos)	120	5	Concessionária
7	Manifestação de conformidade/inconformidade - Plano de Implantação	15	6	Poder Concedente
8	Ajustes no Plano de Implantação	5	7	Concessionária
9	Manifestação de conformidade/inconformidade - Plano de Implantação	5	8	Poder Concedente
10	Apresentação do Plano de Operação e Manutenção	90	5	Concessionária
11	Manifestação de conformidade/inconformidade - Plano de Operação e Manutenção	30	10	Poder Concedente
12	Ajustes no Plano de Implantação	15	11	Concessionária
13	Manifestação de conformidade/inconformidade - Plano de Operação e Manutenção	10	12	Poder Concedente
14	Início das obras	5	9 e 13	Concessionária
15	Término das obras	365	14	Concessionária
16	Entrega do "as built"	30	15	Concessionária
17	Vistoria das obras	15	15	Poder Concedente
18	Reparo nas obras	15	17	Concessionária
19	Vistoria final das obras	10	18	Poder Concedente
20	Início da Operação do Edf. Garagem	10	19	Concessionária
<b>DIAS ACUMULADOS APÓS A EFICÁCIA DO CONTRATO</b>		<b>660</b>	<b>MESES</b>	<b>22</b>
Prazos paralelos				

4.5 O prazo para o início das obras pela CONCESSIONÁRIA será de 5 (cinco) dias, após a aprovação do PLANO DE IMPLANTAÇÃO pelo PODER CONCEDENTE, e da apresentação pela CONCESSIONÁRIA das apólices dos seguros que sejam relativos à fase de obras.

4.6 Após a conclusão das obras pela CONCESSIONÁRIA, caberá a esta requerer ao PODER CONCEDENTE que realize vistoria para o atesto da adequação da implantação dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS. No caso de serem detectadas irregularidades pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA terá o prazo de 15 (quinze) dias para fazer os ajustes necessários, sendo novamente procedida vistoria pelo PODER CONCEDENTE.

4.7 O prazo máximo para a conclusão das obras pela CONCESSIONÁRIA será de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias/12 (doze) meses, contados a partir da data de seu início, devendo o EMPREENDIMENTO estar

em pleno funcionamento em até 660 (seiscentos e sessenta) dias/22 (vinte e dois) meses, contados da data de assinatura do CONTRATO da CONCESSÃO. O funcionamento do EMPREENDIMENTO somente poderá ocorrer após a emissão das autorizações, licenças e/ou alvarás devidos, além da apresentação ao PODER CONCEDENTE das apólices dos seguros que sejam pertinentes.

4.8 Os prazos dispostos neste CADERNO DE ENCARGOS poderão ser estendidos pelo PODER CONCEDENTE, segundo parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, por justo motivo, especialmente nas seguintes hipóteses:

4.8.1 Retardo na emissão das licenças, autorizações, alvarás, dentre outras necessárias ao início de alguma das atividades ajustadas no CONTRATO, no caso de impactarem significativamente os marcos de resultados ajustados, desde que os atrasos não tenham sido ocasionados tão somente por culpa da CONCESSIONÁRIA.

4.8.2 Atrasos do PODER CONCEDENTE na análise dos ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO LEGAL, PLANO DE IMPLANTAÇÃO e PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO apresentados pela CONCESSIONÁRIA, desde que a demora não decorra de ajustes relevantes que tenham sido requeridos à CONCESSIONÁRIA, em face do desatendimento das especificações técnicas pré-determinadas neste CADERNO DE ENCARGOS, assim como na legislação e normas técnicas vigentes aplicáveis à matéria.

## **5. INVESTIMENTOS E SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DA CONCESSÃO**

5.1 Constitui o Apêndice I deste CADERNO DE ENCARGOS, o PROJETO REFERENCIAL para construção do EMPREENDIMENTO, que representa estudo preliminar, meramente informativo, sendo de total e irrestrita responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a proposição e o desenvolvimento dos Projetos que entenda necessários e adequados à execução das obras.

5.2 É assegurada ampla liberdade à CONCESSIONÁRIA para formulação de sua estratégia de INVESTIMENTOS e planejamento das atividades da CONCESSÃO, desde que observada a legislação, notadamente as normas e restrições estabelecidas no Plano Diretor do Município do Recife, na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife, no Regulamento do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, além das regras previstas no EDITAL e seus ANEXOS, assim como a compatibilidade com os objetivos da CONCESSÃO, sempre considerando o regramento contratual quanto aos pleitos e anuências.

5.3 Sem prejuízo dos demais encargos e obrigações estabelecidos no CONTRATO DE CONCESSÃO e seus ANEXOS, os disciplinados neste CADERNO DE ENCARGOS compreendem:

5.3.1 INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSÃO, são os destinados à ativação e melhoria da ÁREA DA CONCESSÃO;

5.3.2 SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSÃO, compreendem a gestão, operação e manutenção dos serviços na ÁREA DA CONCESSÃO.

5.4 Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverão ser claramente expostos e demonstrados nos ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO/LEGAL, assim como nos PLANOS submetidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, e seu cumprimento será fiscalizado pelo PODER CONCEDENTE, sendo aplicáveis as penalidades contratuais no caso de inexecução ou atraso na conclusão das intervenções, assim como prestação do serviço em desacordo com o estipulado neste CADERNO DE ENCARGOS.

5.5 Será lícito à CONCESSIONÁRIA, adicionalmente aos INVESTIMENTOS E SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, propor ao PODER CONCEDENTE INVESTIMENTOS E SERVIÇOS FACULTATIVOS, tal como apresentado no item 10 deste CADERNO DE ENCARGOS (RECEITAS ACESSÓRIAS). Esses serviços serão executados pela CONCESSIONÁRIA, por sua conta e risco, desde que aprovados pelo PODER CONCEDENTE, sendo obrigatória sua manifestação prévia.

## **6. ANTEPROJETOS E PROJETO BÁSICO/LEGAL**

6.1 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e entregar ao PODER CONCEDENTE, em até 40 (quarenta) dias, contados da DATA DE INÍCIO do CONTRATO, os ANTEPROJETOS de arquitetura e engenharia, para avaliação do PODER CONCEDENTE.

6.2 Recebidos os ANTEPROJETOS, o PODER CONCEDENTE se manifestará no prazo de até 5 (cinco) dias, podendo determinar ajustes e/ou adequações, que serão incorporados pela CONCESSIONÁRIA no PROJETO BÁSICO/LEGAL.

6.3 Após a manifestação favorável do PODER CONCEDENTE sobre os ANTEPROJETOS, a CONCESSIONÁRIA elaborará o PROJETO BÁSICO/LEGAL e o apresentará ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias.

6.4 O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 15 (quinze) dias para aprovar o PROJETO BÁSICO/LEGAL ou determinar adequações, apontando detalhadamente as irregularidades ou incorreções constatadas, nas seguintes hipóteses:

6.4.1 quando não forem respeitados os parâmetros mínimos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS, seus Apêndices e nos ANTEPROJETOS considerados conforme pelo PODER CONCEDENTE;

6.4.2 Na ausência de responsável técnico pelos projetos ou de emissão de Atestado de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, do CREA/CAU.

6.5 A manifestação de conformidade do PODER CONCEDENTE aos ANTEPROJETOS e PROJETO BÁSICO/LEGAL, elaborados e apresentados pela CONCESSIONÁRIA, estará restrita ao partido arquitetônico apresentado, podendo abranger outros aspectos apenas no caso de divergências aparentes em razão das disposições deste CADERNO DE ENCARGOS. Todavia, é certo que o atendimento à legislação ambiental, do patrimônio, normas de segurança e outras mais que sejam aplicáveis serão verificadas minudentemente pelos órgãos/entidades de controle específicos quando da emissão das licenças/autorizações necessárias.

## **7. PLANO DE IMPLANTAÇÃO E PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO**

7.1 Após a aprovação do PROJETO BÁSICO/LEGAL pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA terá 120 (cento e vinte) dias para apresentação do PLANO DE IMPLANTAÇÃO, visando a aprovação do PODER CONCEDENTE, contendo, no mínimo:

- 7.1.1 todas as licenças, alvarás e demais documentos autorizativos ao início das obras;
- 7.1.2 todos os projetos executivos de arquitetura e engenharia necessários, seus respectivos memoriais descritivos, tudo em conformidade com o PROJETO BASICO/LEGAL aprovado pelo PODER CONCEDENTE;
- 7.1.3 detalhamento dos bens que serão utilizados pela CONCESSIONÁRIA para o atendimento às diretrizes deste CADERNO DE ENCARGOS e da legislação e normas técnicas vigentes aplicáveis à matéria, que sejam necessários ao adequado e perfeito funcionamento dos equipamentos instalados na ÁREA DA CONCESSÃO;
- 7.1.4 detalhamento dos bens que serão utilizados pela CONCESSIONÁRIA, mas que não são fundamentais ao perfeito funcionamento do EMPREENDIMENTO;
- 7.1.5 cronograma completo de execução das obras necessárias à instalação do EMPREENDIMENTO, desde seu início até o momento em que estejam prontos para entrar em operação;
- 7.1.6 apresentação descritiva dos processos de implantação, seguindo as diretrizes dispostas neste CADERNO DE ENCARGOS, na legislação e normas técnicas vigentes aplicáveis à matéria, bem como nas melhores práticas do setor.

7.1.7 Modelo de RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO MENSAL, contendo informações necessárias ao acompanhamento, pelo PODER CONCEDENTE, do andamento da execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, tais como: (i) as atividades desenvolvidas no período respectivo, (ii) informação sobre a eficácia das medidas adotadas à mitigação dos desvios apontados no período anterior; (iii) o andamento do cronograma de execução e os desvios porventura ocorridos no período; (iv) correspondências e tratativas entre a CONCESSIONÁRIA e PODER CONCEDENTE; (v) problemas identificados no período que precisem da intervenção do PODER CONCEDENTE; (vi) ações mitigadoras propostas à correção dos desvios/problemas ocorridos no período; (v) cronograma de execução atualizado para o próximo período, dentre outras.

7.1.8 Modelo de RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO final, contendo, de maneira consolidada, ao término da intervenção, as informações apresentadas nos RELATÓRIOS DE INTERVENÇÃO MENSAL.

7.2 Recebido o PLANO DE IMPLANTAÇÃO, o PODER CONCEDENTE terá 15 (quinze) dias para aprová-lo ou determinar adequações, apontando detalhadamente as irregularidades ou incorreções constatadas quando forem identificados:

7.2.1 que os PROJETOS EXECUTIVOS estão em desconformidade com o PROJETO BÁSICO/LEGAL;

7.2.2 erros e/ou vícios técnicos na elaboração dos PROJETOS EXECUTIVOS, seja por não observância dos requisitos previstos no CONTRATO e seus ANEXOS, bem como nas licenças/autorizações exaradas em face do PROJETO BÁSICO/LEGAL;

7.2.3 que o detalhamento dos equipamentos e os processos de implantação do EMPREENDIMENTO apresentados estão em desconformidade com este CADERNO DE ENCARGOS ou qualquer dos requisitos previstos no CONTRATO ou, ainda, que não são razoáveis em razão das melhores práticas do setor;

7.2.4 que o Cronograma apresentado não reflete as etapas e prazos necessários ao contido nos memoriais descritivos e demais documentos produzidos pela CONCESSIONÁRIA.

7.3 Após o retorno do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA terá o prazo de 5 (cinco) dias para apresentar o PLANO DE IMPLANTAÇÃO ajustado; feito isso, o PODER CONCEDENTE terá mais 5 (cinco) dias para se manifestar sobre a adequação do documento.

7.4 As manifestações de conformidade do PODER CONCEDENTE aos ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO/LEGAL, PLANO DE IMPLANTAÇÃO (projetos executivos) e PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO não

o vinculam, sendo de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA as opções adotadas nos referidos documentos.

7.5 Concomitantemente à elaboração do PLANO DE IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO do EMPREENDIMENTO, que deverá ser apresentado no prazo de 90 (noventa) dias após a manifestação de conformidade do PROJETO BÁSICO/LEGAL emitida pelo PODER CONCEDENTE, contendo, no mínimo:

- 7.5.1 a indicação do horário de funcionamento do EDIFÍCIO GARAGEM nos dias de semana, fins de semana e feriados;
- 7.5.2 os valores que serão cobrados de cada uma das categorias de usuários, conforme elencado no item 11.3 deste CADERNO DE ENCARGOS, devendo também ser apresentado, na hipótese de preços diferenciados em função do horário, os números respectivos;
- 7.5.3 descrição das atividades relativas a transporte, sinalização, segurança, limpeza, gestão de resíduos etc., bem como dimensionamento de insumos e equipes para as atividades descritas;
- 7.5.4 descrição e cronograma das atividades rotineiras relacionadas à MANUTENÇÃO PREVENTIVA das estruturas físicas, bens e equipamentos necessários ao pleno e adequado funcionamento do EMPREENDIMENTO, incluindo vistorias e atividades de monitoramento e fiscalização;
- 7.5.5 períodos estimados e prazos máximos para MANUTENÇÃO CORRETIVA de problemas que impeçam o adequado e perfeito funcionamento do EDIFÍCIO GARAGEM, listados por tipo de falha, respeitado o limite máximo de 30 (trinta) dias para reparação de qualquer tipo de falha;
- 7.5.6 apresentação descritiva dos processos de manutenção, seguindo as diretrizes estabelecidas neste CADERNO DE ENCARGOS, legislação e normas técnicas aplicáveis à matéria, além das melhores práticas do setor;
- 7.5.7 descrição dos equipamentos, materiais e equipes, assim como seus respectivos quantitativos e usos em razão dos serviços de manutenção e de operação do EMPREENDIMENTO;
- 7.5.8 descrição das equipes de trabalho, com o detalhamento de seus cargos, funções e quantitativo, assim como a respectiva alocação em face dos serviços de manutenção e de operação do EMPREENDIMENTO;
- 7.5.9 descrição do meio e modo de disponibilização de um canal de acesso ao usuário, para comunicação com a administração do EMPREENDIMENTO;

7.5.10 descrição das licenças, alvarás e autorizações necessárias, após a implantação das obras, ao funcionamento do EMPREENDIMENTO;

7.6 Após o recebimento do PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, o PODER CONCEDENTE terá até 30 (trinta) dias para aprovar o material ou solicitar os ajustes e esclarecimentos que julgar necessários.

7.7 Após o retorno do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO ajustado; feito isso, o PODER CONCEDENTE terá mais 10 (dez) dias para se manifestar sobre a adequação do documento.

7.8 Na hipótese de ser necessário adequar o PROJETO BÁSICO/LEGAL em virtude de exigências formuladas no âmbito dos processos de licenciamentos/autorizações, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar os ajustes consequentes no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, apresentando-o ao PODER CONCEDENTE para manifestação.

7.9 O prazo de 05 (cinco) dias será aplicado para ambas as PARTES em quaisquer novas interlocuções referentes ao processo de aprovação dos ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO/LEGAL, PLANO DE IMPLANTAÇÃO e PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.

## **8. DIRETRIZES GERAIS PARA PROJETOS E OBRAS**

8.1 Os ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO/LEGAL e PROJETOS EXECUTIVOS deverão ser elaborados, em termos de conteúdo e detalhamento, de acordo com o exigido na legislação vigente e nas normas expedidas pelos conselhos de classe.

8.2 Na elaboração dos PROJETOS necessários à realização das obras ou implantação de equipamentos, a CONCESSIONÁRIA deverá:

8.2.1 respeitar as diretrizes dispostas neste CADERNO DE ENCARGOS, bem como na legislação vigente aplicável, especialmente no Plano Diretor do Município do Recife/PE, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Regulamento do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga;

8.2.2 observar as disposições gerais, como mera referência, contidas no Apêndice I deste CADERNO DE ENCARGOS – PROJETO REFERENCIAL;

8.2.3 apresentar, com clareza, o partido arquitetônico adotado, contendo plantas (fisicamente e em formatos digitais .pdf e .dwg), elevações e cortes em escalas adequadas para visualização

da concepção estrutural e das instalações complementares, conforme o caso (redes ou sistemas), representações tridimensionais em imagem e/ou animações.

8.3 A definição do partido do PROJETO caberá à CONCESSIONÁRIA, que deverá propor INTERVENÇÕES visando o melhor desenvolvimento das atividades e dos usos determinados, aliados às responsabilidades técnicas das disciplinas de engenharia e arquitetura. As INTERVENÇÕES deverão observar conceitos de desenho universal, criando-se ambientes acessíveis a todos os USUÁRIOS.

8.4 Para elaboração dos PROJETOS EXECUTIVOS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar o cronograma previsto neste CADERNO DE ENCARGOS, no tocante aos marcos obrigatórios de conclusão (item 5.3), além das referências contidas nos seus Apêndices, devendo apresentar, como parte integrante destes, no mínimo:

- a) cronograma de obras civis, do tipo Gantt, e eventuais readaptações propostas, apresentando todas as etapas de implantação das INTERVENÇÕES propostas, de forma a garantir sua exequibilidade nos tempos ajustados;
- b) memorial descritivo, com especificações dos materiais e acabamentos a serem utilizados;
- c) desenhos elaborados em meio digital, entregues fisicamente e em formatos digitais .pdf e .dwg, em escalas que permitam a perfeita visualização, e pranchas conforme os padrões determinados pela ABNT;
- d) imagens 3D, inseridas em fotografias da área onde será construída, de modo que se tenha a exata noção da interferência e impactos;
- e) planejamento das obras civis, conforme as melhores práticas de arquitetura e engenharia, contendo, pelo menos:
  - i. plano de mitigação dos impactos ambientais provocados pelas obras civis, considerando a adoção obrigatória de sistema construtivo ambientalmente sustentável;
  - ii. Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC);
  - iii. Estudo de Impacto de Vizinhança;
  - iv. Planos para realização de controle e mitigação de riscos ambientais;
  - v. Planos para realização de controle e mitigação de riscos de segurança;
  - vi. controle dos resíduos do canteiro e frentes de serviço, incluindo cuidados para não ocorrência de vazamentos, emissões ou lançamento de resíduos e produtos agressivos ao meio ambiente;
  - vii. planejamento e controle da logística das obras civis, incluindo sinalização e interfaces com a população local, concessionárias, PODER CONCEDENTE e órgãos públicos;

viii. controle da movimentação de veículos e equipamentos na ÁREA DA CONCESSÃO, minimizando os impactos porventura gerados;

8.5 A execução das INTERVENÇÕES deverá ser precedida das devidas autorizações ambientais e respectivos processos de licenciamento necessários, sendo de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA quaisquer multas, embargos e outros, decorrentes do descumprimento da legislação.

8.6 A responsabilidade pela elaboração dos PROJETOS de arquitetura e engenharia deverá ser de um Arquiteto e/ou Engenheiro Civil, conforme aplicável, devendo ser providenciado junto ao conselho de classe (CREA/CAU), a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT. A responsabilidade relativa à etapa de execução das obras deverá ser registrada em nova ART/RRT e será condição para a liberação do início das obras civis pelo PODER CONCEDENTE.

8.7 Competirá à CONCESSIONÁRIA coordenar e executar as obras, reformas e/ou demolições exigidas, em conformidade com o disposto na legislação e normas técnicas vigentes, assim como neste CADERNO DE ENCARGOS:

8.7.1 as demolições e retiradas de entulho devem ser executadas em perfeita técnica, de forma a evitar danos a terceiros e ao meio ambiente, além de conferir segurança aos operários.

8.7.2 a realização da limpeza do local de instalação, bem como a coleta, transporte e destinação adequada dos resíduos, aí incluídos os entulhos de demolição, deverá ser realizada de acordo com melhores práticas e com as normas vigentes;

8.7.3 todo elemento a ser retirado deve ser acondicionado e guardado atendendo ao tipo de material e sua dimensão. O seu armazenamento deve ser delimitado ao canteiro, garantindo proteção em relação aos fatores climáticos, vandalismo e/ou furtos até a sua devida destinação, nos termos da legislação vigente.

8.8 A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, em relação à execução das obras civis:

8.8.1 manter vigilância constante e permanente no local das obras, para o resguardo dos materiais e equipamentos, cabendo-lhe a responsabilidade por quaisquer perdas e/ou danos que eventualmente venham a ocorrer;

8.8.2 cumprir e fazer com que todo pessoal em serviço no canteiro de obras observe os regulamentos disciplinares de segurança e de higiene, tudo em obediência às exigências contidas na legislação em vigor;

- 8.8.3 manter no local de trabalho um livro de registros de ocorrências, para anotação de inspeções, vistorias ou quaisquer outros exames, assim como para que sejam consignados os atos praticados pelo PODER CONCEDENTE;
- 8.8.4 manter as áreas de trabalhos confinadas e sinalizadas, conforme as normas de segurança e orientação do PODER CONCEDENTE, vedando o acesso a quaisquer pessoas estranhas ao seu quadro de empregados, próprios ou terceirizados, e colaboradores em geral, bem como constantemente limpas e desimpedidas, conforme a legislações municipal, estadual e federal vigentes;
- 8.8.5 designar, desde o pedido de aprovação dos PROJETOS, um responsável técnico devidamente habilitado para acompanhamento das obras;
- 8.8.6 dotar seus empregados de todos os equipamentos de segurança previstos na legislação e normas da ABNT.

8.9 A CONCESSIONÁRIA ou a empresa subcontratada para execução das obras, 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. As placas deverão ser instaladas em lugar visível e de acordo com a legislação vigente aplicável.

8.10 A CONCESSIONÁRIA deverá proceder à sinalização e proteção de áreas de passeio, calçadas e vias, garantindo a segurança da população, bem como a sinalização técnica de execução da intervenção contendo o nome da CONCESSIONÁRIA;

8.11 A CONCESSIONÁRIA manterá nas obras equipes especializadas, devidamente identificadas e uniformizadas, sob a supervisão de um profissional, Responsável Técnico com habilitação compatível à execução das atividades a serem realizadas;

8.12 A CONCESSIONÁRIA será responsável por minimizar as interferências de obras e intervenções nos diversos elementos e sistemas do meio urbano, em especial: instalações de águas pluviais, sistema viário e seus complementos, elementos de caráter arqueológico, elementos com restrições urbanísticas, fundações existentes, redes de saneamento, gás, instalações elétricas e de iluminação pública, árvores, canteiros, jardins e vegetação em geral, cercas, muros, contenções e outros elementos de divisas.

## **9. DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA PROJETOS E OBRAS**

9.1 A CONCESSIONÁRIA deverá adequar a quantidade de vagas do EDIFÍCIO GARAGEM ao espaço físico construído, pensando também no retorno financeiro do investimento durante o prazo da CONCESSÃO, considerando:

- a) o número mínimo de vagas de estacionamento para automóveis: 450;
- b) o número mínimo de vagas de estacionamento para motos: 50.

9.2 A CONCESSIONÁRIA deverá prever, no térreo da área construída do EMPREENDIMENTO, 100% (cem por cento) de Área Bruta Locável – ABL, com TÉRREO VISITÁVEL e ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA, incluindo FACHADA ATIVA em toda a lateral noroeste, facultado, ainda, a destinação de outros espaços à Área Bruta Locável – ABL, notadamente no último pavimento.

9.3 A edificação do EMPREENDIMENTO deverá ser encoberta com materiais que harmonizem sua atividade finalística com o entorno e minimizem o impacto visual da sua estrutura, sendo obrigatória a aplicação de elementos artísticos, preferencialmente regionais, nas fachadas sudoeste e nordeste, tudo como exemplificado no PROJETO REFERENCIAL.

9.4 Todas as fachadas da área construída do EMPREENDIMENTO devem possuir iluminação cênica.

9.5 A FACHADA ATIVA deve ser padronizada, de modo que seja mantida sua uniformidade durante todo o período da CONCESSÃO.

9.6 As áreas do térreo deverão abrigar comércio e/ou serviços, sempre mantido o acesso aberto à população, conforme projetos referenciais e desde que permitido pela legislação e normas técnicas aplicáveis. O pavimento térreo deverá ser destinado a espaços capazes de receber lojas, lanchonetes, restaurantes ou locais de prestação de serviços, garantindo-se, preferencialmente, a diversidade dos produtos/serviços ofertados - alimentação, artesanato e atividades/serviços turísticos. A definição desses usos deve ser fator de interesse à CONCESSIONÁRIA, alinhado previamente com o PODER CONCEDENTE.

9.7 As outras Áreas Brutas Locáveis – ABL, especificamente as previstas no PROJETO REFERENCIAL – *coworking* e *rooftop* - poderão ser também objeto de aferição de receita, tudo conforme diretrizes ali contidas e de acordo com a legislação vigente, normas técnicas aplicáveis e alinhamento prévio com o PODER CONCEDENTE. Caberá à CONCESSIONÁRIA a análise de mercado para destinação do local, de forma que seu uso seja sustentável e se reverta em receitas perenes.

9.8 Deverá ser instalado pela CONCESSIONÁRIA na área de permeabilidade prevista na legislação ou em área maior, ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA) que conte minimamente com projeto paisagístico, iluminação cênica, espelhos e fontes de água e áreas de convivência. Esse espaço será uma ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA e não deverá conter grades ou estruturas assemelhadas.

9.9 A CONCESSIONÁRIA deverá refazer as calçadas do entorno de todo o EMPREENDIMENTO, conforme Manual de Calçadas da Prefeitura.

9.10 É recomendável à CONCESSIONÁRIA instalar painéis fotovoltaicos na cobertura da estrutura do EDIFÍCIO GARAGEM, de modo a garantir autonomia de energia ao EMPREENDIMENTO.

9.11 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar reservatórios de acumulação para reúso de água, conforme disciplinado na Lei Municipal nº 18.112/2015.

9.12 Deverão ser criados pela CONCESSIONÁRIA acessos para pedestres, usuários do EMPREENDIMENTO, que viabilizem uma melhor circulação em relação aos equipamentos existentes no entorno, no mínimo 03 (três) acessos, um em cada das fachadas sudoeste, sudeste e noroeste.

9.13 A CONCESSIONÁRIA deverá construir espaço destinado ao armazenamento de grupo gerador, dotado de cobertura e contenção para derramamento de fluidos, conforme normas técnicas vigentes sobre o assunto.

9.14 Deverão ser previstas pela CONCESSIONÁRIA vagas reservadas às pessoas portadoras de deficiência, idosos, gestantes e demais grupos de pessoas que sejam considerados nas legislações e normas técnicas específicas vigentes, atendendo ao número e tamanhos mínimos ali estabelecidos.

9.15 A CONCESSIONÁRIA deverá considerar como meios de acesso ao EDIFÍCIO GARAGEM rampas, escadas e elevadores, atendidas as especificações disciplinadas na Lei Municipal nº 16.292/1997 e norma ABNT NBR 9050, dentre outras que sejam aplicáveis:

9.15.1 as rampas de acesso devem permitir que os veículos entrem e saiam do EDIFÍCIO GARAGEM de forma segura, com rápido fluxo, possuindo inclinação e largura adequadas à garantia de que os carros possam subir e descer sem dificuldades, acomodando veículos de diferentes tamanhos;

9.15.2 as escadas de acesso aos pisos superiores do EDIFÍCIO GARAGEM devem garantir a circulação segura de pedestres, especialmente em caso de emergências, devendo ser projetadas de acordo com as normas de segurança, com degraus antiderrapantes e corrimãos nas laterais, para auxiliar na subida e descida, contando com iluminação adequada;

9.15.3 os elevadores para o transporte de pessoas e cargas verticalmente entre os diferentes níveis do prédio, devem proporcionar comodidade, acessibilidade e eficiência no deslocamento, devendo ser dimensionados em razão do fluxo esperado quando da operação do EDIFÍCIO GARAGEM.

9.16 Deverá ser implantada pela CONCESSIONÁRIA sinalização horizontal e vertical conforme as normas do Código Nacional de Trânsito e/ou legislação vigente aplicável.

- 9.17 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar sistemas de prevenção e combate a incêndios, conforme previsto na legislação e normas técnicas vigentes.
- 9.18 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar sistemas de vigilância, com o uso de câmeras, controles de acesso e demais equipamentos, visando a segurança dos veículos e dos usuários na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 9.19 A disposição das cancelas, seus quantitativos e postos de pagamento devem sempre considerar o número máximo de vagas do EDIFÍCIO GARAGEM, assim como as normas técnicas de segurança, devendo ser utilizado pela CONCESSIONÁRIA, no mínimo, um acesso duplo, com um par de cancelas na entrada e outro na saída, com acumulação que garanta a internalização de filas de entrada e saída dos veículos.
- 9.20 Durante a realização das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá adotar medidas temporárias que propiciem a correta destinação dos efluentes decorrentes do uso de dispositivos sanitários pelos trabalhadores, como banheiros químicos ou fixos com estruturas em alvenaria ligadas à rede pública de saneamento básico.
- 9.21 Quanto aos efluentes gerados pela CONCESSIONÁRIA na fase de operação do EMPREENDIMENTO, os banheiros deverão ser interligados à rede pública de esgotamento sanitário, destinados ao Sistema de Esgotamento Sanitário da COMPESA.
- 9.22 Além de estruturas para mitigar os impactos ambientais, o grupo gerador deverá ser dotado de estruturas que controlem a emissão de ruído de forma a não causar desconforto sonoro para a população residente no entorno durante a operação do equipamento.
- 9.23 A CONCESSIONÁRIA deverá seguir a norma técnica ABNT NBR 14645-1: elaboração de "como construído" ou "*as built*" para Edificações, além de outras mais que sejam aplicáveis. O trabalho consistirá no levantamento de todas as medidas existentes, transformando as informações aferidas em desenho técnico e memorial descritivo, de forma a representar a situação construída do EMPREENDIMENTO.
- 9.24 Após 30 (trinta) dias do término das obras civis, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE os desenhos de como construído (*as built*). Os registros "*as built*" precisarão conter os desenhos georreferenciados em formato eletrônico .dwg, .pdf, e todos os documentos deverão ser entregues em meio físico, em tamanho coerente à escala utilizada, bem como assinados e gravados em mídia digital.
- 9.25 O "*as built*" deverá ser mantido atualizado durante todo o prazo da CONCESSÃO. Se a CONCESSIONÁRIA realizar novas INTERVENÇÕES deverá proceder aos registros respectivos no "*as built*", entregando-o ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias após o término dos serviços.

9.26 A CONCESSIONÁRIA entregará ao PODER CONCEDENTE, bimestralmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao período relatado, um RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO, contendo informações sobre o andamento da execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS. Também será devido um RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO final, que trará as informações de maneira consolidada, na conclusão de todas as intervenções, a ser entregue pela CONCESSIONÁRIA até o último dia útil do mês subsequente ao período relatado. O modelo de RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO será apresentado no PLANO DE IMPLANTAÇÃO, para aprovação do PODER CONCEDENTE.

## **10. RECEITAS ACESSÓRIAS**

10.1 Será permitido à CONCESSIONÁRIA propor a exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS, que poderão ser aprovadas ou não pelo PODER CONCEDENTE. Havendo aprovação, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar o COMPARTILHAMENTO DE RECEITA ACESSÓRIA com o PODER CONCEDENTE, conforme estabelecido em termo de apostilamento e Norma Regulamentar Autônoma, na forma do estabelecido no Contrato.

10.2 O percentual de COMPARTILHAMENTO DE RECEITA ACESSÓRIA, a ser sugerido pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE quando da proposição de RECEITAS ACESSÓRIAS, deverá ser, no máximo, de 10% (dez por cento) da Receita Operacional Bruta acessória, conforme previsto no CONTRATO.

10.3 A CONCESSIONÁRIA poderá desenvolver atividades correlatas e/ou complementares ao objeto, atendida a legislação específica, tais como, dentre outras: serviços de *Valet Park*, lavagem de veículos a seco, serviços de micropintura, autosserviços expressos, borracharia, estética automotiva, exposição automotiva, *coworking*, publicidade no interior do EDIFÍCIO GARAGEM, dentre outros.

10.4 As atividades complementares, ensejadoras de receitas acessórias, deverão ser solicitadas pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, mediante apresentação de PLANO DE NEGÓCIOS detalhado. O início da atividade somente poderá ocorrer após a autorização expressa do PODER CONCEDENTE.

10.5 Não poderá ser objeto de RECEITA ACESSÓRIA a publicidade em quaisquer das fachadas do EDIFÍCIO GARAGEM.

## **11. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

11.1 São diretrizes para a OPERAÇÃO da CONCESSÃO as melhores práticas de integridade e compliance, visando a gestão transparente, eficiente e inclusiva do EMPREENDIMENTO. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir, durante todo o prazo da CONCESSÃO, o uso adequado do bem público concedido.

11.2 A CONCESSIONÁRIA deverá manter o EDIFÍCIO GARAGEM aberto todos os dias, inclusive finais de semana e feriados, ao menos no período das 6:00h às 22:00h, e o ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA) permanecerá continuamente acessível a toda a população.

11.3 As áreas do EDIFÍCIO GARAGEM deverão ser de uso comum a diversas categorias de usuários, a saber:

- a) horistas – usuários horistas/rotativos;
- b) diaristas – usuários que utilizem o serviço por até 24h consecutivas;
- c) mensalistas – usuários com contratos mensais.

11.4 Os valores cobrados dos usuários devem guardar conformidade com os veículos a serem estacionados – automóveis e motos. É vedada a cobrança de entrada para acesso ao térreo do EDIFÍCIO GARAGEM e ao ESPAÇO DE ACESSO PÚBLICO (PRAÇA).

11.5 A CONCESSIONÁRIA não poderá afixar nenhum tipo de publicidade nas fachadas do EDIFÍCIO GARAGEM. A FACHADA ATIVA poderá conter tão somente as placas aprovadas no PROJETO EXECUTIVO, sendo vedada qualquer alteração sem anuência previa do PODER CONCEDENTE.

11.6 Será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção, em bom estado, de todos os equipamentos/materiais destinados ao EMPREENDIMENTO, assim como o cuidado das áreas verdes e a vigilância do local.

11.7 A CONCESSIONÁRIA deve manter, ao longo de todo o período da CONCESSÃO, um quadro de pessoal capacitado à execução das atividades necessárias ao cumprimento do seu objeto, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir a excelência nos serviços prestados.

11.8 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar medidas que garantam, durante todo o período da CONCESSÃO, parâmetros de qualidade à estrutura física implantada e aos bens móveis necessários ao desenvolvimento da atividade, devendo as manutenções seguirem as rotinas estabelecidas no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

11.9 Sem prejuízo de outros aspectos, a MANUTENÇÃO PREVENTIVA incluirá, necessariamente, na ÁREA DA CONCESSÃO:

- a) a limpeza manual e mecânica da estrutura física e dos bens móveis, incluindo a retirada de pichações e grafites, além da remoção completa de panfletos, adesivos de propagandas e similares;
- b) a remoção, substituição ou reparo de equipamentos danificados ou com dados e informações incorretas ou desatualizadas.

c) a manutenção integral de todas as instalações edificadas, equipamentos e sistemas do EMPREENDIMENTO, sinalização vertical e horizontal, iluminação, instalações elétricas e hidráulicas, dentre outros.

11.10 Todo o material de consumo, peças de reposição e substituição, equipamentos e serviços necessários à manutenção do EMPREENDIMENTO em bom estado de conservação e funcionamento são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

11.11 O PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO sempre poderá ser alterado, de comum acordo entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE, observado o interesse público, ou, unilateralmente, pelo PODER CONCEDENTE, desde que assegurado o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

11.12 Ressalvadas as hipóteses previstas no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, a CONCESSIONÁRIA terá os seguintes prazos máximos para MANUTENÇÃO CORRETIVA:

- a) até 12 (doze) horas, após a abertura do chamado técnico realizado por meio do canal de comunicação com o usuário, para eventos que não envolvam risco à segurança;
- b) até 48 (quarenta e oito) horas, para outras hipóteses, incluindo, se for o caso, o prazo para substituição do bem avariado;
- c) até 4 (quatro) horas, no caso de vazamento de corrente ligada a qualquer dos bens;
- d) de forma imediata, a qualquer hora, em situações que possam representar perigo aos usuários ou em qualquer outra hipótese que enseje a necessidade de atendimento emergencial, devendo ser mantida, pela CONCESSIONÁRIA, equipe de plantão no período de 24 (vinte e quatro) horas.

11.13 Os prazos mencionados no item anterior poderão ser prorrogados mediante solicitação devidamente fundamentada por parte da CONCESSIONÁRIA, desde que autorizado expressamente pelo PODER CONCEDENTE;

11.14 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar e manter um canal de fácil acesso aos usuários para comunicação com a administração do EMPREENDIMENTO, de forma que seja possível a abertura e registro de chamados técnicos, reclamações, críticas, sugestões e elogios a respeito do seu funcionamento.

11.15 A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE sobre a reparação realizada, apresentando registro fotográfico da nova situação que demonstre o cumprimento da correção solicitada.

11.16 A CONCESSIONÁRIA deverá ter no EDIFÍCIO GARAGEM gerador movido a combustível, para suprir as demandas do local em caso de falhas no fornecimento de energia elétrica.

11.17 A guarda e a segurança da ÁREA DA CONCESSÃO será de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA, devendo ser contratados os seguros necessários ao resguardo da obrigação.

11.18 A CONCESSIONÁRIA apresentará RELATÓRIO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO ao PODER CONCEDENTE, trimestralmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao que se refere, contendo minimamente:

- a) a especificação dos bens porventura incorporados ao EMPREENDIMENTO no período, com registros fotográficos;
- b) o estado em que se encontram os bens informados no PLANO DE IMPLEMENTAÇÃO, inclusive com a indicação dos que porventura tenham sido removidos ou inutilizados, acompanhados de registros fotográficos;
- c) a quantidade de usuários referente a cada categoria de uso, (automóveis, motos, - horista, mensalista etc.), por período de uso (manhã, tarde ou noite), assim como os valores apurados em face de cada uma delas;
- d) gráfico representativo dos horários com maior movimento, por categoria de usuários;
- e) valores apurados mensalmente com a fachada ativa e área bruta locável, especificado por contrato de locação firmado;
- f) relação dos chamados técnicos abertos pelos usuários, assim como das reclamações, críticas e elogios por eles registrados, indicando a quantidade, data, hora, motivo principal e os dados da respectiva resolução do problema;
- g) detalhamento das atividades realizadas a título de MANUTENÇÃO PREVENTIVA e CORRETIVA da estrutura física e dos bens essenciais ao funcionamento adequado da atividade, informando, inclusive, os valores dispendidos a esses títulos;
- h) investimentos realizados, bem como balancete da CONCESSIONÁRIA;
- i) Informações sobre ocorrências de furto, roubo ou qualquer outra espécie de violência;
- j) outras informações consideradas relevantes, se houver.

11.19 Em conjunto com o RELATÓRIO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE certidões atualizadas e outros demonstrativos de que mantém os requisitos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista previstos no EDITAL.

11.20 O último RELATÓRIO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO será entregue até o último dia útil do mês de encerramento da CONCESSÃO.

11.21 A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE, anualmente, até o último dia útil do mês de junho do ano subsequente àquele ao qual se refere, seu BALANÇO e DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS.

11.22 Os DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS da CONCESSIONÁRIA deverão ser enviados ao PODER CONCEDENTE já auditados por auditoria externa independente.

11.23 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.

11.24 A CONCESSIONÁRIA deverá manter, continuamente, durante todo o período da CONCESSÃO, uma base de dados com registros atualizados de informações históricas, por meio de sistema automatizado aberto ao PODER CONCEDENTE, propício à realização de auditoria.

11.25 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar canal de comunicação com o PODER CONCEDENTE para transmissão de protocolos de pedidos e reclamações recebidos diretamente pelo PODER CONCEDENTE, em face da população usuária dos serviços prestados na ÁREA DA CONCESSÃO.

## **12. DISPOSIÇÕES FINAIS**

12.1 Será de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o adimplemento dos projetos, das obras e dos serviços de operação e manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO. A aprovação do PODER CONCEDENTE aos projetos apresentados, às obras realizadas e/ou serviços necessários ao regular e adequado funcionamento do EMPREENDIMENTO não significa, de nenhum modo, a assunção de responsabilidade pelo seu pagamento, correção e/ou execução.

12.2 É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA levantar, perante os órgãos competentes, os procedimentos que devam ser seguidos e as formalidades a serem praticadas, sendo de sua inteira responsabilidade eventuais notificações, determinações ou multas pelo descumprimento das normas.

12.3 A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo requerimento, pagamento e acompanhamento da emissão das licenças ambientais do EMPREENDIMENTO, além de outras que sejam necessárias à execução da obra, inclusive autorizações e alvarás.

12.4 A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo pagamento de todos e quaisquer tributos ou tarifas relacionadas à CONCESSÃO, sendo também atribuída sua os pedidos e acompanhamento dos trâmites administrativos necessários a licenciamentos, outorgas e quaisquer outros que sejam precisos para o funcionamento dos serviços.

12.5 A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo cumprimento dos condicionantes porventura estabelecidos nas licenças, autorizações, alvarás e outras mais que sejam aplicáveis.

12.6 A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as normas legais e infralegais federais, estaduais e municipais referentes ao objeto da presente CONCESSÃO, inclusive as normas técnicas e quaisquer outras que sejam aplicáveis à matéria.

12.7 Encerrada a CONCESSÃO, as benfeitorias permanentes, como a estrutura física do EDIFÍCIO GARAGEM, incluindo sua FACHADA ATIVA e ÁREA BRUTA LOCÁVEL, e o ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA) serão revertidas ao patrimônio do PODER CONCEDENTE, assim como os bens móveis essenciais à prestação da atividade econômica principal listados no CONTRATO e os existentes no ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA).

12.8 Durante todo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar os requisitos contidos neste CADERNO DE ENCARGOS e no CONTRATO. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação, por escrito, ao PODER CONCEDENTE.

CONSULTA  
PÚBLICA