

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•].2025/SEPLAG

**ANEXO B 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, REFORMA OU RETROFIT, VISANDO
O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RECIFE, EM PERNAMBUCO**

FEVEREIRO/2025

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2	OBJETO DA CONCESSÃO	4
3	LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS	5
4	INVESTIMENTOS E SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DA CONCESSÃO	7
5	ASPECTOS GERAIS DA CONCESSÃO	8
6	PRAZOS DA CONCESSÃO.....	10
7	DISPOSIÇÕES SOBRE OS PROJETOS.....	14
8	DISPOSIÇÕES SOBRE OS PLANOS DE IMPLANTAÇÃO E DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	16
9	DISPOSIÇÕES SOBRE AS OBRAS	18
10	RECEITAS ACESSÓRIAS	20
11	ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CONCESSÃO.....	21
12	GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EMPREENDIMENTO	25
13	DISPOSIÇÕES FINAIS	29

1. INTRODUÇÃO

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

1.2 Constam do presente ANEXO as diretrizes, os requisitos e prazos relacionados aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSÃO, os quais, independentemente dos meios e estratégias pensados pelas LICITANTES e adotados 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 A CONCESSIONÁRIA deverá observar todo o arcabouço legal existente aplicável ao OBJETO da CONCESSÃO, inclusive as normas brasileiras exaradas pela ABNT e INMETRO, além de respeitar plena e irrestritamente as regras e vedações estabelecidas na legislação municipal, com especial destaque para o Plano Diretor do Município do Recife/PE, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Regulamento do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga.

1.5 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.

1.6 É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessários para que as obras, a operação e a gestão das atividades concedidas, incluindo a manutenção dos EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no CONTRATO e EDITAL, juntamente com seus respectivos ANEXOS.

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

1.8 A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim o desejar, de inovações tecnológicas disponíveis ou que venham a surgir ao longo do CONTRATO, com vistas a 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. Em qualquer hipótese, alterações deverão ser precedidas de autorização prévia do PODER CONCEDENTE.

1.9 Os termos redigidos neste CADERNO DE ENCARGOS em letras maiúsculas respeitam as mesmas definições contidas no Edital – Anexo I - Glossário.

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, reforma ou retrofit, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco.

2.2 O imóvel a ser ativado está localizado no Cais de Santa Rita nº 689, no bairro de São José, Recife/PE e possui área total de 4.689,57m². O imóvel será destinado à implantação de um EDIFÍCIO MULTIUSO, contendo FACHADA ATIVA, ÁREA BRUTA LOCÁVEL, TÉRREO VISITÁVEL, além de ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA).

2.3 Poderá ser objeto de aditivo contratual o acréscimo da ÁREA DA CONCESSÃO e seus respectivos encargos e valores, visando a ativação de outros imóveis públicos na região, desde que reste comprovada a vantajosidade/economicidade da medida para o PODER CONCEDENTE e haja a aceitação da CONCESSIONÁRIA.

2.4 A CONCESSIONÁRIA será responsável por elaborar os ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO/LEGAL e PROJETOS EXECUTIVOS, assim como o PLANO DE IMPLANTAÇÃO das obras e o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO do EMPREENDIMENTO, assim como pela gestão de toda a ÁREA DA CONCESSÃO, além da

aquisição e manutenção de todos os EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS, contratação e gestão de pessoal, manutenção da infraestrutura e quaisquer outros aspectos relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO.

2.5 Todos os custos relativos ao OBJETO da CONCESSÃO serão integralmente suportados pela CONCESSIONÁRIA, sendo ressarcidos mediante os valores decorrentes da exploração econômica da atividade instalada.

3 LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS

3.1 No cumprimento dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS 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 à:

- 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 – 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;
- x) Orientação para construção de calçadas:
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;
- 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 INVESTIMENTOS E SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DA CONCESSÃO

4.1 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 descritos neste CADERNO DE ENCARGOS, assim como quaisquer outros que sejam necessários à execução das obras.

4.2 É assegurada ampla liberdade à CONCESSIONÁRIA para formulação de sua estratégia de investimentos e planejamento das atividades da CONCESSÃO, desde que observada a legislação vigente, 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.

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

- 4.3.1 INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS: todos aqueles que são destinados à ativação e melhoramento da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme previsto neste CADERNO DE ENCARGOS, com especial destaque para o EDIFÍCIO MULTIUSO e o ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA).

4.3.2 SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, compreendem a operação e gestão dos serviços desenvolvidos em toda a ÁREA DA CONCESSÃO, assim como a manutenção de todos os EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS a eles relacionados, tudo como descrito neste CADERNO DE ENCARGOS.

4.4 Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverão ser claramente expostos e demonstrados nos ANTEPROJETOS, PROJETO BÁSICO/LEGAL e PROJETOS EXECUTIVOS, assim como no PLANO DE IMPLANTAÇÃO das obras submetidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE.

4.5 O cumprimento do pleno objetivo da CONCESSÃO será fiscalizado pelo PODER CONCEDENTE, que poderá aplicar as penalidades contratuais sempre que a CONCESSIONÁRIA proceder em desacordo com o estipulado no CONTRATO e seus ANEXOS, especialmente neste CADERNO DE ENCARGOS, destacadamente no caso de inexecução ou atraso na conclusão das intervenções ou prestação dos serviços.

4.6 Será lícito à CONCESSIONÁRIA, adicionalmente aos INVESTIMENTOS E SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, propor ao PODER CONCEDENTE INVESTIMENTOS E SERVIÇOS FACULTATIVOS, nos termos do item 10 deste CADERNO DE ENCARGOS (RECEITAS ACESSÓRIAS). Estes INVESTIMENTOS E SERVIÇOS FACULTATIVOS serão executados a qualquer tempo pela CONCESSIONÁRIA, por sua conta e risco, desde que não interfiram negativamente na operação do EMPREENDIMENTO e que sejam previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.

5 ASPECTOS GERAIS DA CONCESSÃO

5.1 A CONCESSIONÁRIA poderá optar por executar os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS em uma só etapa ou em 2 (duas) etapas.

5.2 Os PROJETOS e o PLANO DE IMPLANTAÇÃO referentes aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverão ser apresentados pela CONCESSIONÁRIA, para aprovação do PODER CONCEDENTE, englobando todas as etapas da obra, antes da DATA DE EFICÁCIA do CONTRATO, independentemente da opção pela execução em 1 (uma) ou mais etapas.

5.2.1 Na hipótese da CONCESSIONÁRIA optar pela realização dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS em 2 (duas) etapas, isto deverá estar refletido nos PROJETOS e no PLANO DE IMPLANTAÇÃO, inclusive nos cronogramas propostos.

5.2.2 Os PROJETOS e o PLANO DE IMPLANTAÇÃO deverão contemplar também as adequações que porventura sejam necessárias em função da partição dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS em 2 (duas) etapas.

5.3 Caso os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS sejam executados em duas etapas, deverão ser consideradas as seguintes diretrizes:

5.4.1 Na PRIMEIRA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS serão executadas todas as obras necessárias ao pleno funcionamento do EMPREENDIMENTO, com a edificação, pelo menos, do piso térreo e do número de pavimentos necessários à conformação das vagas de ESTACIONAMENTO, devendo ser disponibilizados ao menos:

- a) vagas para o ESTACIONAMENTO de 270 (duzentos e setenta) carros e 34 (trinta e quatro) motos;
- b) o TÉRREO VISITÁVEL;
- c) a FACHADA ATIVA;
- d) o ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA);
- e) a aplicação de elementos artísticos, preferencialmente regionais, nas fachadas sudoeste e nordeste, e iluminação cênica em todas as fachadas, ambos adequados ao volume do EDIFÍCIO MULTIUSO estabelecido pela CONCESSIONÁRIA para PRIMEIRA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS;
- f) todos e quaisquer outros INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS previstos neste CADERNO DE ENCARGOS, salvo os que forem autorizados à implementação somente na SEGUNDA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.

5.4.2 Na SEGUNDA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS poderão ser acrescidos mais pavimentos ao EDIFÍCIO MULTIUSO, desde que realizadas as adequações necessárias em suas fachadas, visando a ampliação da área construída para comportar mais vagas de ESTACIONAMENTO, facultando-se à CONCESSIONÁRIA a implantação de INVESTIMENTOS E SERVIÇOS FACULTATIVOS que ensejem a possibilidade de RECEITAS ACESSÓRIAS. Nesta etapa deverão ser executadas:

- a) o restante das vagas de ESTACIONAMENTO faltantes ao cumprimento da obrigação mínima prevista no item 11.1 deste CADERNO DE ENCARGOS;

- b) a adequação dos elementos artísticos aplicados na PRIMEIRA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS nas fachadas sudoeste e nordeste, assim como da iluminação cênica disposta em todas as fachadas, à nova volumetria decorrente da ampliação da edificação;
- c) a adequação de todos e quaisquer elementos, dispositivos, equipamentos, obras, dentre outros, que tenham sido instalados/executados na PRIMEIRA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e que precisem de reformulações para o funcionamento do EMPREENDIMENTO em sua integralidade e em conformidade com o presente CADERNO DE ENCARGOS.

5.4 A execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS 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.

5.5 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 à fase de operação.

6 PRAZOS DA CONCESSÃO

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

6.2 O CONTRATO terá eficácia após o atendimento, pela CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE, das condições nele estabelecidas, o que poderá ocorrer em até 240 (duzentos e quarenta) dias após a sua assinatura, podendo ser renovado por acordo entre as PARTES, mediante justificativa fundamentada de qualquer uma delas.

6.3 São encargos da CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE, antecedentes obrigatórios à concretização da DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO:

- a) a assinatura do CONTRATO;
- b) a apresentação dos ANTEPROJETOS de arquitetura e engenharia;

- c) a apresentação do PROJETO BÁSICO/LEGAL;
- d) a apresentação do PLANO DE IMPLANTAÇÃO (PROJETOS EXECUTIVOS);
- e) a apresentação do PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.

6.4 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e entregar ao PODER CONCEDENTE, em até 30 (trinta) dias, contados da DATA DE INÍCIO do CONTRATO, os ANTEPROJETOS de arquitetura e engenharia, para manifestação do PODER CONCEDENTE.

6.5 Recebidos os ANTEPROJETOS, o PODER CONCEDENTE se manifestará no prazo de até 5 (cinco) dias, podendo determinar ajustes e/ou incorporações, que serão realizados pela CONCESSIONÁRIA quando da elaboração do PROJETO BÁSICO/LEGAL.

6.6 Após a manifestação do PODER CONCEDENTE sobre os ANTEPROJETOS, a CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias para elaborar o PROJETO BÁSICO/LEGAL e apresentá-lo ao PODER CONCEDENTE, que terá o prazo de até 10 (dez) dias para se manifestar, determinando, quando for o caso, adequações e ajustes, mediante apontamento detalhado das irregularidades e/ou incorreções constatadas.

6.7 A partir da manifestação favorável do PODER CONCEDENTE ao PROJETO BÁSICO/LEGAL, a CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias para elaboração do PLANO DE IMPLANTAÇÃO, que deverá conter, dentre outros, todos os PROJETOS EXECUTIVOS, licenciamentos e autorizações ao início das obras.

6.8 Recebido o PLANO DE IMPLANTAÇÃO, o PODER CONCEDENTE terá até 20 (vinte) dias para emitir sua manifestação favorável ou determinar adequações, apontando detalhadamente as irregularidades ou incorreções constatadas.

6.9 Após o retorno do PODER CONCEDENTE sobre o PLANO DE IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 5 (cinco) dias para apresentá-lo ajustado, se for o caso; feito isso, o PODER CONCEDENTE terá mais 5 (cinco) dias para falar sobre o documento revisado.

6.10 Concomitantemente à elaboração do PLANO DE IMPLANTAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO do EMPREENDIMENTO, apresentando-o ao PODER CONCEDENTE no prazo de até 90 (noventa) dias após a manifestação de conformidade do PROJETO BÁSICO/LEGAL.

6.11 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.

6.12 Após o retorno do PODER CONCEDENTE a respeito do PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, a CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 15 (quinze) dias para trazer o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO ajustado, se for o caso; feito isso, o PODER CONCEDENTE terá mais 10 (dez) dias para dizer sobre a adequação do documento alterado.

6.13 Resumidamente, os principais marcos temporais de entregas da CONCESSIONÁRIA e aprovações do PODER CONCEDENTE, antecedentes à DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO são:

Nº	Evento	Prazo (dias corridos)	Evento predecessor	Responsável
0	Assinatura do Contrato	0	–	Poder Concedente/ Concessionária
1	Apresentação dos ANTEPROJETOS de arquitetura e engenharia	30	0	Concessionária
2	Manifestação de conformidade/inconformidade - ANTEPROJETOS	5	1	Poder Concedente
3	Apresentação do PROJETO BÁSICO/LEGAL	45	2	Concessionária
4	Manifestação de conformidade/inconformidade - PROJETO BÁSICO/LEGAL	10	3	Concessionária
5	Apresentação do Plano de Implantação (PROJETOS EXECUTIVOS)	120	4	Concessionária
6	Manifestação de conformidade/inconformidade - PLANO DE IMPLANTAÇÃO	20	5	Poder Concedente
7	Ajustes no PLANO DE IMPLANTAÇÃO	5	6	Concessionária
8	Manifestação de conformidade/inconformidade - PLANO DE IMPLANTAÇÃO	5	7	Poder Concedente
9	Apresentação do PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	90	4	Concessionária
10	Manifestação de conformidade/inconformidade - PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	30	9	Poder Concedente
11	Ajustes no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	15	10	Concessionária
12	Manifestação de conformidade/inconformidade - PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	10	11	Poder Concedente
13	Cumprimento das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA DO CONTRATO	240	8 e 12	Concessionária
DIAS ACUMULADOS ATÉ A EFICÁCIA DO CONTRATO		240	MESES	8
Prazos paralelos				

6.14 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.

6.15 A DATA DA ORDEM DE INÍCIO da CONCESSÃO será aquela consignada no documento emitido pelo PODER CONCEDENTE, no prazo de até 5 (cinco) dias após o implemento da DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO. Neste prazo deverão ser apresentadas ao PODER CONCEDENTE, pela CONCESSIONÁRIA, as apólices dos seguros que sejam concernentes à execução das obras.

6.16 Os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSÃO deverão estar em plena operação nos seguintes prazos:

6.16.1 Se os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS forem realizados em 1 (uma) só etapa, todos os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS deverão estar em plena operação no prazo máximo de até 16 (dezesesseis) meses, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO da CONCESSÃO.

6.16.2 Se os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS forem realizados em 2 (duas) etapas:

- a) os serviços correspondentes a PRIMEIRA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverão estar em plena operação no prazo máximo de até 16 (dezesesseis) meses, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO da CONCESSÃO;
- b) a SEGUNDA ETAPA DOS INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS não poderá impedir ou dificultar a operação já iniciada do EMPREENDIMENTO, devendo estar concluída, com os serviços relacionados em funcionamento, no prazo máximo de até 60 (sessenta) meses, contado da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO.

6.17 Após a conclusão das obras pela CONCESSIONÁRIA, caberá a esta requerer ao PODER CONCEDENTE que realize uma 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 30 (trinta) dias para fazer os ajustes necessários, salvo se prazo maior for determinado pelo PODER CONCEDENTE. Ultimada a adequação das obras pela CONCESSIONÁRIA, esta deverá informar ao PODER CONCEDENTE para que seja procedida nova vistoria.

6.18 Após 30 (trinta) dias do término das obras civis, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE os desenhos de como construído "*AS BUILT*". No caso de alteração posteriores nas obras, a CONCESSIONÁRIA também deverá proceder aos registros respectivos no "*AS BUILT*", entregando-o ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias após o término dos serviços.

6.19 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:

6.18.1 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.

6.18.2 Atrasos do PODER CONCEDENTE nas aprovações, manifestações e vistorias das obras, 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 ou da execução em desconformidade com os PROJETOS apresentados.

7 DISPOSIÇÕES SOBRE OS PROJETOS

7.1 Os PROJETOS 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.

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

7.3.1 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.

7.3.2 Observar as disposições gerais, como mera referência, contidas no Apêndice I deste CADERNO DE ENCARGOS – PROJETO REFERENCIAL.

7.3.3 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.

7.3 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.

7.4 Para elaboração dos PROJETOS EXECUTIVOS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar os prazos máximos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS para o início de funcionamento dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS (item 6.16.2). Os PROJETOS EXECUTIVOS deverão conter, no mínimo:

- a) cronograma de obras civis, do tipo Gantt, e eventuais readaptações propostas, apresentando todas as etapas de implantação das INTERVENÇÕES, 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. Planos para realização de controle e mitigação de riscos de segurança;
 - ii. 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;
 - iii. planejamento e controle da logística das obras civis, incluindo sinalização e interfaces com a população local, concessionárias, PODER CONCEDENTE e órgãos públicos;
 - iv. controle da movimentação de veículos e equipamentos na ÁREA DA CONCESSÃO, minimizando os impactos porventura gerados.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 A manifestação de conformidade do PODER CONCEDENTE aos PROJETOS 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.

8 DISPOSIÇÕES SOBRE OS PLANOS DE IMPLANTAÇÃO E DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

8.1 O PLANO DE IMPLANTAÇÃO das obras, a ser entregue pela CONCESSIONÁRIA visando a aprovação do PODER CONCEDENTE, deverá abranger todas as etapas de execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, contendo, no mínimo:

- a) todas as licenças, alvarás e demais documentos autorizativos ao início das obras, incluindo os do ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO;
- b) todos os PROJETOS EXECUTIVOS de arquitetura e engenharia necessários, contendo pelo menos os elementos descritos no item 7.4 deste CADERNO DE ENCARGOS, tudo em conformidade com o PROJETO BASICO/LEGAL aprovado;
- c) detalhamento dos BENS REVERSÍVEIS, aqueles 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 fundamentais ao adequado e perfeito funcionamento do EMPREENDIMENTO;
- d) detalhamento dos BENS VINCULADOS que serão utilizados pela CONCESSIONÁRIA para o funcionamento do EMPREENDIMENTO;
- e) cronograma completo de execução das obras necessárias à instalação do EMPREENDIMENTO, desde seu início até o momento em que estejam prontas para entrar em operação;
- f) 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;
- g) Modelo de RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO, a ser entregue a cada 2 (dois) meses, 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.

- h) Modelo de RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO FINAL, contendo, de maneira consolidada, ao término da intervenção, se em duas etapas, um para cada uma delas, as informações apresentadas nos RELATÓRIOS DE INTERVENÇÃO;
- i) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART relativa à execução das obras.

8.2 O PODER CONCEDENTE poderá determinar adequações ao PLANO DE IMPLANTAÇÃO, apontando detalhadamente as irregularidades ou incorreções constatadas quando for identificado:

- a) que os PROJETOS EXECUTIVOS estão em desconformidade com o PROJETO BÁSICO/LEGAL;
- b) erro e/ou vício técnico 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;
- c) que o detalhamento dos EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS 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;
- d) que o Cronograma apresentado não reflete as etapas e prazos necessários ao contido nos memoriais descritivos e demais documentos produzidos pela CONCESSIONÁRIA.

8.3 Havendo necessidade o PLANO DE IMPLANTAÇÃO poderá ser ajustado pela CONCESSIONÁRIA, sendo imperativo, no caso, nova manifestação de conformidade do PODER CONCEDENTE antes do início das obras respectivas.

8.4 O PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO do EMPREENDIMENTO contemplará as informações necessárias à comprovação do cumprimento das obrigações elencadas no item 11 deste CADERNO DE ENCARGOS, contendo minimamente:

- a) a indicação do horário de funcionamento do EDIFÍCIO MULTIUSO nos dias de semana, fins de semana e feriados, que poderão variar para as diversas funcionalidades previstas – ESTACIONAMENTO, restaurantes e outros;

- b) os valores que serão cobrados de cada uma das categorias de USUÁRIOS do ESTACIONAMENTO, devendo também ser apresentado, na hipótese de preços diferenciados em função do horário, os números respectivos;
- c) a descrição das atividades relativas a transporte, sinalização, segurança, limpeza, gestão de resíduos etc., bem como dimensionamento de insumos e equipes para as atividades descritas;
- d) a descrição e cronograma das atividades rotineiras relacionadas à MANUTENÇÃO PREVENTIVA das estruturas físicas, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS necessários ao pleno e adequado funcionamento do EMPREENDIMENTO, incluindo vistorias e atividades de monitoramento e fiscalização;
- e) os períodos estimados e prazos máximos para MANUTENÇÃO CORRETIVA de problemas que impeçam o adequado e perfeito funcionamento do EDIFÍCIO MULTIUSO, listados por tipo de falha, respeitado o limite máximo de 30 (trinta) dias para reparação de qualquer tipo de falha;
- f) a 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;
- g) a descrição dos equipamentos, materiais e equipes, assim como seus respectivos quantitativos e usos em razão dos serviços de manutenção e de operação do EMPREENDIMENTO;
- h) a 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;
- i) a descrição do meio e modo de disponibilização de um canal de acesso ao usuário, para comunicação com a administração do EMPREENDIMENTO;
- j) a descrição das licenças, alvarás e autorizações necessárias ao funcionamento do EMPREENDIMENTO após a implantação dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS;

9 DISPOSIÇÕES SOBRE AS OBRAS

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

- a) as demolições e retiradas de entulhos devem ser executadas em perfeita técnica, de forma a evitar danos a terceiros e ao meio ambiente, além de conferir segurança aos operários;

- b) 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;
- c) 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, vandalismos e/ou furtos até a sua devida destinação, nos termos da legislação vigente.

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) designar, desde o pedido de aprovação dos PROJETOS, um responsável técnico devidamente habilitado para acompanhamento das obras;
- f) dotar seus empregados de todos os equipamentos de segurança previstos na legislação e normas da ABNT e fiscalizar para que o usem adequadamente.

9.3 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 colocadas em lugar visível e de acordo com a legislação vigente aplicável.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 A CONCESSIONÁRIA será responsável por minimizar as INTERFERÊNCIAS e intervenções nos diversos elementos e sistemas do meio urbano.

10 RECEITAS ACESSÓRIAS

10.1 Será permitido à CONCESSIONÁRIA realizar INVESTIMENTOS E SERVIÇOS FACULTATIVOS, propondo 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 disposta 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 àquelas disciplinadas à ativação do imóvel, 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, publicidade no interior do EDIFÍCIO MULTIUSO, dentre outros.

10.4 Os INVESTIMENTOS E SERVIÇOS FACULTATIVOS, ensejadores de RECEITAS ACESSÓRIAS, deverão ser solicitados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, mediante apresentação de PLANO DE NEGÓCIOS detalhado, conforme estabelecido no CONTRATO. O início dos INVESTIMENTOS E SERVIÇOS FACULTATIVOS 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 externas do EDIFÍCIO MULTIUSO.

11 ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CONCESSÃO

11.1 A CONCESSIONÁRIA deverá adequar a quantidade de vagas destinadas ao ESTACIONAMENTO de veículos em razão do espaço físico destinado a tal finalidade, visando o retorno financeiro do investimento durante o PRAZO DA CONCESSÃO, considerando:

- a) o número mínimo de vagas de ESTACIONAMENTO para automóveis: 471 (quatrocentos e setenta e uma);
- b) o número mínimo de vagas de ESTACIONAMENTO para motos: 51 (cinquenta e uma).

11.2 A CONCESSIONÁRIA deverá prever, no térreo da área construída do EDIFÍCIO MULTIUSO, 100% (cem por cento) de Área Bruta Locável – ABL, excetuados deste percentual o TÉRREO VISITÁVEL, a ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA, as áreas administrativas/serviços, caso sejam implantadas no térreo, e de acesso (rampas, escadas e elevadores). Além disso, o EDIFÍCIO MULTIUSO poderá, a critério da CONCESSIONÁRIA, contar com outros espaços destinados à ÁREA BRUTA LOCÁVEL, conforme apresentado no PROJETO REFERENCIAL (*rooftop e coworking*). Toda a lateral noroeste da parte externa do EDIFÍCIO MULTIUSO será contemplada com FACHADA ATIVA.

11.3 A edificação do EDIFÍCIO MULTIUSO 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.

11.4 Todas as fachadas do EDIFÍCIO MULTIUSO devem possuir iluminação cênica.

11.5 As áreas do pavimento térreo deverão abrigar comércio e/ou serviços, sempre mantido o acesso aberto à população, conforme projeto referencial 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, mediante a análise de mercado para destinação do local, de forma que seus usos sejam sustentáveis e se revertam em FONTES DE RECEITAS perenes, tudo sempre mediante prévia anuência do PODER CONCEDENTE.

11.6 Outras ÁREAS BRUTAS LOCÁVEIS – ABL, a exemplo das previstas no PROJETO REFERENCIAL – *coworking* e *rooftop* - poderão ser objeto de aferição de RECEITA ACESSÓRIA, desde que mantida a vocação original do EDIFÍCIO MULTIUSO, que haja o respeito à legislação vigente e que sejam propostas pela CONCESSIONÁRIA e aprovadas previamente pelo PODER CONCEDENTE.

11.7 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.

11.8 A CONCESSIONÁRIA deverá refazer as calçadas do entorno de todo o EMPREENDIMENTO, conforme Manual de Calçadas da Prefeitura, e mantê-las em perfeito estado durante todo o período da CONCESSÃO.

11.9 É recomendável à CONCESSIONÁRIA instalar painéis fotovoltaicos na cobertura da estrutura do EDIFÍCIO MULTIUSO, de modo a garantir autonomia de energia ao EMPREENDIMENTO, inclusive para a PRAÇA.

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

11.11 Deverão ser criados pela CONCESSIONÁRIA acessos para pedestres, USUÁRIOS do EMPREENDIMENTO, que viabilizem uma melhor circulação em relação aos prédios existentes no entorno - no mínimo 03 (três) entradas/saídas, 1 (uma) em cada das fachadas sudoeste, sudeste e noroeste.

11.12 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.

11.13 Deverão ser previstas pela CONCESSIONÁRIA vagas reservadas às pessoas com 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.

11.14 A CONCESSIONÁRIA deverá considerar como meios de acesso ao EDIFÍCIO MULTIUSO 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:

- a) as rampas de acesso devem permitir que os veículos entrem e saiam do EDIFÍCIO MULTIUSO, 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;
- b) as escadas de acesso aos pisos superiores do EDIFÍCIO MULTIUSO 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;
- c) 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 MULTIUSO.

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

11.16 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar sistemas de prevenção e combate a incêndios, conforme previsto na legislação e normas técnicas vigentes.

11.17 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar sistemas de vigilância, com o uso de câmeras, controles de acesso e demais equipamentos, visando a segurança dos veículos no ESTACIONAMENTO e dos USUÁRIOS em toda a ÁREA DA CONCESSÃO.

11.18 A disposição das cancelas, seus quantitativos e postos de pagamento devem sempre considerar o número máximo de USUÁRIOS do ESTACIONAMENTO, 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 e o atendimento da legislação vigente.

11.19 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.

11.20 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.

11.21 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.

11.22 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.

11.23 O "*AS BUILT*" deverá ser mantido atualizado durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO.

11.24 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.

11.25 Na conclusão de cada etapa dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS será devido, pela CONCESSIONÁRIA, a entrega ao PODER CONCEDENTE do RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO FINAL, até o último dia útil do mês subsequente ao período final, trazendo as informações do último bimestre, assim como a compilação de todos os RELATÓRIOS DE INTERVENÇÃO realizados durante o período de execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS.

11.26 O modelo de RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO será apresentado no PLANO DE IMPLANTAÇÃO, para aprovação do PODER CONCEDENTE.

12 GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EMPREENDIMENTO

12.1 São diretrizes para a gestão, operação e manutenção do EMPREENDIMENTO as melhores práticas de integridade e compliance, visando a transparência, inclusão, eficiência e efetividade na administração da CONCESSÃO. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir, durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, o uso adequado do bem público concedido.

12.2 A CONCESSIONÁRIA deverá manter o ESTACIONAMENTO do EDIFÍCIO MULTIUSO aberto todos os dias, inclusive nos finais de semana e feriados, ao menos no período das 6:00h às 22:00h. As ABL terão funcionamento minimamente nos horários comerciais e o ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA) permanecerá continuamente acessível a toda a população, devidamente iluminado, com suas fontes luminosas em funcionamento, sendo mantida a segurança do local.

12.3 As áreas destinadas às vagas de ESTACIONAMENTO 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.

12.4 Os valores dos tickets cobrados dos USUÁRIOS do ESTACIONAMENTO devem guardar conformidade com os veículos a serem guardados – automóveis e motos. É vedada a cobrança para o ingresso no TÉRREO VISITÁVEL do EDIFÍCIO MULTIUSO e ABL ali existentes, assim como para a entrada e uso do ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA).

12.5 A CONCESSIONÁRIA não poderá afixar nenhum tipo de publicidade nas fachadas externas do EDIFÍCIO MULTIUSO, ressalvada a possibilidade de ANÚNCIOS INDICATIVOS relacionados ao EMPREENDIMENTO, previamente autorizados pelo PODER CONCEDENTE.

12.6 A FACHADA ATIVA deve ser padronizada, de modo que seja mantida sua uniformidade durante todo o período da CONCESSÃO, podendo conter tão somente as placas indicativas das lojas, cujo modelo de *layout*

deverá ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA no PROJETO EXECUTIVO, sendo vedada qualquer alteração sem anuência previa do PODER CONCEDENTE.

12.7 Será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção em bom estado, durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, de todos os equipamentos/materiais destinados ao EMPREENDIMENTO, assim como o cuidado das áreas verdes, calçadas e a vigilância do local.

12.8 A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

12.9 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. As manutenções devem seguir as rotinas estabelecidas no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

12.10 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 E MOBILIÁRIOS danificados ou com dados e informações incorretas ou desatualizadas.
- c) a manutenção integral de todas as instalações edificadas, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS e sistemas do EMPREENDIMENTO, sinalização vertical e horizontal, iluminação, instalações elétricas e hidráulicas, dentre outros.
- d) a manutenção diária da limpeza, iluminação, áreas verdes e calçadas do EMPREENDIMENTO.

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

12.12 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.

12.13 A CONCESSIONÁRIA terá os seguintes prazos máximos para MANUTENÇÃO CORRETIVA, além de outros mais que entenda necessários incorporar ao PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO:

- 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) 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.

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

12.15 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar e manter canal de fácil acesso aos USUÁRIOS para comunicação com a administração do EMPREENDIMENTO (a exemplo de *email*, *whatsapp*, *QR code*, telefone, dentre outros), de forma que seja possível a abertura e registro de chamados técnicos, reclamações, críticas, sugestões e elogios a respeito do seu funcionamento. O canal de acesso aos USUÁRIOS deverá contar com ampla divulgação pela CONCESSIONÁRIA, precisando estar afixado pelo menos em cada um dos pavimentos do EDIFÍCIO MULTIUSO, inclusive no térreo, assim como no ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA).

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

12.17 A CONCESSIONÁRIA deverá instalar no EDIFÍCIO MULTIUSO gerador movido a combustível, para suprir as demandas do local em caso de falhas no fornecimento de energia elétrica. Para mitigação de possíveis 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.

12.18 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, inclusive aqueles essenciais à cobertura de danos ocorridos aos carros e motos que estejam guardados no ESTACIONAMENTO.

12.19 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 REVERSÍVEIS ou BENS VINCULADOS porventura incorporados ao EMPREENDIMENTO no período, com registros fotográficos;
- b) o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS ou BENS VINCULADOS informados no PLANO DE IMPLANTAÇÃO, inclusive com a indicação dos que porventura tenham sido removidos ou inutilizados, acompanhados das justificativas pertinentes e 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 REVERSÍVEIS ou BENS VINCULADOS necessários 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.

12.20 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.

12.21 Apresentar, anualmente, um RELATÓRIO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, consolidado, até o último dia útil do mês de janeiro subsequente, juntamente com o INVENTÁRIO DE BENS, tal qual previsto no CONTRATO.

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

12.23 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.

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

12.25 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.

12.26 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.

13 DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 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.

13.2 É de total e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a checagem das informações, medidas, normas aplicáveis, dentre outros, que tenham sido usados como guia para elaboração do PROJETO REFERENCIAL e seu MEMORIAL DESCRITIVO, apresentados nos APÊNDICES I e II do presente CADERNO DE ENCARGOS.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 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, receitas e quaisquer outros expedientes que sejam precisos para o funcionamento dos serviços.

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

13.7 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.

13.8 Encerrada a CONCESSÃO, as benfeitorias permanentes, a exemplo da estrutura física do EDIFÍCIO MULTIUSO, 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 REVERSÍVEIS essenciais à prestação da atividade econômica principal listados no CONTRATO e os existentes no ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA).

13.9 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.