

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI nº [•]
PROCESSO LICITATÓRIO Nº [•]/2025/SEPLAG
CONCORRÊNCIA PÚBLICA INTERNACIONAL Nº [•]/2025/SEPLAG**

ANEXO XII do Contrato – Diretrizes para Confecção dos PLANOS

**PARCERIA PÚBLICO PRIVADA, NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA,
PARA REGENERAÇÃO URBANA DO DISTRITO GUARARAPES, NO MUNICÍPIO DE
RECIFE (PE), A PARTIR DA CONTRATAÇÃO DAS ATIVIDADES DE GESTÃO, OPERAÇÃO,
MANUTENÇÃO, RESTAURAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E EXECUÇÃO DE
OBRAS, BEM COMO POR MEIO DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS PARA
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.**

SETEMBRO/2025

INTRODUÇÃO

O presente Anexo tem por objeto estabelecer as diretrizes, o conteúdo mínimo obrigatório, os prazos e os procedimentos para a elaboração, apresentação, análise e aprovação dos Planos a serem desenvolvidos pela CONCESSIONÁRIA, em cumprimento às obrigações estipuladas no Contrato de CONCESSÃO e em seus demais ANEXOS. Os referidos Planos constituem instrumentos essenciais de planejamento, gestão, controle e fiscalização, destinados a detalhar as estratégias e as metodologias a serem empregadas pela CONCESSIONÁRIA para a execução integral e satisfatória do objeto contratual, que compreende a regeneração urbana do DISTRITO GUARARAPES.

A confecção e a fiel execução destes Planos são fundamentais para assegurar a transparência, a eficiência e a eficácia das ações, garantindo que as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, a prestação dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS e a exploração das ATIVIDADES PERMITIDAS ocorram em estrita conformidade com os padrões de qualidade, segurança e sustentabilidade exigidos pelo PODER CONCEDENTE e pela legislação aplicável, alinhando os interesses da CONCESSIONÁRIA aos objetivos de interesse público que motivaram a presente Parceria Público-Privada.

1. DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO

1.1 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar todos os Planos previstos no CONTRATO e neste Anexo em estrita observância às normas técnicas brasileiras vigentes, notadamente as da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), às legislações federal, estadual e municipal aplicáveis, bem como às disposições do CONTRATO e de todos os seus ANEXOS. Quais sejam:

- Plano Operacional
- Plano de Atividades Permitidas
- Plano de Seguros
- Plano de Desmobilização e Transição

1.2 Todos os documentos deverão ser redigidos em língua portuguesa, com clareza, objetividade e precisão técnica, utilizando-se de linguagem formal e desprovida de ambiguidades. Os Planos deverão ser apresentados em formato digital, em arquivos abertos e editáveis, além de uma versão em formato PDF, devidamente assinados pelo representante legal da CONCESSIONÁRIA e pelo responsável técnico correspondente.

1.3 A CONCESSIONÁRIA arcará com a integralidade dos custos, diretos e indiretos, associados à elaboração, revisão e adequação de todos os Planos, não cabendo qualquer forma de ressarcimento ou reequilíbrio econômico-financeiro por tais despesas, que são consideradas inerentes às suas obrigações contratuais.

1.4 Cada Plano deverá fazer referência explícita às cláusulas contratuais e aos requisitos dos ANEXOS que lhe deram origem, formando um conjunto documental coeso e integrado, que permita ao PODER CONCEDENTE e aos seus agentes de fiscalização o pleno acompanhamento da execução contratual.

1.5 Quando for o caso, o plano deverá ser instruído com anexos que contenham mapas, plantas, registros fotográficos ou demais representações visuais que contribuam para a sua adequada compreensão.

Atualização dos Planos

1.6 Todos os Planos descritos neste ANEXO deverão ser dinâmicos e sujeitos a revisões e atualizações periódicas, no mínimo a cada REVISÃO ORDINÁRIA ou sempre que ocorrerem alterações significativas nas condições de execução do CONTRATO, como a introdução de novas tecnologias, a determinação de novas intervenções ou a modificação de normas técnicas ou legais.

1.7 Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA poderá apresentar justificativa fundamentada para que determinado plano, programa ou aspecto seja apresentado e aprovado de forma preliminar só contendo as diretrizes iniciais, devendo ser informado o marco físico e temporal para sua necessária atualização.

1.8 A CONCESSIONÁRIA deverá submeter qualquer proposta de atualização à análise e aprovação do CONCEDENTE, seguindo o mesmo rito procedimental estabelecido para a aprovação original. A manutenção da atualidade e da adequação dos Planos é uma obrigação contínua da CONCESSIONÁRIA durante toda a vigência do CONTRATO.

2. PROCEDIMENTO GERAL PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO PELO PODER CONCEDENTE

2.1 Após a submissão de cada Plano pela CONCESSIONÁRIA, respeitados os prazos estabelecidos no CONTRATO, o PODER CONCEDENTE procederá à sua análise técnica e jurídica, manifestando-se formalmente dentro dos prazos estipulados para cada documento.

2.2 A manifestação do PODER CONCEDENTE poderá resultar na aprovação integral, na aprovação com ressalvas ou na rejeição do Plano, sendo que, nos dois últimos casos, a manifestação deverá ser devidamente fundamentada, indicando de forma clara e pormenorizada todas as adequações, correções ou complementações necessárias. A CONCESSIONÁRIA, por sua vez, disporá de prazo mínimo para reapresentar o Plano reajustado, conforme definido pelo PODER CONCEDENTE.

2.3 A aprovação, a não objeção ou o recebimento de qualquer Plano ou Projeto pelo PODER CONCEDENTE não exime, em nenhuma hipótese, a CONCESSIONÁRIA de sua responsabilidade integral e exclusiva pela adequação, exequibilidade, segurança e conformidade de seus conteúdos com as normas e obrigações contratuais, bem como por quaisquer vícios, defeitos ou imperfeições que venham a ser constatados durante a execução do CONTRATO, não implicando em corresponsabilidade do PODER CONCEDENTE.

2.4 A ausência de manifestação do PODER CONCEDENTE nos prazos estipulados para apresentação dos PLANOS, conforme diretrizes do CONTRATO e deste ANEXO, será interpretada como não objeção, permitindo à CONCESSIONÁRIA prosseguir com as etapas subsequentes, sem prejuízo da manutenção de sua responsabilidade integral.

3. PLANO OPERACIONAL

3.1 Constitui instrumento primordial para definir a forma de atuação da CONCESSIONÁRIA no tocante às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, sendo fundamental para o planejamento estratégico da regeneração urbana do DISTRITO GUARARAPES. Nesse sentido, o PLANO OPERACIONAL deverá detalhar a estratégia e os procedimentos que a CONCESSIONÁRIA adotará para a assunção, gestão e execução de todas as suas obrigações na execução do CONTRATO.

3.2 Este documento abrangerá a transição operacional entre o CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, descrevendo o cronograma e as ações para a transferência de responsabilidades. Deverá conter a estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA para a gestão do projeto, o dimensionamento de equipes, a descrição dos processos para a execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e prestação de cada um dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS.

3.3 O PLANO OPERACIONAL deverá observar, especialmente, o que consta do ANEXO II – Caderno de Encargos das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS e ATIVIDADES PERMITIDAS, ANEXO III – Sistema de INDICADORES DE DESEMPENHO e ANEXO VIII –

Cronograma das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e Fluxo de Desembolso dos Aportes, com especial atenção para realização dos seguintes programas:

Implantação

3.4 O Programa de Implantação constitui o documento mestre para a execução física das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS. A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolvê-lo em total consonância com os anexos que versam sobre a temática observando os prazos e aspectos ali contidos.

3.5 O programa complementar e consolidará a estratégia de execução das obras, devendo apresentar o detalhamento das ETAPAS construtivas, o planejamento logístico dos canteiros de obras, as metodologias construtivas a serem empregadas e o fluxo de mobilização de recursos e mão de obra. Deverão ser incluídos os cronogramas físico-financeiros detalhados para cada intervenção, alinhados ao Fluxo de Desembolso dos APORTES, e apresentar a articulação entre as diferentes frentes de obra, de modo a minimizar os impactos na circulação de pessoas e na dinâmica urbana do entorno.

3.6 Fundamentalmente, este Programa deverá estar integrado aos PROJETOS EXECUTIVOS correspondentes a cada ETAPA, servindo como guia para a fiscalização do PODER CONCEDENTE e para a atuação do CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

Diretrizes para elaboração dos Projetos Básicos e Executivos

3.7 A execução de qualquer INTERVENÇÃO OBRIGATÓRIA será precedida pela elaboração e aprovação dos respectivos Projetos Básicos e Executivos, conforme estipulado no CONTRATO.

3.8 A CONCESSIONÁRIA é integralmente responsável pela concepção destes projetos, podendo utilizar os estudos referenciais fornecidos pelo PODER CONCEDENTE ou propor novas soluções de engenharia e arquitetura, desde que atendam ou superem os requisitos de qualidade e funcionalidade estabelecidos no ANEXO II – Caderno de Encargos das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS e ATIVIDADES PERMITIDAS.

- Projetos Básicos: Deverão ser elaborados com nível de detalhamento suficiente para caracterizar a obra ou serviço, permitindo a avaliação do custo, dos métodos construtivos e dos prazos de execução. Devem conter plantas, cortes, elevações, memoriais descritivos e especificações técnicas preliminares que demonstrem a viabilidade técnica e o adequado atendimento às normas e diretrizes contratuais.

- **Projetos Executivos:** Deverão conter o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra. Devem incluir todos os detalhes construtivos, estruturais, de instalações elétricas, hidráulicas, de climatização, de comunicação, paisagismo, entre outros, acompanhados de memoriais de cálculo, especificações técnicas detalhadas de materiais e equipamentos, e orçamentos analíticos completos. A aprovação dos Projetos Executivos pelo PODER CONCEDENTE é condição indispensável para a emissão da ORDEM DE INÍCIO da respectiva ETAPA.

Manutenção

3.9 O Programa de Manutenção tem por finalidade assegurar que todos os BENS DA CONCESSÃO, incluindo ATIVOS URBANÍSTICOS, ATIVOS IMOBILIÁRIOS, edificações como a CINEMATECA e o EDIFÍCIO GARAGEM, infraestruturas, mobiliário urbano e paisagismo, sejam mantidos em perfeitas condições de uso, segurança e conservação durante todo o prazo da CONCESSÃO.

3.10 Deverão ser abordadas as diretrizes dos programas de manutenção preventiva, preditiva e corretiva para cada componente do projeto, contendo, no mínimo: o inventário completo dos ativos a serem mantidos, com suas especificações técnicas; os Procedimentos Operacionais Padrão (POP) para cada tipo de serviço de manutenção; a frequência das inspeções e intervenções; os recursos necessários (mão de obra, equipamentos, materiais e peças de reposição); e um sistema de registro e controle de todas as atividades de manutenção realizadas, que deverá estar disponível para consulta pelo PODER CONCEDENTE.

Segurança Patrimonial

3.11 A concepção de desenvolvimento do Programa de Segurança Patrimonial estabelecerá a estratégia e os procedimentos para garantir a segurança dos USUÁRIOS, a proteção do patrimônio público e privado e a integridade dos BENS DA CONCESSÃO no perímetro do DISTRITO GUARARAPES.

3.12 O Plano deverá ser abrangente, contemplando segurança humana e eletrônica de forma integrada. Deverá incluir: a análise de riscos de segurança da área; o projeto de segurança eletrônica com o mapeamento e dimensionamento de câmeras de vigilância, sensores e centrais de monitoramento; a definição dos postos de vigilância fixos e das rotas de ronda motorizada e a pé; os Procedimentos Operacionais Padrão (POP) para situações de rotina e de emergência (como furtos, vandalismo, aglomerações); e o plano de comunicação e articulação com as forças de segurança pública do Município e do Estado.

Prevenção e Proteção Contra Incêndios

3.13 A Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) deverá contar com programa a ser elaborado em estrita conformidade com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco e a legislação pertinente, visando a segurança de vidas e a proteção do patrimônio contra riscos de incêndio e pânico.

3.14 Deverá abranger todas as edificações sob gestão da CONCESSIONÁRIA, como a CINEMATECA e o EDIFÍCIO GARAGEM, bem como às áreas de eventos e ATIVOS URBANÍSTICOS, contendo, minimamente: o detalhamento dos sistemas de prevenção (sinalização de emergência, iluminação de emergência, extintores, hidrantes, detectores de fumaça, alarmes); as rotas de fuga e saídas de emergência devidamente sinalizadas; o plano de manutenção periódica de todos os equipamentos de combate a incêndio; e um programa contínuo de treinamento para os colaboradores da CONCESSIONÁRIA, formando brigadas de incêndio capazes de atuar em primeira resposta até a chegada do socorro especializado.

Riscos e Contingências

3.15 O objetivo desse programa é identificar, analisar e estabelecer medidas de mitigação e resposta para potenciais eventos adversos que possam impactar a operação da CONCESSÃO, a segurança dos USUÁRIOS ou a integridade dos ativos.

3.16 Trata-se de aspecto que vai além da segurança patrimonial e de incêndios, abordando outros riscos como: falhas em serviços de utilidade pública (energia, água), eventos climáticos extremos (inundações, tempestades), emergências médicas, problemas estruturais em edificações, e situações de crise de imagem. Para cada risco identificado, o plano deverá apresentar a probabilidade de ocorrência, o impacto potencial e as ações de contingência a serem adotadas, definindo responsabilidades, recursos necessários e protocolos de comunicação interna e externa.

Gestão de Resíduos Sólidos

3.17 O Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos deverá ser elaborado em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos e a legislação municipal, estabelecendo os procedimentos para o manejo ambientalmente adequado de todos os resíduos gerados nos ATIVOS URBANÍSTICOS.

3.18 O Programa deverá conter: (i) a caracterização e quantificação dos tipos de resíduos (orgânicos, recicláveis, perigosos); (ii) a definição da localização e do dimensionamento de contentores e lixeiras; (iii) o detalhamento dos procedimentos de segregação na fonte, coleta interna, armazenamento temporário e

destinação final; (iv) as diretrizes para a contratação de empresas especializadas para transporte e tratamento, quando necessário; (v) e um programa de educação ambiental contínuo, voltado para os colaboradores, parceiros comerciais e USUÁRIOS, com o objetivo de fomentar a redução, a reutilização e a reciclagem.

Comunicação e Identidade Visual

3.19 A Comunicação e Identidade Visual definirá a estratégia de comunicação da CONCESSIONÁRIA com os USUÁRIOS, a imprensa e a sociedade em geral, bem como estabelecerá os padrões para a identidade visual do projeto DISTRITO GUARARAPES.

3.20 Este plano deverá prever o desenvolvimento e a manutenção de um portal eletrônico e de perfis em redes sociais, com informações atualizadas sobre o projeto, obras, eventos e serviços. Deverá contemplar um projeto de sinalização completo para todo o DISTRITO GUARARAPES, incluindo sinalização direcional, informativa, interpretativa (sobre a história e cultura local) e de segurança, garantindo a acessibilidade universal conforme a norma ABNT NBR 9050.

3.21 O plano também definirá o padrão de aplicação das logomarcas do projeto, do PODER CONCEDENTE e da CONCESSIONÁRIA em uniformes, veículos, materiais de divulgação e em todos os pontos de contato com o público.

4. PLANO DE ATIVIDADES PERMITIDAS

4.1 A CONCESSIONÁRIA poderá desenvolver ATIVIDADES PERMITIDAS no DISTRITO GUARARAPES e/ou nos BENS DA CONCESSÃO, desde que sejam compatíveis com as normas legais e regulamentares aplicáveis, com a finalidade de oferecer utilidades aos USUÁRIOS, fomentar o desenvolvimento local, promover a cultura e a arte, e contribuir para a sustentabilidade econômica do DISTRITO GUARARAPES.

4.2 Todas as atividades previstas deverão observar os princípios da função social da cidade, inclusão produtiva, preservação ambiental, acessibilidade universal e não discriminação

4.3 O referido plano deverá conter levantamento do perfil dos comerciantes e ambulantes que atuam na área, estabelecendo critérios de preferência e o modelo para sua realocação e formalização nos novos espaços comerciais a serem implantados, como quiosques e ruas portáteis, em alinhamento com o que prevê

o CONTRATO, bem como detalhará a forma de execução e operação das atividades permitidas à CONCESSIONÁRIA.

4.4 O plano em questão deverá identificar e hierarquizar, com base em levantamentos técnicos detalhados e em processos participativos, as carências e potencialidades do território sob os aspectos urbanístico, habitacional, social, econômico e cultural, de forma a conter, no mínimo: i) um mapeamento socioespacial completo da área, incluindo a caracterização da população residente e flutuante; (ii) o levantamento das condições de infraestrutura urbana existente; (iii) a identificação de áreas degradadas ou subutilizadas; e (iv) a análise das dinâmicas econômicas locais, com especial atenção ao comércio informal.

4.5 O Plano deverá, ainda, consolidar as demandas da comunidade local, especialmente no que tange às soluções para HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) e à realocação de microempreendedores, servindo como documento basilar para a validação e o detalhamento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e para a proposição de ATIVIDADES PERMITIDAS que promovam o desenvolvimento sustentável e inclusivo do Distrito.

4.6 As atividades deverão incorporar práticas sustentáveis e soluções de infraestrutura verde, com foco em eficiência energética, reaproveitamento de recursos e redução de impactos ambientais. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizadas as informações sobre as atividades permitidas em meio digital acessível, assegurando a participação da sociedade e dos usuários na avaliação das ATIVIDADES PERMITIDAS. Deverão observar a legislação urbanística vigente, o plano diretor municipal, e as disposições dos instrumentos normativos locais, além de manter compatibilidade com a destinação funcional dos espaços e favorecer a vitalidade urbana, o uso coletivo dos espaços, a convivência comunitária e a utilização equitativa dos bens, respeitando os direitos dos comerciantes populares e dos usuários históricos do território.

4.7 A CONCESSIONÁRIA poderá assumir como fidedigno as informações e levantamentos que já foram realizados direta ou indiretamente pelo PODER CONCEDENTE, desde que enfoque nos comerciantes populares e moradores atuais da área e esteja ciente de que utilizar informações pré-estabelecidas não retira, nem minora sua responsabilidade, pois todos os planos previstos neste anexo são de responsabilidade única, integral e exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

Ativos Urbanísticos

4.8 A utilização das praças deverá priorizar a fruição coletiva, sendo vedadas quaisquer atividades que impeçam ou restrinjam o livre acesso da população aos espaços, exceto em caso de realização de evento previamente autorizado pelo PODER CONCEDENTE. Atividades comerciais eventuais (como feiras ou eventos culturais) deverão respeitar os horários e condições previamente fixados no PLANO DE ATIVIDADES PERMITIDAS, mediante mapeamento e delimitação física das áreas.

4.9 A localização, modelo arquitetônico, padronização visual e infraestrutura dos quiosques deverão estar previstos no PLANO DE ATIVIDADES PERMITIDAS, com base nos parâmetros aprovados no projeto executivo do DISTRITO GUARARAPES. A seleção dos locatários deverá considerar critérios socioeconômicos, com prioridade para comerciantes previamente cadastrados pela CONCESSIONÁRIA, consoante previsto no PLANO OPERACIONAL e PLANO DE ATIVIDADES, em conformidade com o disposto no CONTRATO e neste ANEXO, deverão ser estabelecidas regras e rotinas para gestão e fiscalização das atividades comerciais, com obrigações ambientais, sanitárias e urbanísticas atribuídas aos ocupantes.

4.10 A disposição e o funcionamento das ruas portáteis deverão observar o ordenamento do espaço urbano, mobilidade de pedestres, acessibilidade e segurança pública. A exploração por ambulantes deverá estar vinculada a cadastramento prévio, realizado PELA CONCESSIONÁRIA, consoante PLANO OPERACIONAL E PLANO DE ATIVIDADES, com definição clara dos produtos ou serviços autorizados. O plano deverá prever regras de instalação e desmontagem diária, manutenção e limpeza, além de procedimentos para fiscalização e aplicação de sanções.

4.11 Nesse aspecto se inclui a CINEMATECA, que deverá seguir as diretrizes aqui referidas, devendo definir seu formato operacional, serviços e *utilities* que vão ser ofertadas aos USUÁRIOS, forma de exploração comercial e construção de sua programação.

Espaços Publicitários e Patrocínios

4.12 A comercialização de espaços publicitários deverá abranger apenas os locais internos e externos dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e URBANÍSTICOS definidos no contrato, respeitando-se os limites legais, urbanísticos e ambientais, bem como as normas de posturas municipais. Está autorizada a exploração publicitária mediante patrocínio em equipamentos urbanos como quiosques, bares, restaurantes e demais estruturas integrantes do DISTRITO GUARARAPES, além de redes *Wi-Fi* e elementos de mídia "out of

home", exceto relógios eletrônicos digitais e placas toponímicas, desde que previamente mapeados e regulados no Plano.

4.13 O Plano deverá identificar as tipologias de mídia a serem utilizadas, respeitando padrões de integração visual com a paisagem urbana e evitando a poluição visual ou sonora, além de prever diretrizes específicas para publicidade voltada a públicos sensíveis (como crianças e adolescentes), sendo vedada qualquer forma de comunicação mercadológica abusiva ou discriminatória, tudo em conformidade com a legislação municipal

Estacionamento

4.14 A CONCESSIONÁRIA está autorizada a realizar a cobrança pelo uso dos estacionamentos localizados nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS destinados a tal finalidade, notadamente o EDIFÍCIO GARAGEM, em conformidade com os preços e condições definidos no Plano.

4.15 Deverá apresentar detalhadamente a política tarifária, incluindo valores máximos por períodos de uso, modalidades (rotativo, mensalista, eventos), isenções aplicáveis e regras para reajustes, observando as diretrizes de modicidade tarifária e transparência ao USUÁRIO. A gestão do estacionamento deverá assegurar acessibilidade, segurança patrimonial, sistema de controle de acesso e monitoramento por meio eletrônico, sendo exigida infraestrutura adequada para meios de pagamento digitalizados e integração com plataformas de mobilidade urbana, quando aplicável.

4.16 Deverão ser previstas vagas prioritárias para pessoas com deficiência, idosos, gestantes e para bicicletas e modais sustentáveis, conforme legislação vigente e apresentar, ainda, projeções de demanda, estimativas de receita e os impactos operacionais e urbanos associados ao funcionamento do EDIFÍCIO GARAGEM, em especial quanto à fluidez do trânsito e à ocupação do solo no entorno.

Micromobilidade

4.17 A CONCESSIONÁRIA poderá explorar, diretamente ou por meio de terceiros, sistemas de aluguel de patinetes elétricos e serviços de passeios fluviais, desde que previamente regulamentados no Plano apresentado. É vedada a exploração de sistemas de aluguel de bicicletas, considerando a existência de concessão específica para tal finalidade.

4.18 O plano deverá identificar pontos de estação e retirada dos patinetes, respeitando os fluxos de pedestres, a acessibilidade, o mobiliário urbano existente e os elementos de segurança viária, bem como a

área do DISTRITO GUARARAPES. No caso dos passeios fluviais, deverá ser apresentado projeto de operação contendo embarcações, trajetos, infraestrutura de apoio (atracadouros), regras de segurança, licenciamento ambiental e compatibilidade com o uso múltiplo dos corpos hídricos.

4.19 A exploração dos serviços de micromobilidade deverá observar boas práticas de sustentabilidade, rastreabilidade eletrônica, integração com outros modos de transporte urbano e manutenção periódica dos equipamentos. Deverá ser garantido que a disposição e circulação dos modais não interfiram no acesso universal aos espaços públicos e nos serviços essenciais, sendo vedado o estacionamento irregular em praças, calçadas ou áreas de permanência.

Eventos

4.20 Disciplinará a realização de eventos culturais, esportivos, gastronômicos e de lazer no DISTRITO GUARARAPES, sejam eles promovidos pela CONCESSIONÁRIA, pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros.

4.21 Deverá apresentar um calendário anual de eventos de forma preliminar, incluindo os eventos obrigatórios previstos em contrato, e detalhar a capacidade de público de cada espaço. Deverá estabelecer os procedimentos operacionais para cada tipo de evento, incluindo: a logística de montagem e desmontagem de estruturas temporárias; o plano de segurança e controle de acesso; o dimensionamento de infraestrutura de apoio (sanitários, limpeza, atendimento médico), conforme legislação vigente e aplicável; cobrança ou gratuidade para acesso; e a estratégia para obtenção de todas as licenças e alvarás necessários. O plano deverá prever a reserva de datas para uso gratuito pelo PODER CONCEDENTE, conforme estipulado no CONTRATO, e os mecanismos de coordenação para evitar conflitos de agenda.

4.22 Os eventos deverão respeitar os limites legais, inclusive de emissão sonora, horários, uso do solo, condições de acessibilidade e normas de segurança. Em caso de eventos promovidos pela própria CONCESSIONÁRIA, esta deverá obter previamente todas as licenças, alvarás e demais autorizações exigidas pelo poder público e órgãos competentes para a realização de cada evento, inclusive sanitárias e ambientais, quando aplicáveis. A utilização dos espaços para eventos não poderá comprometer o livre acesso e a fruição da população, salvo nas hipóteses de interdição temporária justificadas por motivos de segurança, logística ou instalação de estruturas efêmeras.

4.23 A realização de eventos com cobrança de ingresso somente será permitida mediante prévia autorização do PODER CONCEDENTE, acompanhada da devida justificativa técnica, estimativa de impacto, plano de

comunicação e contrapartidas de interesse público. Sempre que possível, deverá ser garantido percentual mínimo de atividades gratuitas e acessíveis ao público em geral, promovendo inclusão cultural e democratização dos espaços urbanos.

Marketing e Naming Rights

4.24 A CONCESSIONÁRIA poderá desenvolver atividades de marketing e publicidade institucional associadas ao DISTRITO GUARARAPES ou à sua imagem, observadas as diretrizes de comunicação institucional, inclusão social e respeito à identidade histórica e cultural local. Está autorizada a negociação de contratos de *naming rights* relativos a equipamentos urbanos ou ATIVOS URBANÍSTICOS, mediante previsão expressa no PLANO DE ATIVIDADES PERMITIDAS e desde que não comprometam o caráter público e acessível dos espaços.

4.25 O uso de *naming rights* deverá respeitar as normas municipais de posturas, publicidade e comunicação visual, bem como os limites de poluição visual definidos pelos órgãos competentes. Os contratos de *naming rights* deverão estabelecer obrigações claras de contrapartida, manutenção da identidade visual e duração limitada no tempo, sendo submetidos à aprovação prévia do PODER CONCEDENTE. A marcação e comunicação visual decorrente do *naming right* deverá manter padrões de qualidade, integração com o paisagismo urbano e não interferência nos sistemas de orientação e sinalização pública.

Serviços de Alimentação

4.26 A CONCESSIONÁRIA poderá explorar, diretamente ou por meio de terceiros, serviços de alimentação nos ATIVOS URBANÍSTICOS, incluindo restaurantes, lanchonetes, bares, cafeterias e serviços automatizados por meio de máquinas de autoatendimento.

4.27 Deverá ser estabelecido os tipos de serviços de alimentação permitidos, os padrões de qualidade, higiene, segurança alimentar e acessibilidade, bem como condições para instalação e funcionamento dos estabelecimentos, além de serem priorizadas as iniciativas que valorizem a gastronomia local, a inclusão de pequenos empreendedores e o incentivo à sustentabilidade, com redução de resíduos sólidos, uso de insumos de origem responsável e incentivo à economia circular.

4.28 Os espaços destinados aos serviços de alimentação deverão garantir condições adequadas de conforto, limpeza, segurança e acessibilidade, e estar integrados ao projeto paisagístico e urbanístico do DISTRITO GUARARAPES. A instalação de máquinas de autoatendimento deverá respeitar os fluxos de circulação de

pedestres, não obstruir acessos e garantir funcionamento regular, manutenção constante e atendimento ao consumidor adequado.

5. PLANO DE SEGUROS

5.1 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar, apresentar e manter atualizado o Plano de Seguros, que consolidará todas as apólices contratadas para a cobertura dos riscos inerentes à execução do objeto da CONCESSÃO. Este plano é condição para a eficácia do CONTRATO e para o início das diferentes fases do projeto. As apólices deverão ser contratadas junto a seguradoras de boa reputação, com autorização para operar no Brasil, e deverão nomear o PODER CONCEDENTE como beneficiário principal ou cossegurado, conforme o caso. O Plano deverá conter, no mínimo, as seguintes modalidades de seguro, com as coberturas e limites estabelecidos no CONTRATO e aprovados pelo PODER CONCEDENTE:

- Seguro de Risco de Engenharia (*All Risks*): Para cobertura de danos físicos a todas as obras e instalações durante o período das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, desde a mobilização até a aceitação final.
- Seguro de Responsabilidade Civil Geral: Para cobertura de danos corporais e materiais causados a terceiros, incluindo USUÁRIOS, em decorrência das obras e da operação da CONCESSÃO em toda a sua vigência.
- Seguro de Garantia de Execução Contratual: Para garantir o fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA perante o PODER CONCEDENTE.
- Seguro de Responsabilidade Civil Profissional (E&O): Para cobrir falhas e omissões nos projetos de engenharia e arquitetura elaborados ou de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- Seguro de Danos Ambientais: Para cobertura de custos de remediação e indenizações decorrentes de poluição súbita e acidental causada pelas atividades da CONCESSIONÁRIA.

6. PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO E TRANSIÇÃO

6.1 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter à aprovação do PODER CONCEDENTE, no prazo de dois anos antes da data de término do PRAZO DA CONCESSÃO, o Plano de Desmobilização e Transição. Trata-se de documento crucial para assegurar uma transferência ordenada e eficiente das responsabilidades ao final do PRAZO DA CONCESSÃO, ou em caso de extinção antecipada, garantindo a continuidade da gestão e operação do DISTRITO GUARARAPES sem qualquer interrupção ou prejuízo ao serviço público.

6.2 O plano deverá detalhar o cronograma e os procedimentos para a reversão dos BENS REVERSÍVEIS, a desmobilização de pessoal e equipamentos próprios da CONCESSIONÁRIA, a transferência de toda a documentação técnica, administrativa e operacional (incluindo projetos "*as built*", manuais e licenças), e o

programa de capacitação e treinamento para a equipe do PODER CONCEDENTE ou de uma futura SUCESSORA.

6.3 As estruturas fixas incorporadas ao DISTRITO GUARARAPES, incluindo quiosques e mobiliário urbano, deverão ser revertidas ao CONCEDENTE ao término da concessão, podendo ser dispensada a reversão dos bens móveis não essenciais, entendidos como aqueles que não constem no rol de BENS REVERSÍVEIS.

6.4 A execução completa e satisfatória deste Plano é condição para a liberação da GARANTIA DE EXECUÇÃO e para a emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO.

7. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE RELATÓRIOS

Relatório de Vistoria

7.1 A CONCESSIONÁRIA deverá produzir relatórios de vistoria em momentos chave do CONTRATO, notadamente para a emissão do TERMO DE EFICÁCIA DO CONTRATO, conforme CONTRATO, para a entrega de cada ETAPA das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e para as REVISÕES ORDINÁRIAS.

7.2 Cada relatório deverá ser circunstanciado, contendo um memorial descritivo detalhado do estado de conservação e funcionamento das instalações, equipamentos, bens e edificações vistoriadas, acompanhado de um extenso registro fotográfico e/ou videográfico datado.

7.3 Este documento servirá como um registro oficial da condição dos ativos em um determinado momento, sendo fundamental para a aferição do cumprimento de obrigações e para a apuração de responsabilidades.

Relatório Final

7.4 Ao término do CONTRATO, como parte integrante do processo de desmobilização, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar um Relatório Final consolidado.

7.5 Este relatório deverá oferecer um panorama completo da execução do CONTRATO, apresentando um balanço das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS realizadas, um resumo do desempenho operacional ao longo dos anos (com base nos INDICADORES DE DESEMPENHO), o estado final de todos os BENS REVERSÍVEIS conforme o INVENTÁRIO atualizado, e um registro de todas as atividades de transição realizadas conforme o Plano de Desmobilização.

7.6 O Relatório Final funcionará como um documento de prestação de contas final da CONCESSÃO, sendo essencial para a avaliação do PODER CONCEDENTE e para a emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO.

CONSULTA PÚBLICA