

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

**ANEXO II - Caderno de Encargos das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, SERVIÇOS  
OBRIGATÓRIOS e ATIVIDADES PERMITIDAS**

**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 documento se presta a disciplinar, de forma sistemática e vinculante, as obrigações mínimas a serem observadas pelo Concessionário ao longo da execução contratual. A CONCESSIONÁRIA é obrigada a realizar todas as atividades descritas neste ANEXO, exceto quando expressamente excepcionadas. No caso de questões omissas, deverão ser consultadas as instâncias de governança do CONTRATO, nos estritos limites das disposições contratuais.

São encargos da CONCESSIONÁRIA o conjunto de obrigações e atividades previstas pelo presente ANEXO que, divididas por temas, perfazem as obrigações mínimas para a gestão, manutenção e operação do DISTRITO GUARARAPES, visando ao cumprimento do objeto da CONCESSÃO.

Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA e atentar-se aos elementos intrínsecos que caracterizam os ATIVOS URBANÍSTICOS e ATIVOS IMOBILIÁRIOS, conforme descritos no ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto.

O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste documento, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a realização das obras e serviços de engenharia necessários para execução do objeto da CONCESSÃO, bem como que as obras e a operação dos ATIVOS URBANÍSTICOS e ATIVOS IMOBILIÁRIOS respeitem estritamente as especificações mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, e na legislação aplicável e atos normativos.

A CONCESSIONÁRIA deve executar todos os serviços e dispor, de forma direta ou mediante subcontratação, de todos os recursos humanos, itens, materiais, equipamentos e insumos necessários para o cumprimento do OBJETO, observado o disposto no CONTRATO em relação à subcontratação. As ATIVIDADES PERMITIDAS devem estar de acordo com as orientações estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, no exercício de sua competência regulamentar e no seu poder de polícia.

As regras previstas no presente ANEXO são aplicáveis aos colaboradores diretos e indiretos da CONCESSIONÁRIA, sendo de responsabilidade desta o atendimento às regras e disposições do CONTRATO, inclusive às possíveis empresas terceirizadas e subcontratadas, recomendando-se que se

exija delas a apresentação dos documentos e informações necessárias à demonstração de regularidade, os quais poderão ser solicitados a qualquer momento pelo PODER CONCEDENTE ou pelo VERIFICADOR.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter os recursos humanos e materiais em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todas as contratações necessárias ao pleno atendimento do objeto do CONTRATO e de seus ANEXOS. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados. Todas as equipes, deverão utilizar trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos encargos aqui descritos.

A CONCESSIONÁRIA ou suas contratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com Equipamentos de Proteção Individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial, solícito e executor de boas práticas sanitárias com os USUÁRIOS do DISTRITO GUARARAPES.

A CONCESSIONÁRIA ou suas contratadas deverão manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função. Essas informações deverão ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE, quando solicitadas.

Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação, tais como tarifas de água e esgoto, gás de cozinha, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos, insumos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e/ou de seus subcontratados. Devendo considerar, também, eventuais custos cartorários para transferência dos imóveis a título de APORTE IMOBILIÁRIOS e tarifas bancárias das CONTA DE PAGAMENTO e CONTA GARANTIA.

As referências neste ANEXO às normas técnicas e legislação incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal, com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS.

A responsabilidade do PODER CONCEDENTE no âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO está limitada àquelas necessárias para realização da LICITAÇÃO. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO, a CONCESSIONÁRIA contará com o apoio do PODER CONCEDENTE para interlocução com outros órgãos e entidades da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.

Devem ser respeitadas as normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Pernambuco, bem como aos demais normativos vigentes para o escoamento do público em situações normais e em caso de pânico, devendo a CONCESSIONÁRIA, para tanto, elaborar os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.

É de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a observância dos encargos deste ANEXO, independentemente se a execução deles se dê diretamente ou por meio de subcontratação. A CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO e seus ANEXOS a todas subcontratadas e exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade e capacidade de executar as respectivas obrigações.

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

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

As atividades operacionais e de obras inerentes à execução deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no seu entorno e na sua vizinhança.

Na execução dos SERVIÇOS OBRIGATORIOS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar este ANEXO e o ANEXO III – Sistema de INDICADORES DE DESEMPENHO, devendo considerar o início dos referidos SERVIÇOS OBRIGATORIOS quando da efetiva entrega das ETAPAS de INTERVENÇÕES OBRIGATORIAS, com a respectiva emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO, que deverá observar o

necessário cumprimento de requisitos legais relativos à alvarás, licenças e outros necessários para a operacionalização a ser iniciada.

Já na execução das ATIVIDADES PERMITIDAS, deverão ser observados, além deste ANEXO, as diretrizes para elaboração do PLANO DE ATIVIDADES PERMITIDAS que constam no ANEXO XII – Diretrizes para Confeção dos PLANOS.

A CONCESSIONÁRIA deverá prover um local para implantação de sua área administrativa e operacional (área administrativa, oficinas/espço para guarda de ferramentas e maquinário operacional, almoxarifado, vestiários de funcionários etc.). Esta área deverá estar no local que seja mais conveniente para a própria CONCESSIONÁRIA.

## **1. TIPOS DE ENCARGOS**

1.1. Os encargos dispostos neste ANEXO, são divididos da seguinte forma:

1.1.1. **INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS:** compreendem o conjunto de investimentos físicos, estruturais e urbanísticos de caráter compulsório a serem realizados no território do DISTRITO GUARARAPES, conforme os parâmetros técnicos e prazos definidos nos documentos de referência e no CONTRATO. Tais intervenções constituem o núcleo do OBJETO da CONCESSÃO, sendo indispensáveis para a consecução dos objetivos públicos pactuados.

1.1.2. **SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS:** dizem respeito às atividades contínuas de operação, manutenção e gestão dos BENS DA CONCESSÃO, assegurando sua plena funcionalidade, conservação e conformidade com os padrões de desempenho estabelecidos. Incluem-se aqui os serviços essenciais à sustentabilidade das intervenções executadas e à adequada prestação dos serviços públicos e comerciais correlatos.

1.1.3. **ATIVIDADES PERMITIDAS:** referem-se às atividades de natureza acessória ou complementar que poderão ser exploradas comercialmente pelo CONCESSIONÁRIO, observadas as condicionantes legais e contratuais, bem como os princípios da compatibilidade com o interesse público, da não onerosidade indevida ao usuário e da vedação à competição predatória com atividades privadas preexistentes no entorno.

## **2. INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS**

O conjunto de INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS foi subdividido entre os ATIVOS URBANÍSTICOS e ATIVOS IMOBILIÁRIOS, para uma melhor compreensão das diretrizes de execução dos mesmos.

Qualquer antecipação de conclusão das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS deverá ser anuída pelo PODER CONCEDENTE, sob pena de não haver a consequente antecipação de APORTE IMOBILIÁRIO ou APORTE PECUNIÁRIO a depender do caso.

## **2.1 Diretrizes Gerais**

Além do previsto neste ANEXO, a CONCESSIONÁRIA deverá ter especial atenção ao ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto, naquilo que se refere às finalidades, objetivos e diretrizes das obras e serviços de engenharia em ambos os tipos de ATIVOS.

Além das obras e serviços de engenharia, a implantação dos equipamentos, mobiliários urbanos, paisagismo, quiosques, sinalização viária e outros itens que constam no ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto, integram o conjunto de INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS de que trata este ANEXO.

O conjunto das especificações apresentadas adiante, tem a finalidade de estabelecer as condições que deverão reger a execução da generalidade dos serviços requisitados pelo PODER CONCEDENTE. As especificações têm a finalidade de definir critérios técnicos básicos para a execução de cada serviço em particular, fixando as condições mínimas a serem observadas na aquisição, fornecimento e emprego de materiais.

A execução dos serviços deverá obedecer, rigorosamente e em todos os pormenores, ao seguinte:

- Desenhos, listas de materiais, tabelas de acabamentos e especificações e demais documentos integrantes do projeto.
- Requisitos de Normas (NB) e/ou especificações (EB), Métodos de Ensaio (MB) e Terminologia (TB) estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou formulados por laboratórios ou Institutos de Pesquisas Tecnológicas Brasileiros.
- Requisitos de Normas e/ou Especificações e/ou Métodos de Ensaio e/ou Padrões estabelecidos por entidades estrangeiras congêneres (ASTM, DIN e outras), quando da inexistência de Normas e/ou Especificações brasileiras correspondentes, para determinados tipos de materiais ou serviços.
- Recomendações, instruções e especificações de fabricantes de materiais e/ou de especialistas em sua aplicação ou na realização de certos tipos de trabalho.

- Dispositivos aplicáveis da legislação vigente (Federal, Estadual ou Municipal), relativos a materiais, segurança, proteção, instalação de canteiros de obras e demais aspectos da construção.
- As referências a normas ABNT e Resoluções CONAMA constantes deste Contrato entender-se-ão como referências dinâmicas às versões em vigor, incluindo atualizações, revisões, retificações e substituições que venham a ocorrer no período contratual, sem necessidade de aditivo.
- Verificações:
  - Antes do início da execução de cada serviço, deverão ser verificadas (diretamente na obra e sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA) as condições técnicas e as medidas dos locais ou posições a que se destinar.
  - Toda imperfeição verificada nos serviços vistoriados, bem como discrepâncias em relação a desenhos, tabelas de acabamentos ou especificações, deverá ser corrigida, antes do prosseguimento dos trabalhos.

Toda mão-de-obra deverá ser da melhor categoria, experiente, habilitada e especializada na execução de cada serviço, observada a necessária contratação dos ASSISTENTES TÉCNICOS que tenham sido apresentados durante a LICITAÇÃO.

Os projetos deverão ter acompanhamento técnico especializado, com arquitetos e urbanistas, engenheiros e demais especialistas que se julgar necessário, bem como dos ASSISTENTES TÉCNICOS, conforme requisitos do CONTRATO.

### 2.1.1 SERVIÇOS PRELIMINARES

Para o início das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, minimamente, os PROJETOS de desenho urbano e arquitetura, estrutura, instalações hidrossanitários, instalações elétricas, instalações de ar-condicionado e exaustão, impermeabilização, luminotécnica, projeto de esquadrias, prevenção de incêndio, e demais projetos complementares que se fizerem necessários.

Para as obras urbanas, deverão ser apresentados projetos de sinalização viária e de adequação de calçadas de acordo com as normas de acessibilidade NBR 9050:2020, Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito e Código de Trânsito Brasileiro, Lei nº 9503 de 23/09/1997, alterada pela Lei nº. 14.071 de 13/10/2020, Resoluções do CONTRAN, Deliberações do CONTRAN e Portarias do DENATRAN, acessíveis no site [www.denatran.gov.br](http://www.denatran.gov.br) e que são permanentemente atualizadas.

Para as intervenções que configuram construção de edificação (Deck do Nascente, Palco Flutuante, Quiosques) deverão ser apresentados também PROJETOS EXECUTIVOS de drenagem superficial, esgotamento sanitário, carga e descarga e projetos para os demais serviços de infraestrutura que se fizerem necessários.

Os PROJETOS EXECUTIVOS das edificações localizadas sobre a água deverão considerar sistemas de esgotamento sanitário, abastecimento de água e infraestrutura elétrica de forma a não despejar detritos e dejetos na água. Considerar a utilização de dutos submersos ou canaletas de infraestrutura sob as passarelas de acesso.

Os PROJETOS EXECUTIVOS das edificações localizadas sobre a água deverão considerar serviços de carga e descarga (c/d) com a utilização de VUCs (veículos urbanos de carga) com acesso em horários restritos de modo a não conflitar com as atividades locais.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela limpeza das áreas revitalizadas. A execução dos serviços de retiradas, demolição (se necessário) e retirada do entulho deverá cumprir todas as exigências e determinações previstas na legislação e normas da Associação Brasileira de Normas – ABNT, bem como as resoluções pertinentes do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e legislação municipal. Os tapumes e outros meios de proteção e segurança serão executados conforme solicitação da fiscalização e as recomendações da ABNT NBR 15575.

Após a retirada ou demolição dos elementos e/ou materiais que não serão reaproveitados, promover a fragmentação, a seleção e a acomodação manual do entulho em lotes, em local indicado pelo PODER CONCEDENTE, para a remoção.

A remoção do entulho deverá ser realizada em horário previamente estipulado entre as partes, devendo garantir a limpeza da obra e a segurança dos funcionários. O bota fora da destinação do entulho deverá ser certificado pela Prefeitura Municipal da Cidade do Recife.

### 2.1.2 SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO

Trata-se de descrição exemplificativa, porém, não restritiva dos principais serviços de implantação que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar:

1. Fornecimento dos PROJETOS BÁSICOS e PROJETOS EXECUTIVOS, bem como de suas licenças, alvarás, autorizações e licenciamentos;
2. Gerenciamento e planejamento de obras;
3. Elaboração e coordenação de todos os trabalhos necessários à execução dos trabalhos;
4. Acompanhamento de aprovações de órgãos públicos (Prefeitura, corpo de bombeiro, etc), patrimoniais, ambientais, urbanísticos e concessionárias;
5. Estudo de Impacto de Vizinhança;
6. Execução de tapume fixo para fechamento, com portão nos canteiros de obras das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;
7. Instalação de containers com sanitários e duchas, sala de reuniões, espaços destinados ao almoxarifado, vestiário e refeitório;
8. Instalação de placa de obra com nome dos responsáveis técnicos e alvará de obra, segundo padrão exigido pelo Município do Recife;
9. Instalação de andaimes metálicos, equipamentos de transporte vertical e horizontal, e demais equipamentos que possam ser necessários;
10. Sinalizações do Empreendimento e Obra;
11. Instalações Provisórias Elétricas e Hidráulicas;
12. Fornecimento de ART e/ou RRT dos serviços a desenvolver;
13. Fornecimento dos seguros (Riscos de Engenharia e de Responsabilidade Civil);
14. Abertura e fechamento de Matrícula CEI;
15. Garantir o fornecimento e entrega dos materiais nos prazos estabelecidos;
16. Fornecimento de Projeto As Built;
17. Solicitar o licenciamento e acompanhar a liberação do alvará de obras, conforme ANEXO V – Diretrizes Ambientais e para Licenciamento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, providenciando, para tanto, os documentos que sejam necessários Fornecimento de *Data Book* e Manual do Proprietário.

### 2.1.3 PROJETOS BÁSICOS DAS OBRAS

O projeto e especificações técnicas contidas neste ANEXO e no Apêndice C – MASTERPLAN que integra o ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto, possuem caráter referencial. Conforme previsto pelo CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA é integralmente responsável por todos os riscos relacionados à elaboração, ao conteúdo e à implementação do PLANO DE SEGUROS e dos PROJETOS referentes a todas as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS que assim exijam, incluindo cronograma físico-

financeiro, metodologia de execução, e/ou de tecnologia, independentemente de ter optado pela utilização do *Masterplan* (Apêndice C), ou pela propositura de novo projeto.

A CONCESSIONÁRIA deverá, dentre outras providências previstas em CONTRATO:

- Providenciar todas as autorizações, licenças e demais documentos necessários para implementação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS perante as respectivas autoridades competentes, conforme diretrizes delineadas no ANEXO V – Diretrizes Ambientais e para Licenciamento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;
- Contratar os seguros correspondentes antes do início de cada ETAPA de INTERVENÇÃO OBRIGATÓRIA, conforme PLANO DE SEGUROS estabelecido;
- Elaborar a documentação necessária para submeter o pedido de obtenção do alvará de construção às autoridades competentes e acompanhar todo o processamento do pedido até a sua regular aprovação, devendo, para tanto, cumprir com todas as providências exigidas, nos termos da legislação vigente;
- Elaborar e disponibilizar para o CONCEDENTE, os PROJETOS BÁSICOS e PROJETOS EXECUTIVOS de implantação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, bem como elaborar os projetos complementares, devendo estes serem devidamente compatibilizados com o projeto de implantação de arquitetura e de desenho urbano.

Não serão imputáveis à CONCESSIONÁRIA os atrasos decorrentes da demora na emissão de documentos e adoção de providências de responsabilidade do PODER CONCEDENTE, órgãos ambientais e demais órgãos aplicáveis nos casos em que os prazos de análise ultrapassarem as previsões legais, desde que o atraso não tenha sido causado pela CONCESSIONÁRIA.

#### 2.1.4 ARMAZENAMENTO, TRANSPORTE E MANEJO DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E INSUMOS

Todos os materiais de acabamento deverão ser mantidos afastados do contato direto com o solo, cortes de terreno ou paredes de alvenaria, mesmo quando fornecidos em embalagens. Os locais de armazenamento deverão ser especial e previamente designados e/ou aprovados pelo PODER CONCEDENTE, além de mantidos constantemente limpos e em perfeita arrumação. Condições gerais de armazenamento, transporte e manuseio:

- O armazenamento, o transporte e o manuseio deverão obedecer:
  - Ao estipulado nas especificações dos respectivos serviços;
  - Às recomendações dos Fabricantes;
  - Aos requisitos de Normas e /ou Especificações da ABNT aplicáveis; idem para o caso de Normas Estrangeiras.
- Todos os materiais deverão ser armazenados de forma adequada à conservação de suas características e a fácil inspeção.
- Durante o armazenamento, o transporte e o manuseio, os materiais deverão ser cuidadosamente protegidos:
  - De chuvas, calor intenso e umidade;
  - Da incidência direta dos raios solares, acidentes de todo o tipo e perigo de incêndio;
  - Do contato ou mistura com substâncias de outras espécies (ou de mesma espécie e características diferentes), com materiais abrasivos, corrosivos, ou, de qualquer modo, prejudiciais ou estranhos a sua natureza.
- Proteção aos Operadores: Nas operações com materiais voláteis em ambientes confinados ou precariamente arejados, deverá ser obrigatório o uso, pelos operadores, de dispositivos de proteção contra emanações venenosas.
- Em casos de ventilação natural insuficiente, deverá ser obrigatório, sem prejuízo do item anterior, o emprego de ventilação forçada.
- Nas operações com materiais corrosivos ou de qualquer modo venenosos ou prejudiciais a saúde, deverá ser obrigatório o uso de dispositivos de proteção (óculos, luvas, etc.).
- Sobrecargas: O armazenamento sobre lajes de pavimentos, andaimes monta-cargas etc., deverá atender as sobrecargas previstas nos cálculos estruturais respectivos.

Condições especiais de armazenamento:

- Produtos acondicionados: estes produtos deverão ser armazenados com suas embalagens originais de fábrica providas de etiquetas ou rótulos intactos.
- Produtos a granel: os produtos fornecidos a granel deverão ser armazenados em montes ou pilhas, separados (conforme a espécie, o tipo, a quantidade ou outro fator de diferenciação) por compartimentos ou distância suficientes para impedirem a sua mistura e/ou erosão.
- Os locais de depósito deverão ser, invariavelmente, abrigados contra raios solares diretos, chuvas e vento. E protegidos contra umidade.

- Prevenção contra incêndio: deverá ser dedicado, por parte da CONCESSIONÁRIA, especial cuidado ao armazenamento de produtos voláteis ou facilmente inflamáveis, que deverão ser resguardados do calor intenso, de fagulhas, brasas e chamas, bem como afastados de outras dependências da obra.
- Proteção aos serviços: antes do início de qualquer serviço, deverá ser providenciada permanente proteção contra substâncias estranhas de qualquer espécie, choques, entupimentos, vazamentos, respingos de argamassa, tintas e adesivos, mudanças bruscas de temperatura, calor e frio, a ação de raios solares diretos, a incidência de chuva, ventos fortes, umidade, imperícia de operadores e ocorrências nocivas de todo o tipo.
- Deverão ser protegidos:
  - Os serviços adjacentes já realizados ou em execução;
  - O próprio serviço a realizar, de acordo com a respectiva Especificação;
  - Áreas, obras ou edificações vizinhas;
  - Veículos e transeuntes;
  - Outros bens, móveis ou imóveis, em especial aqueles de valor histórico-cultural (edificações tombadas, esculturas, painéis artísticos, pavimentações históricas).

A CONCESSIONÁRIA deverá requerer dos fabricantes de materiais, bem como de montadores ou instaladores especializados, conforme se fizer necessário, a prestação de ininterrupta ASSISTÊNCIA TÉCNICA, durante o inteiro desenvolvimento de trabalhos de elevado grau de especialização, com os quais estes estiverem relacionados.

Todo material destinado às obras deverá ser obrigatoriamente de primeira qualidade, novo, sem uso anterior e satisfazer rigorosamente os requisitos dos seguintes documentos:

- Especificações dos serviços a que se destinar.
- Normas e/ou Especificações da ABNT ou de Entidades Congêneres, inclusive estrangeiras.

As características dos materiais deverão ser rigorosamente verificadas no ato de seu recebimento e antes de seu emprego, mediante comparação com as respectivas amostras (ou os protótipos) previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.

### 2.1.5 FORNECIMENTOS, AQUISIÇÕES, IMPUGNAÇÃO, REPOSIÇÃO E SUBSTITUIÇÃO

Fornecimentos:

- Normais: A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer a totalidade dos materiais, ferramentas, equipamentos e mão-de-obra para os serviços especificados, excetuando-se aqueles eventuais e expressamente definidos, pelo PODER CONCEDENTE, como de seu próprio fornecimento.
- Eventuais: A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, fornecer todos os dispositivos e acessórios, materiais, ferramentas, equipamentos, mão-de-obra e serviços, essenciais ou complementares, e/ou não indicados em desenhos e/ou tabelas de acabamentos e/ou listas de materiais do Projeto, mas imprescindíveis à completa e perfeita realização da obra.
- As quantidades de fornecimento deverão ser suficientes para manter-se o andamento ininterrupto das obras e serviços, respeitar-se o cronograma aprovado pelo PODER CONCEDENTE e atender-se prontamente a qualquer reposição.
- Impugnação: a CONCESSIONÁRIA deverá impugnar o recebimento ou o emprego de todo o material que, no ato de sua entrega à obra ou durante a verificação que deverá preceder o seu emprego, apresentar defeitos e/ou características discrepantes das especificações e/ou amostras e/ou protótipos, bem como de desenhos de fabricação e/ou instalação ou montagem.
- 

Todos os materiais especificados e efetivamente empregados nas obras e serviços deverão ser previamente aprovados e estar acompanhados de laudos e relatórios de ensaio que comprovem o atendimento aos requisitos de desempenho estabelecidos no projeto e nas normas técnicas aplicáveis (ABNT, entre outras). Os documentos devem identificar fabricante, produto, lote, data, métodos de ensaio e resultados, sendo preferencialmente emitidos por laboratório acreditado pelo Inmetro (ABNT NBR ISO/IEC 17025), quando aplicável, e mantidos à disposição da fiscalização com rastreabilidade.

Todo o material impugnado deverá ser imediatamente removido do canteiro de obras, a reposição deverá ser igualmente imediata, e sem oneração ao PODER CONCEDENTE.

- Substituição – Comprovação: nos casos de justificada necessidade ou conveniência de substituição de materiais especificados, por outros não discriminados, estes deverão possuir, comprovadamente características iguais ou equivalentes as dos primeiros.
- A comprovação das características deverá, a critério do PODER CONCEDENTE e sem onerá-lo, basear-se em ensaios tecnológicos normalizados.

O fornecimento de amostras deverá obedecer aos requisitos de cada especificação em particular.

Sempre que necessário ou solicitado, antes da aquisição dos materiais e/ou do início da execução de determinados serviços, a CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE, para exame e aprovação, conforme o tipo de material ou serviço, o seguinte:

- Amostras dos materiais e/ou
- Amostras de campo para serviços e/ou
- Protótipo de materiais ou serviços especiais.

As amostras de materiais, de campo e os protótipos, deverão respectivamente, ser preparados, executados e fabricados com os mesmos componentes, características e detalhes discriminados para os serviços quando concluídos (ver especificações, desenhos, listas de materiais e tabelas de acabamentos).

Cada exemplar da amostra ou protótipo aprovado, deverá ser autenticado pelo PODER CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIA, e cuidadosamente conservado no canteiro de obras, até o término destas.

Os exemplares deverão ser utilizados para comparação com os materiais a empregar ou já empregados. Cada exemplar de amostras ou protótipo deverá ser fornecido com etiqueta indelével, gravada ou firmemente fixada. A etiqueta deverá conter informações, conforme a natureza do material, relativas aos seguintes dados técnicos:

- Espécie, qualidade, tipo de dimensões do produto ou peça;
- Tipo de acabamento, textura e cor;
- Identificação do Fabricante, códigos de fabricação, composição de fórmula química;
- Tempo de vida útil do produto;
- Normas e Especificações básicas (nacionais e/ou estrangeiras);
- Características mecânicas;
- Outros dados essenciais, conforme o caso.

### 2.1.6 DESENHOS E ESPECIFICAÇÕES PARA FABRICAÇÃO E/OU INSTALAÇÃO OU MONTAGEM

Antes do início da execução de determinados tipos de serviços ou de fabricação de tipos especiais de elementos construtivos, dispositivos etc., conforme constar das respectivas especificações, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a elaboração de Desenhos e Especificações para realização ou fabricação e/ou montagem e/ou instalação, respectivamente de serviços ou produtos.

Antes do início da elaboração, deverão ser verificados, diretamente nas obras e sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, as condições e as medidas dos locais e posições de destino dos serviços ou produtos. A elaboração deverá também basear-se em: desenhos, tabelas de acabamentos e especificações do Projeto.

Nos trabalhos, objeto deste item sobre Desenhos e Especificações, deverão ser claramente indicados:

- Os materiais a empregar, seus complementos e destino, seus formatos e dimensões, bem como sua espécie, qualidade, tipo e procedência ou marca;
- Os tipos de acabamento, textura e cores;
- Os tipos de tratamento preservativo empregados ou a empregar: fungicidas, ignífugos, hidrófugos, impermeabilizantes, antioxidantes, termoacústicos e de isolamento eletrolítico, além de outros, conforme o caso;
- O sistema construtivo, com detalhes de compatibilizações, uniões e fixações entre os próprios materiais e a elementos construtivos adjacentes;
- As características de cada componente, pormenorizadamente descritas;
- Os processos de instalação e/ou montagem;
- As Normas e Especificações (brasileiras ou não) aplicáveis.

Os desenhos e outros documentos citados deverão ser fornecidos em tempo hábil ao PODER CONCEDENTE, para exame e aprovação sempre que necessário. Deverá ser considerada complementarmente a apresentação de catálogos, manuais de instruções, miniaturas, certificados de ensaios tecnológicos ou outros veículos de informação, em substituição ao fornecimento (conforme estabelecido nas especificações) de amostras, protótipos ou desenhos de fabricações.

### 2.1.7 ENSAIOS TECNOLÓGICOS

A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a realização (quando e como estabelecido nas especificações definidas nos PROJETOS e sempre que for necessário) de Ensaio Tecnológico dos materiais.

Os ensaios deverão obedecer aos Métodos (MB), da ABNT. Em caso de inexistência de Métodos Estrangeiros correspondentes (ASTM, DIN ou outros), eles deverão ser realizados por laboratórios especializados, comprovadamente habilitados, tecnicamente idôneos e aprovados pelo PODER CONCEDENTE.

### 2.1.8 PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Além do previsto na Legislação Vigente (Federal, Estadual ou Municipal), a CONCESSIONÁRIA deverá tomar, em tempo hábil, medidas de proteção contra incêndio. Além das precauções no armazenamento, durante as operações com materiais voláteis ou explosivos deverá ser providenciado o seu constante afastamento de chamas, motores elétricos e de qualquer fonte de calor intenso.

### 2.1.9 EXECUÇÃO DE CONCRETO ARMADO APARENTE

Todas as superfícies quando indicadas em desenhos como concreto aparente, seja natural ou tratado, deverão receber especial atenção da CONCESSIONÁRIA quando de sua execução, quer sejam elementos estruturais, de segunda concretagem, ou peças pré-moldadas. A saber:

- Controle rigoroso de execução para assegurar-se uniformidade de colocação, homogeneidade de textura, regularidade de superfície e resistência às intempéries em geral.
- Demais características, seja quanto às formas, armação ou componentes do concreto deverão estar de acordo com o que for previsto no Projeto de Estruturas.
- Deverá ser considerado pela CONCESSIONÁRIA o uso de aditivos, desmoldantes, afastadores, tensores, calafetadores e qualquer elemento que contribua para um melhor acabamento de concreto, mediante acordo com a Projetista de Estruturas e de Impermeabilização.

### 2.1.10 PREPARO DE PASTAS E ARGAMASSAS

As argamassas, salvo quando indicado de forma diferente na especificação do serviço, devem seguir as definições das Normas Técnicas NBR 13281 (argamassas para assentamento e revestimento), NBR 16868-2 (execução e controle de alvenaria estrutural) e NBR 7200 (execução de revestimentos de paredes e tetos com argamassa inorgânica).

### 2.1.11 REPAROS, RETOQUES E LIMPEZA

Todos os danos causados a serviços adjacentes, durante o andamento dos serviços especificados, deverão ser reparados sob total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA. Após a conclusão de cada serviço, e antes do início da limpeza, deverão ser efetuados os retoques necessários e executada a respectiva proteção.

Imediatamente após a conclusão de cada serviço, e antes de sua apresentação ao PODER CONCEDENTE, para vistoria e aprovação finais, a CONCESSIONÁRIA deverá executar sua limpeza. Após a aprovação, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a proteção dos serviços já concluídos (até o término das obras): contra incêndio, a ação das intempéries, choques, poeira, óleos, graxa, tintas e, de modo geral, incidência de substâncias estranhas.

Após a conclusão total da obra, a CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a sua limpeza geral, colocando-a em condições de uso; os detritos, equipamentos, ferramentas e instalações auxiliares, deverão ser removidos, sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

## **2.2 Intervenções obrigatórias nos Ativos Urbanísticos**

Dentro do DISTRITO GUARARAPES, estão estabelecidos ATIVOS URBANÍSTICOS de desenvolvimento estratégico sob o âmbito da revitalização urbana da área. São áreas que deverão ser revitalizadas, cujo cronograma de obras (intervenções obrigatórias) encontra-se detalhado no ANEXO VIII – Cronograma das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS. Alguns ATIVOS URBANÍSTICOS tiveram suas áreas de intervenção subdivididas em Etapas, conforme explicitamente indicado a seguir, considerada a realização de suas obras de maneira parcelada, visando a mitigação dos impactos negativos ao fluxo da cidade e a otimização dos tempos à execução dos serviços.

- I. ORLA DO SOL NASCENTE (Av. Martins de Barros) | Etapas 1 e 2
  - DECK DO NASCENTE | Etapa 3
- II. ORLA DO SOL POENTE (R. do Sol) | Etapa 1
  - PALCO FLUTUANTE | Etapa 2
- III. AVENIDA GUARARAPES | Etapas 1 e 2
- IV. PRAÇA DO SEBO
- V. PRAÇA DA INDEPENDÊNCIA
- VI. AVENIDA DANTAS BARRETO | Etapas 1, 2 e 3
- VII. VIAS COMPARTILHADAS
  - Prolongamento da Av. Dantas Barreto na Praça da República

- R. Alarico Bezerra
- R. Diário de Pernambuco
- R. do Fogo
- R. das Flôres
- R. Dr. Moacir Baracho
- R. Matias de Albuquerque
- R. Eng. Ubaldo Gomes de Matos
- R. Larga do Rosário
- R. Estreita do Rosário
- R. da Palma
- R. Nova

#### VIII. DEMAIS VIAS DA ÁREA DO PROJETO

- Rua Siqueira Campos
- Rua do Imperador Pedro II (Entre Praça Da República E Av. Nossa Sra Do Carmo)
- Rua Cleto Campêlo
- Rua Marquês Do Recife
- Ruas ao redor da Praça da República
- Rua Ulhôa Cintra
- Rua Dr. José Henrique Vanderlei

Para fins de exploração comercial das atividades permitidas, poderão ser construídos QUIOSQUES e utilizadas RUAS PORTÁTEIS, cuja descrição referencial consta no ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto.

##### 2.2.1 QUIOSQUES DE COMÉRCIO POPULAR

O concessionário deverá executar, também, as seguintes INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, dentro do DISTRITO GUARARAPES:

- Reordenamento e Padronização
  - Todos os comerciantes de rua, fixos e móveis, atuantes dentro do perímetro da área de concessão, cadastrados pela Prefeitura do Recife no Banco de Dados Geográfico do Comércio Popular (NT 127/2025/GABCENTRO – GDU) deverão passar por processo de

reordenamento, reestruturação e adequação ao novo padrão de quiosques do Distrito Guararapes.

- De acordo com o levantamento municipal, encontram-se no DISTRITO GUARARAPES 446 comerciantes fixos e 200 móveis, todos sujeitos ao processo de adequação.
- Acesso ao Cadastro
  - A concessionária terá acesso integral ao mapeamento e cadastro municipal de comerciantes e ambulantes, garantindo a utilização dessas informações para a execução das ações de relocação e padronização.
- Realocação com Preferência
  - A metodologia de realocação deverá ser construída pela CONCESSIONÁRIA e aprovada pelo PODER CONCEDENTE, com critérios de priorização baseados em tempo de atuação, tipo de atividade e vulnerabilidade social.
- Prioridade em Locais Originais
  - Sempre que possível, será garantida a permanência dos comerciantes em seus pontos originais ou nas proximidades, dado que a prioridade é resguardar acessibilidade e circulação de pedestres no espaço público.
- Implantação de Novos Quiosques
  - Os novos quiosques seguirão o modelo padrão do DISTRITO GUARARAPES, com dimensões de 2,5 m x 2,5 m ou modelo Rua Portátil ou similar, e configuração modular adaptável às necessidades do comércio ou serviços.
- Capacitação e Formalização
  - A concessionária deverá implantar um Plano de Capacitação Técnica e Comercial, incluindo: i) Treinamento de gestão e operação do ponto comercial; ii) Apoio à formalização, incluindo enquadramento como MEI; iii) Padronização visual obrigatória dos quiosques; e iv) Padronização dos carrinhos de ambulantes, a critério da concessionária.
- Política de Cobrança e Isenção de Encargos
  - Os comerciantes atualmente cadastrados não estarão sujeitos à cobrança das futuras taxas de aluguel e dos custos de serviços de água e energia elétrica.
  - Será aplicada apenas uma taxa simbólica, destinada à formalização e manutenção cadastral.

- Os custos de operação e manutenção desses equipamentos serão compensados por cotas de patrocínio vinculadas aos quiosques, cuja captação será de responsabilidade da concessionária.
- Exceção: nas áreas da Orla do Sol Nascente e Orla do Sol Poente, será permitida a cobrança de taxas de aluguel e serviços de acordo com o modelo de negócios definido pela concessionária, respeitando as diretrizes do contrato de concessão.

### 2.2.2 OUTRAS INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

Aspectos de mobilidade, mobiliário urbano, equipamentos, iluminação, drenagem, sistema de monitoramento por câmeras (CFTV), acupunturas urbanas e paisagismo que constam no ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto são referenciais do ponto de vista arquitetônico, mas de execução e inclusão obrigatória nos projetos e ATIVOS URBANÍSTICOS em questão.

### **2.3 Intervenções obrigatórias nos Ativos Imobiliários**

O objeto da parceria público privada está centrado na requalificação obrigatória de 14 ativos imobiliários selecionados, os quais foram escolhidos por sua capacidade de indução de novas dinâmicas urbanas, localização e pela aderência aos objetivos estruturantes do Distrito Guararapes. Esses imóveis compõem um conjunto prioritário no escopo do projeto, sendo considerados âncoras do processo de transformação e viabilização da nova centralidade urbana, com a necessária disponibilização de novas unidades de HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

A seguir estão listados os ativos imobiliários que compõem a concessão, seus respectivos usos obrigatórios para o pavimento térreo, e a destinação de usos habitacionais e geração de unidades esperada.

O projeto referencial estabelece o mínimo de unidades habitacionais geradas por ativo com base nos projetos referenciais. Entretanto, dada a natureza do retrofit entende-se que se comprovado pelo Concessionário por motivos técnicos será permitido, dentro do limite máximo de até 10%, a redução das UH geradas.

Tabela referente ao Projeto Referencial dos Ativos Imobiliários:

ATIVO	OBRIGATÓRIO		PROJETO REFERENCIAL		OBRIGATÓRIO
	USO TÉRREO	FACHADA ATIVA MÍNIMA	USO TORRE	QNTD UHs	UHs MÍNIMAS <sup>1</sup>
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 01</b>	Comercial	40% da somatória do perímetro de fachada <sup>2</sup>	Residencial	78	281
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 02</b>	Comercial		Residencial	154	
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 03</b>	Comercial		Residencial	49	
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 04</b>	Comercial		Residencial	32	379
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 05</b>	Comercial		Residencial	100	
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 06</b>	Comercial		Residencial	106	
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 07</b>	Comercial		Residencial	36	
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 08</b>	Comercial		Residencial	105	

<sup>1</sup> A quantidade mínima de UHs deverá ser atendida como parâmetro global entre os agrupamentos dos 12 ativos listados. A quantidade poderá contar com uma margem de 10% a menos como aceitável.

<sup>2</sup> A base de cálculo deve ser a somatória linear do comprimento das fachadas lindeiras a passeios públicos (calçadas de vias ou praças, por exemplo); em que 40% desse valor deve ser destinado a comércio com fachada ativa.

<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 09</b>	Comercial		Residencial	36	78
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 10</b>	Comercial		Residencial	42	
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 11</b>	Comercial		Residencial	75	135
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 12</b>	Comercial		Residencial	60	

Tabela 1: Parâmetros mínimos de destinação de uso e quantidade de UHs dos ativos selecionados não reversíveis

ATIVO	OBRIGATÓRIO		REFERENCIAL
	USO TÉRREO	USO TORRE	USO TORRE (COMPLEMENTAR)
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO 01</b>	Estacionamento		Estacionamento
<b>ATIVO IMOBILIÁRIO 02</b>	Comercial	Equipamento Cultural - Cinemateca <sup>3</sup>	Base Adm. Concessionária

Tabela 2: Parâmetros mínimos de destinação de uso e quantidade de UHs dos ativos selecionados reversíveis

1: A quantidade mínima de UHs deverá ser atendida como parâmetro global entre os agrupamentos dos 12 ativos listados. A quantidade poderá contar com uma margem de 10% a menos como aceitável.

2: A quantidade mínima de UHs deverá ser atendida como parâmetro global entre os agrupamentos dos 12 ativos listados. A quantidade poderá contar com uma margem de 10% a menos como aceitável se comprovado tecnicamente a necessidade de redução.

<sup>3</sup> A destinação do uso como equipamento cultural é obrigatória. No entanto, caso seja desenvolvido estudo que proponha outro tipo de equipamento, distinto do Projeto Referencial de Cinemateca, e que demonstre sua viabilidade, a proposta deverá ser submetida à aprovação do PODER CONCEDENTE.

3: A destinação do uso como equipamento cultural é obrigatória. No entanto, caso seja desenvolvido estudo que proponha outro tipo de equipamento, distinto do Projeto Referencial de Cinemateca, e que demonstre sua viabilidade, a proposta deverá ser submetida à aprovação do PODER CONCEDENTE.

A proposta de requalificação dos imóveis envolvidos na concessão prevê a destinação ao uso residencial nas torres, associado ao uso comercial nos pavimentos térreos, de forma a promover a ativação urbana do entorno e incentivar a ocupação contínua dos edifícios. Essa composição visa estimular a diversidade de usos e fomentar a vitalidade do centro da cidade. No total, foram identificados 12 ativos com potencial de retrofit para uso residencial, com foco em habitação de interesse social, cuja ocupação está estruturada em diferentes tipologias residenciais, conforme projeto referencial, podendo variar, conforme a capacidade do imóvel, entre unidades de 1 dormitório, 2 dormitórios e 3 dormitórios.

A distribuição de unidades por tipologia e por ativo é apresentada como referência, podendo ser ajustada conforme estudos técnicos e viabilidade de projeto, desde que sejam respeitados os seguintes parâmetros mínimos:

- AGRUPAMENTO 1: ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 01, 02 e 03 – mínimo de 281 UHs
- AGRUPAMENTO 2: ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 04, 05, 06, 07 e 08 – mínimo de 379 UHs
- AGRUPAMENTO 3: ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 09 e 10 – mínimo de 78 UHs
- AGRUPAMENTO 4: ATIVOS IMOBILIÁRIOS HIS 11 e 12 – mínimo de 135 UHs

Caso a quantidade mínima de 90% por AGRUPAMENTO seja alcançada sem a necessidade de *retrofit* residencial em todos os ativos incluídos no grupo, o CONCESSIONÁRIO fica livre para destinação de uso do ativo restante, sem, contudo, estar liberado da execução do *retrofit*.

As intervenções previstas para os edifícios incluem *retrofit* com manutenção estrutural, atualização de sistemas prediais, recomposição de fachadas e reorganização interna das unidades, respeitando a volumetria existente e promovendo a readequação dos imóveis aos padrões normativos atuais. Cada ativo apresenta uma proposta referencial de ocupação, cuja execução deverá considerar critérios técnicos, patrimoniais e urbanísticos, as quais constam no ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto.

Os demais ativos, caracterizados por bens reversíveis, possuem usos específicos: o ATIVO IMOBILIÁRIO 1 será destinado exclusivamente à manutenção do seu uso como edifício garagem (estacionamento de

veículos) e o ATIVO IMOBILIÁRIO 2 será voltado para uso de equipamento cultural, com térreo comercial e cinema, sem previsão de unidades residenciais.

### 2.3.1 MANUTENÇÃO

Intervenções mínimas obrigatórias:

- Verificação e correção de manifestações patológicas estruturais, como trincas superficiais, destacamentos de revestimentos e infiltrações pontuais;
- Revisão e manutenção dos sistemas elétrico, hidráulico, de drenagem, de exaustão e de iluminação, sem alteração do traçado original, para garantia de funcionalidade e segurança;
- Conservação e restauração de acabamentos internos e externos, incluindo pintura, revestimentos e pisos, de acordo com o grau de desgaste;
- Substituição ou reparo de esquadrias, coberturas, calhas e elementos de vedação;
- Limpeza, desobstrução e adequação de caixas de passagem, reservatórios e instalações sanitárias;
- Sinalização e revisão dos sistemas de segurança, combate a incêndio e controle de acesso, mantendo os elementos compatíveis com a unidade arquitetônica do edifício;
- Verificação e garantia da estanqueidade de lajes, coberturas e empenas, por meio de soluções corretivas;
- Remoção ou substituição de elementos dissonantes, acrescentados ao longo do tempo, que comprometam a integridade arquitetônica do conjunto;
- Plano de manutenção periódica documentado, com cronograma de ações e registro de ocorrências técnicas.

### 2.3.2 CONSTRUÇÃO

O conjunto das especificações apresentadas adiante, tem a finalidade de estabelecer as condições que deverão reger, de acordo com o Projeto de Arquitetura, a execução da generalidade dos serviços requisitados pelo PODER CONCEDENTE. Essas especificações têm a finalidade de definir critérios técnicos básicos para a execução de cada serviço em particular, fixando as condições mínimas a serem observadas na aquisição, fornecimento e emprego de materiais, especialmente no âmbito dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Intervenções mínimas obrigatórias:

- Quando necessário, execução de fundações, estruturas e vedações conforme projeto executivo, respeitando as normas técnicas e o licenciamento municipal vigente;
- Implantação de sistemas prediais completos: elétrico, hidráulico, sanitário, pluvial, gás, dados e climatização;
- Instalação de elevadores e equipamentos eletromecânicos, conforme acessibilidade e norma de desempenho;
- Construção de compartimentações internas, áreas comuns e circulações verticais e horizontais, respeitando os usos previstos (habitacional, comercial, institucional etc.);
- Execução de fachadas compatíveis com o contexto urbano e os parâmetros do plano de requalificação, priorizando desempenho térmico, ventilação e integração ao entorno;
- Priorizar a instalação de sistemas de reaproveitamento de água, energia solar e iluminação natural, visando eficiência energética e ambiental;
- Implantação de fruição pública no térreo, quando aplicável, com acessos universais, áreas de permanência e ativações comerciais ou culturais;
- Entrega da obra com todas as certificações e garantias previstas em norma.

Outros detalhes e aspectos construtivos referenciais que constam no ANEXO I – *Masterplan*, Memorial Descritivo e Anteprojeto são referenciais do ponto de vista arquitetônico, mas de execução e inclusão obrigatória nos projetos e ATIVOS IMOBILIÁRIOS em questão.

### 2.3.3 DESTINAÇÃO DAS UNIDADES DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A produção habitacional prevista no presente projeto será realizada por meio de intervenções de reabilitação (*Retrofit*) aplicadas ao conjunto de imóveis classificados como não reversíveis ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO e ANEXOS.

As obras de *Retrofit* deverão contemplar a adaptação estrutural, funcional e de desempenho das edificações, visando à criação de UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, entendidas no termo do CONTRATO como empreendimentos de iniciativa do poder público e/ou aqueles enquadrados como receptores de subsídio de programas sociais oficiais com o objetivo de prover moradias com condições adequadas de habitabilidade. As unidades produzidas deverão ser obrigatoriamente comercializadas para famílias com renda familiar bruta mensal entre 4 (quatro) e 10 (dez) salários-mínimos nacionais, observando-se:

- Enquadramento nos parâmetros do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) ou programas de financiamento habitacional equivalentes vigentes;
- Atendimento aos requisitos técnicos, dimensionais e de desempenho definidos pelas normas da ABNT e pelas regulamentações do MCMV;
- Preferência de aquisição por beneficiários previamente cadastrados pelo PODER CONCEDENTE, conforme os termos e critérios estabelecidos no contrato e nos regulamentos complementares.

#### 2.3.3.1 Moradores atuais

O PODER CONCEDENTE disponibilizará à CONCESSIONÁRIA um cadastro técnico-social contendo informações dos ocupantes dos imóveis inseridos no escopo da desapropriação, incluindo proprietários e locatários, bem como nome completo, CPF, comprovação de vínculo com o imóvel, tempo de permanência no imóvel, composição familiar, faixa de renda e situação socioeconômica, bem como declaração de interesse na aquisição futura da unidade habitacional retrofitada.

Será assegurado aos moradores cadastrados o direito de preferência na aquisição das unidades habitacionais retrofitadas nos imóveis que compõem o conjunto de desapropriação. A preferência terá caráter de priorização na oferta, condicionada à elegibilidade dos beneficiários perante os programas habitacionais vigentes.

A aquisição das unidades estará sujeita às regras de financiamento previstas nos programas e linhas de crédito habitacional disponíveis à época da comercialização. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar suporte técnico e informacional aos beneficiários para facilitar o acesso ao crédito habitacional, incluindo orientação documental e encaminhamento a agentes financeiros.

O direito de preferência deverá ser exercido em até [--] meses antes da data prevista para conclusão das obras no respectivo ATIVO IMOBILIÁRIO HIS. Decorrido o prazo estabelecido, as unidades poderão ser comercializadas segundo os critérios gerais de atendimento da política de habitação social estabelecida neste ANEXO.

### **3. SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS**

Os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS são aplicáveis sobre todo o DISTRITO GUARARAPES, incluindo os BENS DA CONCESSÃO e ATIVOS URBANÍSTICOS. No caso de áreas internas de imóveis não utilizados pela CONCESSIONÁRIA, que estejam sob uso de terceiros, devido a autorizações, permissões

ou contratos celebrados com o PODER CONCEDENTE, os serviços de manutenção, limpeza e conservação serão de responsabilidade de seus usuários, ainda que os equipamentos tenham sido objeto de INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS pela CONCESSIONÁRIA.

Os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS a serem prestados, direta ou indiretamente pela CONCESSIONÁRIA, são classificados nos seguintes grupos:

- I - GESTÃO ADMINISTRATIVA: serviços de gestão nos âmbitos administrativo, financeiro, contábil, comercial e operacional da CONCESSIONÁRIA, dos equipamentos e da CONCESSÃO;
- II - SERVIÇOS OPERACIONAIS: conjunto de serviços a serem executados pela CONCESSIONÁRIA a fim de manter uma operação minimamente adequada para utilização dos ATIVOS URBANÍSTICOS pelos USUÁRIOS;
- III - SERVIÇOS DE APOIO: conjunto de serviços para manutenção e adequação dos BENS REVERSÍVEIS, equipamentos, mobiliário urbano, sinalizações e outros itens da CONCESSÃO.

Caberá única e exclusivamente à CONCESSIONÁRIA, conforme sua estratégia empresarial, a total responsabilidade pelo adequado dimensionamento de suas equipes, com capacidade suficiente para entregar disponibilidade e qualidade exigidas para cada SERVIÇO a ser prestado, conforme ANEXO III – Sistema de INDICADORES DE DESEMPENHO. Em nenhuma hipótese a CONCESSIONÁRIA poderá justificar eventuais equívocos de dimensionamento em função dos estudos referenciais realizados pelo PODER CONCEDENTE.

Além da responsabilidade de dimensionamento de mão de obra necessária para execução dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS, a CONCESSIONÁRIA será responsável por dimensionar e disponibilizar todas as ferramentas, materiais, sistemas, equipamentos e tecnologias necessárias para execução dos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS contratados, arcando com todos os custos, tais como peças de reposição, materiais, produtos, insumos e quaisquer outros recursos necessários para a prestação dentro da qualidade e quantidade definidas em CONTRATO.

### **3.1 Gestão Administrativa**

A CONCESSIONÁRIA será responsável por gerir todo o contrato ao longo do PRAZO DA CONCESSÃO, incluindo a execução de serviços de gestão administrativa; gestão econômico-financeira; gestão contábil; gestão comercial; gestão técnica e gestão de insumos, coordenados, geridos e contratados à sua escolha (equipe orgânica ou terceiros por ela contratados), respeitando a legislação vigente e os termos do EDITAL, CONTRATO e ANEXOS.

Ressalta-se que a SPE também será a responsável pela contratação dos serviços de fornecimento de insumos tais como energia elétrica, água e esgoto e gás junto às concessionárias públicas e privadas responsáveis por esses serviços dentro do município do Recife, para fins de fornecimento nos ATIVOS que estiverem sob sua responsabilidade.

### 3.1.1 SISTEMA DE CONTROLE E GESTÃO

O Sistema de Controle e Gestão (“SCG”) será o recurso tecnológico mais importante para a integração, facilitação e otimização da gestão do CONTRATO. De forma específica e de acordo com as necessidades a serem apresentadas pelo CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá prover serviços, que incluem:

- Implantação, por parte da CONCESSIONÁRIA, do SCG com capacidade para gerir e informar receitas, visitação, custos e despesas operacionais, além de apresentar relatórios e indicadores acessíveis ao CONCEDENTE e ao VERIFICADOR; e
- Operação e Suporte do Sistema de Controle e Gestão (SCG) do CONTRATO.

O SCG deverá possuir recursos operacionais, de gestão administrativa, financeira e comercial, de acesso/visitação/gerenciamento de bilheteria em casos de EVENTOS, respeitadas as previsões do CONTRATO. Os equipamentos deverão ser geridos por um sistema que opere em uma mesma plataforma ou por sistemas distintos, desde que totalmente integrados e que apresentem uma uniformidade na gestão.

O sistema deverá possuir os seguintes elementos mínimos:

- Para o Front-Office:
  - operações de venda de bilhetes (onde aplicável);
  - controle de acesso (onde aplicável);
  - venda de produtos (onde aplicável);
  - receita de EVENTOS e patrocínios;
  - estacionamento.
- Para o Back-Office:
  - documentos fiscais;
  - gestão financeira;
  - conciliador de cartões de crédito/débito;

- controladoria;
- gestão de compras;
- gestão de estoque;
- relatórios gerenciais.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela elaboração de Relatório Operacional, a ser disponibilizado anualmente ao CONCEDENTE, em até 60 (sessenta) dias após o fim do exercício, com os resultados do Uso Público dos equipamentos e ATIVOS URBANÍSTICOS que integram o DISTRITO GUARARAPES. O relatório deve conter, no mínimo:

- bilhetagem (para os EVENTOS nos quais seja cobrado ingresso) ou controle de acesso para EVENTOS com limitação de público, discriminado por tipo de ingresso;
- faturamento, discriminado por origem e tipo de receita;
- resultados de todas as análises de monitoramento previstas nos encargos desse caderno;
- resultados e bases para apuração dos INDICADORES DE DESEMPENHO.

### 3.1.2 COMUNICAÇÃO ON-LINE

A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos nos equipamentos, contendo informações como: (i) mapa com sua localização e serviços ao usuário; (ii) informações históricas, culturais e ambientais; (iii) horário de funcionamento; e (iv) campo para envio de dúvidas, sugestões e reclamações. Além de manter a atualização de acesso à informações e notícias a respeito da CONCESSÃO, novas atrações, EVENTOS a serem promovidos, entre outros.

O campo para envio de dúvidas, sugestões e reclamações deverá possibilitar ao usuário a inserção de dados de contato, como e-mail e/ou telefone. Quando o USUÁRIO decidir pela inserção de seus dados, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicá-lo diretamente quanto à resposta e/ou encaminhamento dado.

### 3.1.3 COMUNICAÇÃO VISUAL

A CONCESSIONÁRIA, até o fim da FASE 1 que consta do ANEXO VIII – Cronograma das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIA, deverá desenvolver nova identidade visual para o DISTRITO GUARARAPES, com o intuito de utilizá-las em toda comunicação visual futura, a qual deverá ser

previamente aprovada pelo PODER CONCEDENTE. Fica a cargo da CONCESSIONÁRIA optar pela utilização da identidade visual já existente.

### **3.2 Serviços Operacionais**

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo fornecimento de produtos e serviços operacionais dos equipamentos, cujo escopo mínimo será descrito nos itens a seguir. A prestação dos serviços operacionais terá início somente com a emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO.

#### 3.2.1 LIMPEZA, GESTÃO DE RESÍDUOS E CONTROLE DE PRAGAS

O serviço de limpeza caracteriza-se pelos procedimentos operacionais de higienização do espaço público e dos equipamentos, incluindo limpezas diárias, limpezas terminais, limpeza externa e controle de pragas. A equipe de limpeza deverá ser a responsável por prestar serviços de limpeza de forma periódica, planejada, bem como nas limpezas eventuais, conforme solicitado.

A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os EVENTOS realizados nos ATIVOS URBANÍSTICOS, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados e ao retorno de seu uso no menor tempo possível, adotando medidas tais como colocação de lixeiras e sanitários químicos temporários, para atendimento a eventos específicos.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a limpeza do DISTRITO GUARARAPES somente nos BENS DA CONCESSÃO, mobiliários urbanos e equipamentos sob sua responsabilidade e no espaço público. Sempre que possível, a CONCESSIONÁRIA deverá efetuar limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente e à saúde humana.

A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação dos equipamentos e do espaço público. A execução dos encargos de limpeza deverá estar em conformidade com o ANEXO III – Sistema de INDICADORES DE DESEMPENHO.

Os serviços de asseio incluem de forma específica:

• **LIMPEZA DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO:**

- A CONCESSIONÁRIA deverá prover o serviço de limpeza das áreas de uso público existentes no DISTRITO GUARARAPES, incluindo:
  - limpeza dos equipamentos na área que forma o DISTRITO GUARARAPES;
  - varredura de praças, pátios externos, ciclovias e vias de circulação de pedestres;
  - lavagem geral de áreas externas, incluindo calçadas, pátios, limpeza de vidros internos e externos, incluindo as fachadas dos bens reversíveis;
  - limpeza e desobstrução de bueiros de escoamento, desentupindo-os quando necessário, mesmo que isto implique em mão de obra de bombeiro hidráulico ou pedreiro, os quais deverão ser solicitados da equipe de manutenção, através do Gerente Operacional.
  - recolher e depositar em local apropriado os resíduos gerados dentro do DISTRITO GUARARAPES, sendo o PODER CONCEDENTE responsável pelos serviços de destinação dos resíduos gerados para lugares adequados (aterro sanitário, por exemplo), seja prestando esses serviços de forma direta ou indireta (contratação de terceiros).
  - limpeza das áreas comuns externas às unidades geradoras de caixa (UGCs – restaurantes, lanchonetes, lojas, quiosques etc.), sanitários públicos.

• **LIMPEZA DE ÁREAS TÉCNICAS:**

- A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços de limpeza das áreas técnicas existentes no DISTRITO GUARARAPES.
- São definidas como áreas técnicas da CONCESSIONÁRIA: oficinas de manutenção, galpões de armazenagem de produtos e maquinário, veículos, pontos de leitura de água e esgoto, casas de máquinas, sala de geradores, sala de subestação, Estação de Tratamento de Água (ETA), ETE (Estação de Tratamento de Efluentes) etc. que estiverem ou que venham a ser instaladas no DISTRITO GUARARAPES e sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

• **LIMPEZA DE SANITÁRIOS PÚBLICOS:**

- A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços de limpeza dos conjuntos de sanitários de uso público, durante todo o horário de funcionamento dos equipamentos, além de disponibilizar e repor os materiais necessários para uso dos sanitários.
- Os sanitários deverão ser permanentemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à constante demanda dos usuários, sobretudo nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas.
- A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a

limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.

- A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como materiais descartáveis (papel toalha, sabonetes, papel higiênico e sacos para resíduos) e equipamentos (carros de limpeza, containers para os diversos resíduos, papeleiras, dentre outros), ferramentas e utensílios necessários para a perfeita execução dos serviços de limpeza e demais atividades correlatas.
  - A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os equipamentos e utensílios necessários à execução dos serviços, em perfeitas condições de uso.
  - A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços preferencialmente em horários que não interfiram com o bom andamento da rotina de funcionamento dos equipamentos.
  - Exigir o uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPCs).
  - Sanitários deverão estar disponíveis durante todo o período em que os equipamentos estiverem abertos, em operação.
- **COLETA E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS DAS ÁREAS TÉCNICAS E DE VISITAÇÃO PÚBLICA:**
- A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços de coleta e destinação adequada dos resíduos sólidos produzidos tanto nas áreas externas públicas, nos equipamentos, nos bens reversíveis, bem como nas áreas técnicas do DISTRITO GUARARAPES.
  - A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências dos equipamentos públicos, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.
  - Compete ainda à CONCESSIONÁRIA:
    - adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos, como a não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos;
    - manter as lixeiras do espaço público disponíveis para receberem novos resíduos, impedindo o acesso de espécies silvestres e domésticos a estes dispositivos, seja por meio de constante esvaziamento, ou da utilização de tecnologias existentes para esse fim;

- implementar campanhas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre o PÚBLICO e os resíduos por ele produzidos;
- manter registro quantitativo dos resíduos gerados nos equipamentos, informando sua origem, tipo e destinação final, devendo atualizá-lo a cada prestação de informações da CONCESSÃO;
- manter atualizados laudos técnicos, emitidos por prestador de serviço qualificado e reconhecido, que atestem que todo o perímetro do DISTRITO GUARARAPES encontra-se livre de infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e demais vetores que possam oferecer riscos à flora, fauna, ao PÚBLICO, aos equipamentos e ao espaço público. A periodicidade mínima de emissão dos laudos será semestral (a cada 6 meses), abrangendo todas as áreas comuns, equipamentos urbanos e espaços públicos do Distrito. Para as áreas de atendimento direto ao público que envolvam manipulação, comercialização ou consumo de alimentos, os laudos deverão ser emitidos em periodicidade mensal, garantindo a conformidade com as normas sanitárias vigentes. Sempre que constatada a necessidade por parte do PODER CONCEDENTE, poderá ser determinada a execução de serviços e a emissão de laudos extraordinários, sem prejuízo da periodicidade mínima estabelecida.

• **CONTROLE DE PRAGAS:**

- A CONCESSIONÁRIA deverá prover serviços técnicos especializados em controle de pragas em toda ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo:
  - medidas de prevenção e inspeção;
  - dedetização e desratização, conforme normas sanitárias aplicáveis;
  - efetividade para insetos (baratas, cupins, formigas, moscas, mosquitos, pernilongos), para aracnídeos (carrapatos, escorpiões), para roedores (camundongos, ratos, ratazanas), para quirópteros e aves (pombo-doméstico).
- Os serviços de controle de pragas deverão ser exercidos por pessoal devidamente preparado e equipado para tais atividades, com capacidade comprovada.

Os produtos químicos aplicados no controle das pragas deverão seguir normas legais e boas práticas.

### 3.2.2 ÁREAS VERDES

A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços de jardinagem nos ATIVOS URBANÍSTICOS em caráter preventivo e corretivo. A operação necessária à conservação das áreas verdes, jardins, gramados dos equipamentos deverá observar o cumprimento dos INDICADORES DE DESEMPENHO.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção das áreas verdes, a qual abrange a manutenção do paisagismo do DISTRITO GUARARAPES, áreas ajardinadas e arborizadas e vasos de plantas, provendo serviços como de poda de árvores e plantas ornamentais, controle fitossanitário, capinagem, roçada nos gramados, adubação, plantio de mudas, limpeza dos resíduos gerados nos jardins, entre outras.

O serviço de manutenção de áreas verdes contempla minimamente as seguintes atividades:

- plantio e manutenção de áreas externas com plantas gramíneas e florais de paisagismo;
- poda/corte das gramas com aplicação de produtos adequados para manutenção dos jardins, bem como das plantas e árvores nativas;
- irrigação de plantas e gramas;
- fornecer, substituir, repor plantas, mudas ornamentais e grama;
- implantar e manter os jardins de forma limpa e organizada;
- realizar a ordenação geral das áreas verdes através do corte/roçada do gramado e do relvado;
- realizar o tratamento fitossanitário das áreas verdes e jardins para combate e erradicação de pragas e parasitas;
- realizar poda em todas as espécies vegetais;
- realizar o acondicionamento dos resíduos gerados dos serviços de jardinagem executados em local apropriado;
- deverão ser executadas, em épocas certas, as podas de formação, tanto nas árvores como nos arbustos. Não deverão ser executadas podas que descaracterizem as plantas, sendo importante a manutenção da forma natural de cada espécie;
- para contornar desequilíbrios no desenvolvimento das plantas, deve-se realizar o controle de insetos, fungos, vírus e outros, por processos biológicos, físicos e químicos. O uso de produtos químicos como: inseticidas, fungicidas, herbicidas, acaricidas e outros, deverão limitar-se aos casos específicos e às dosagens indispensáveis;
- deverão ser efetuadas reformas nas falhas do ajardinamento sempre na medida que for necessário;
- deverão ser recolhidas, depositadas e destinadas em local apropriado as folhas, os restos de podas

e entulhos gerados;

- manter todos os equipamentos e utensílios necessários à execução dos serviços, em perfeitas condições de uso.

### **3.3 Serviços de Apoio**

Os serviços de apoio se caracterizam pelo asseguramento da plena utilização pelos USUÁRIOS, em ambientes e equipamentos seguros, estáveis e adequados ao uso público. A prestação dos serviços de apoio terá início somente com a emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO.

#### 3.3.1 SEGURANÇA PATRIMONIAL

A CONCESSIONÁRIA deverá manter equipe de segurança patrimonial e sistema de monitoramento por câmeras (CFTV) em pleno funcionamento de modo a maximizar a sensação e a efetividade da segurança dos USUÁRIOS do DISTRITO GUARARAPES.

A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na proteção e conservação do patrimônio natural, social, histórico e cultural do DISTRITO GUARARAPES e desenvolver todas as estratégias visando o cumprimento de seu regulamento de uso e sua integridade, utilizando-se de recursos tecnológicos e humanos, durante todo o período da CONCESSÃO.

A CONCESSIONÁRIA deverá implementar sistema de monitoramento por câmeras (CFTV) para o controle efetivo e em tempo real das áreas críticas e de grande circulação de pessoas. As imagens deverão ser capturadas 24 (vinte e quatro) horas por dia, armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias e compartilhadas em tempo real com o PODER CONCEDENTE, sendo que deverá ser feito backup das imagens de todas as ocorrências.

A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior dos equipamentos. Assim, a CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo coordenado com a Guarda Municipal do Recife e Polícia Militar de Pernambuco.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter ao menos 2 (dois) postos de vigilância armada em pleno funcionamento durante todo o prazo da CONCESSÃO, de forma ininterrupta.

A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar da maneira mais imediata possível ao PODER CONCEDENTE e outras autoridades competentes sobre todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas ocorridas no interior do DISTRITO GUARARAPES.

Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física do PÚBLICO, funcionários, flora ou do patrimônio preservado no DISTRITO GUARARAPES, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área, se necessário.

### 3.3.2 MANUTENÇÃO

A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços de manutenção no DISTRITO GUARARAPES em caráter preventivo e corretivo, observando o cumprimento dos INDICADORES DE DESEMPENHO. A Manutenção preventiva e corretiva de todos os elementos de infraestrutura contidos nos ATIVOS URBANÍSTICOS deverá contemplar minimamente os seguintes elementos:

- manutenção interna e externa dos bens reversíveis (fachadas, calçamentos, pavimentação, praças, estacionamentos);
- equipamentos;
- sistemas.

A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todos os BENS REVERSÍVEIS, instalações, infraestruturas, mobiliário e equipamentos integrantes da CONCESSÃO sob sua responsabilidade, mantendo-os atualizados e em boas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção e/ou recuperação de todos os BENS REVERSÍVEIS, instalações, infraestruturas, mobiliário e equipamentos dos equipamentos sob sua responsabilidade, visando otimizar o seu uso e a garantir sua disponibilidade de forma segura para o USUÁRIO e funcionários.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações dos equipamentos, incluindo instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS REVERSÍVEIS.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção corretiva de portões, grades, telas, paredes, pisos, sistema hidráulico, sistema elétrico, bem como pelas manutenções gerais, preventivas e corretivas, que englobem pinturas, mobiliário, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, calçamentos, pavimentos, dentre outros, das instalações dos equipamentos.

A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções de todo o mobiliário urbano a ser instalado ou existente que seja reaproveitado, incluindo bancos, mesas, lixeiras, totens, postes, torres, hidrantes, abrigos, bebedouros, paraciclos, brinquedos de playground e correlatos;

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção da sinalização no DISTRITO GUARARAPES, incluindo, entre outros, manutenção de sinalização visual vertical (placas e setas), horizontal (faixas e sinalização pintados nos pisos), placas de aviso, cartazes, pôsteres, banners, idealizações horizontais, verticais e aéreas, sistemas de áudio, etc.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva de equipamentos de mobilidade/conexão entre os equipamentos que estejam sob sua responsabilidade e deverá prover os serviços de manutenção de equipamentos técnico-operacionais.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva do(s) estacionamento(s), que esteja(m) sob sua responsabilidade;

A CONCESSIONÁRIA deverá contratar, sempre que necessário, profissional e/ou empresa especializada na manutenção de bens tombados.

No âmbito desses serviços de manutenção, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- Realizar vistorias trimestrais para identificar desgastes, fissuras, afundamentos ou desníveis que comprometam a circulação em passeios e calçadas.
- Corrigir prontamente quaisquer danos ou irregularidades, garantindo a segurança de pedestres, em especial pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida.
- Assegurar o bom funcionamento do sistema de escoamento superficial, prevenindo o acúmulo de água sobre a calçada.

- Preservar a regularidade e a continuidade dos pisos, mantendo faixas de acessibilidade livres de obstruções.
- Evitar superfícies escorregadias e remover detritos, folhas ou materiais que possam comprometer a circulação segura.
- Realizar vistorias regulares em bancos, paraciclos, lixeiras, totens, sinalização de trânsito e demais equipamentos para identificar desgastes, danos ou vandalismo.
- Efetuar consertos imediatos ou substituição de peças e equipamentos danificados, assegurando sua funcionalidade e segurança.
- Garantir que todos os elementos mantenham condições adequadas de uso, atendendo aos padrões de conforto e acessibilidade universal.
- Implementar medidas de prevenção e resposta rápida a atos de vandalismo, incluindo pintura e manutenção corretiva de superfícies danificadas.
- Manter os equipamentos limpos e em bom estado estético, preservando a imagem e a qualidade dos espaços públicos.

#### **4. ATIVIDADES PERMITIDAS**

No âmbito das ATIVIDADES PERMITIDAS, cuja definições, aspectos e diretrizes básicas já constam no CONTRATO e no ANEXO XII – Diretrizes para Confecção dos PLANOS, tem-se que a CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de produtos e serviços para os USUÁRIOS, tais como comercialização de alimentos, bebidas, souvenirs, atrações de lazer, culturais, de turismo, micromobilidade, acesso à *wifi*, etc.

A CONCESSIONÁRIA poderá explorar espaços publicitários – inclusive na forma de *naming rights* - nos elementos de mobiliário urbano e equipamentos no DISTRITO GUARARAPESA desde que observadas as seguintes condições:

- A veiculação deverá respeitar as normas municipais de posturas urbanas, acessibilidade, segurança e preservação do patrimônio histórico-cultural, quando aplicável;
- É vedada a utilização de equipamentos publicitários com emissão de luz;
- É vedada a veiculação de conteúdo de cunho político-partidário, ofensivo, discriminatório, ou que contrarie a legislação vigente;
- A eventual receita obtida com publicidade será de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA, não cabendo ao PODER CONCEDENTE qualquer ônus ou responsabilidade

sobre seu conteúdo ou comercialização.

A CONCESSIONÁRIA poderá, mediante autorização do PODER CONCEDENTE, celebrar contratos de *naming rights* (direito de nomeação) relativos a equipamentos ou mobiliários integrantes do DISTRITO GUARARAPES, desde que não impliquem exclusividade de uso, não envolvam alterações funcionais ou estruturais e respeitem a identidade visual pública e o interesse coletivo.

A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso sem fio à internet aos usuários no DISTRITO GUARARAPES.

A captação de patrocínios poderá se dar de forma eventual e curta, bem como de forma alongada a fim de padronizar, por exemplo, os equipamentos dos ambulantes, as RUAS PORTÁTEIS. A CONCESSIONÁRIA poderá, ainda, estabelecer parcerias comerciais para venda exclusiva de determinado produto dentro dos equipamentos e estruturas que compõe os ATIVOS URBANÍSTICOS.

No âmbito da micromobilidade e turismo fluvial, a CONCESSIONÁRIA poderá ofertar serviço de receptivo que contenha minimamente, uma equipe de recepção, dentro do horário de funcionamento do DECK DO NASCENTE e do PALCO FLUTUANTE. Para cumprimento deste encargo, a CONCESSIONÁRIA deverá atender, minimamente, os seguintes requisitos:

- orientar o PÚBLICO sobre a localização dos equipamentos dentro do DISTRITO GUARARAPES.
- programação periódica de EVENTOS, horários de funcionamento dos EQUIPAMENTOS do DISTRITO GUARARAPES, preços de atrativos que venham a ser implantados;
- atividades de receptivo turístico para grupos específicos, além do fornecimento de informações turísticas a respeito do DISTRITO GUARARAPES e da cidade do Recife (PE).
- A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante dos equipamentos em local de fácil acesso e visualização e que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos usuários. As informações serão fornecidas, de preferência, em três línguas (português, espanhol e inglês).

Para explorar a micromobilidade por meio de patinetes, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar os documentos e estudos necessários para avaliação e liberação por parte dos órgãos competentes.

Compete à CONCESSIONÁRIA a gestão dos serviços de estacionamento do ATIVO IMOBILIÁRIO 01, direta ou indiretamente. Para cumprimento deste encargo, a CONCESSIONÁRIA deverá atender, minimamente, os seguintes requisitos:

- Implantar controle de acesso e sistema de cobranças, incluindo, no mínimo: infraestrutura nos pontos de acesso (para cada via de entrada e/ou saída), totem na entrada com impressora de ticket e leitor de cartão, cancelas de baixo fluxo e laços magnéticos (por segurança física e prevenção de fraude) e software de controle e gestão do estacionamento ou tecnologia similar que atenda à mesma função;
- Funcionalidades adicionais, como cobrança por TAG, PVP por totem, verificação ANPR também poderão ser implantadas, de acordo com a conveniência da CONCESSIONÁRIA.
- Além de toda a tecnologia a ser aplicada aos serviços, o estacionamento deverá ser operado com a participação de profissionais, vigias/controladores de acesso, para que orientem os condutores dos veículos; e as recepcionistas-caixa, para a cobrança do serviço de estacionamento oferecido, mesmo que se implante terminais de autoatendimento para pagamento do estacionamento.
- Fornecer mão de obra para gerenciamento das áreas de estacionamento, controlar o acesso de veículos e orientar sobre o funcionamento da área;
- Efetuar a cobrança e validação do ticket de estacionamento com mão de obra treinada e/ou equipamentos de autoatendimento;
- Assegurar reserva de vagas de estacionamento prevista na legislação pertinente para veículos que transportem pessoas com deficiência e idosos.

O horário de funcionamento do estacionamento deverá ser das 8 horas às 22 horas, mas poderá ser alterado (expandido ou reduzido) para melhor atender às necessidades dos USUÁRIOS, a critério da CONCESSIONÁRIA.