

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO dos serviços de reforma, modernização, gestão, conservação, operação e manutenção do distrito de esporte e entretenimento do Complexo do Estádio Serra Dourada (COMPLEXO), composto pelo Estádio Serra Dourada (ESTÁDIO), pelo Ginásio Valério Luiz de Oliveira (GINÁSIO), estacionamentos e pelo Parque Poliesportivo (Parque da Criança).

2. JUSTIFICATIVA

A Secretaria de Esporte e Lazer do Estado de Goiás - SEEL é a instituição responsável pela gestão, operação e manutenção do Complexo Serra Dourada, cabendo a ela, como representante do Governo de Goiás, a gestão, operação, a interface com outros órgãos, a execução de ações de manutenção, reforma e fiscalização.

Atualmente a gestão deste equipamento de forma eficaz gera custos apesar dos esforços da administração pública, as dinâmicas de governo, contudo, a falta de especialização no negócio e os instrumentos administrativos burocráticos, levaram ao esgotamento do modelo de gestão pública centralizado em um órgão estatal, cuja consequência é que o Complexo encontra-se desatualizado e com potencial mercado pouco explorado.

Assim, fica claro e demonstrado que um novo modelo deve ser adotado, o qual sustentado no aspecto econômico, relacionado à capacidade de geração de múltiplas receitas pelo Complexo, que por extensão determinará a necessária demanda para modernização do Complexo com as devidas melhorias e criação de novos espaços, reivindicam ser indispensável que a administração pública busque a efetivação da parceria com o setor privado.

Tendo em vista que diante da escassez de recursos públicos para investimentos, somadas aos essenciais níveis de especialização e agilidade requeridos para administração do empreendimento modernizado, bem como a exploração de múltiplas receitas, requerem que a atual gestão pública seja transferida para a gestão e exploração privada, dentro de regras estabelecidas que melhor atendam aos interesses e necessidades dos futuros usuários no que tange à segurança, acessibilidade, conforto e múltiplos serviços, além de

permitir em somatório no resultado final, a oportuna desoneração dos cofres públicos e novos benefícios fiscais.

Isso posto, entende-se que o modelo viável legalmente que melhor se adequa às necessidades do Estado de Goiás é o modelo da Concessão Comum, precedida da realização das obras necessárias à sua implementação, nos termos do artigo 2.º, inciso III, da Lei Federal n.º 8.987/1995. Neste modelo, as reformas e obras pertinentes à consecução do projeto deverão ser integralmente realizadas pela(s) empresa(s) contratada(s), sendo-lhe(s) assegurada a exploração dos serviços inerentes, de tal forma que o privado possa arcar com os custos de implantação, manutenção e operação do Projeto, em contrapartida ao pagamento de outorga ao Poder Concedente, obtendo a amortização dos investimentos realizados e a geração de resultado econômico com a exploração da concessão.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor do contrato estimado é de R\$ 1.000.760.270,00 (um bilhão, setecentos e sessenta mil, duzentos e setenta reais), que corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios e das despesas e custos operacionais obrigatórios estimados para execução das obrigações do contrato, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta tanto pela parcela de OUTORGA FIXA como pelas parcelas de OUTORGA VARIÁVEL, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO.

O valor mencionado anteriormente é meramente indicativo, não vinculando as PARTES, não podendo ser utilizado para pleitear a reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, indenizações, ressarcimentos, lucros cessantes ou para qualquer outro fim.

4. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DO OBJETO

O Projeto tem como escopo a realização dos serviços de reforma, modernização, gestão, conservação, operação e manutenção do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo do Estádio Serra Dourada, composto pelo Estádio Serra Dourada, pelo Ginásio Valério Luiz de Oliveira e pelo Parque Poliesportivo, incluindo a exploração de projetos associados.

O modelo contratual escolhido pelo Estado de Goiás é a Concessão Comum de serviços precedida de obra pública, conforme a Lei Federal n.º 8.987/1995, exigindo que a empresa contratada execute todas as obras necessárias. Esta modalidade permite que a empresa cubra os custos de implantação, manutenção e operação, em troca de direitos de exploração e pagamento ao Estado, garantindo a recuperação do investimento e lucro.

Ao definir este modelo como sendo ideal para o Projeto, o Estado de Goiás não terá de dispor de recursos próprios para viabilizar o Projeto, por meio do pagamento de contraprestações e constituição de garantia de adimplemento.

4.1. Missão e visão do negócio

Missão: oferecer à população do Estado de Goiás e aos turistas de lazer e negócios uma infraestrutura moderna para o esporte, lazer, entretenimento, negócios, comércio, impulsionando o desenvolvimento urbano da região.

Visão: Ser um complexo multiserviços esportivo, cultural e de negócios que concorra com os principais pólos geradores nacionais em igualdade de condições, para atrair os principais eventos esportivos, culturais e de negócios nacionais e internacionais.

4.2. Responsabilidades da Concessionária

- I. Reforma e modernização do Complexo, consistindo na execução das obras e serviços de engenharia integrantes do programa de Intervenções Obrigatórias e Intervenções Opcionais, que sejam necessárias para a viabilidade econômico-financeira do modelo de negócio proposto;
- II. Gestão e operação do Complexo, consistindo na prestação dos variados serviços que este venha a contemplar e no bom atendimento aos usuários;
- III. Manutenção do Complexo, consistindo na conservação dos bens inerentes à Concessão;
- IV. Compartilhar as receitas auferidas com o Poder Público, dentro dos critérios estabelecidos contratualmente.

4.3- Premissas do Objeto

- a) Cadeiras Cativas: A futura concessionária do Complexo deverá garantir a manutenção do direito ao uso das atuais cadeiras cativas do Complexo do Estádio Serra Dourada pelos respectivos proprietários, assim

4.3. Pressupostos fundamentais

- I. A Concessionária deverá promover a conservação e modernização da infraestrutura e das instalações e equipamentos elétricos e de sistemas do Estádio Serra Dourada e do Ginásio Valério Luiz de Oliveira (Goiânia Arena) e entorno, dos seus sistemas de mobiliários públicos, iluminação e comunicação visual informativa, a requalificação das áreas de concessões de alimentação e sanitários do Estádio Serra Dourada de acordo com índices constantes na legislação municipal, com sua capacidade de espectadores e com as melhores práticas da indústria, a melhoria do funcionamento e conforto aos usuários das áreas destinadas à imprensa escrita e televisiva do Estádio Serra Dourada e a melhoria dos níveis de conforto e segurança para os espectadores, do Estádio Serra Dourada e Goiânia Arena incluindo locais para portadores de deficiência e atendimento à legislação de acessibilidade.
- II. A Concessionária deverá respeitar todas as condicionantes urbanísticas e de normas pertinentes na nova configuração do COMPLEXO, assim como solicitar aprovação municipal para as intervenções de requalificação e eventuais futuras intervenções necessárias para a operação do mesmo, conforme demanda. Os novos espaços criados devem promover usos públicos diversos, dentro das normas aplicáveis, e possuir infraestrutura interna que permita múltiplas configurações de uso; possuindo configuração espacial e arquitetônica para receber eventos de caráter esportivo, cultural, de entretenimento, especiais, bem como servir de parque público para os usuários.
- III. A Concessionária deverá edificar o Parque Poliesportivo na porção Leste do Distrito com grande área livre e para a prática de esportes, treinamento, recreação e lazer, contendo no mínimo: 01 campo de futebol com dimensões oficiais, 01 quadra poliesportiva, 02 quadras de areia (vôlei de praia//beach tênis), estacionamento com vagas para o mínimo de 20 vagas e prédio térreo de apoio com vestiários, sanitários, depósitos e sala administrativa, com área total de 420 m². Este espaço/área deverá possuir integração operacional, espacial, visual e de serviços tanto com o Estádio Serra Dourada quanto com a Goiânia Arena, mas poderá também ser operado com independência do restante do Distrito.
- IV. A área externa comum do Distrito deverá integrar os diversos equipamentos de modo a permitir a total segurança e fluidez dos usuários e também ofertar espaços para contemplação, convivência e lazer com a valorização às áreas comuns e incentivando a fruição dos caminhos.



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

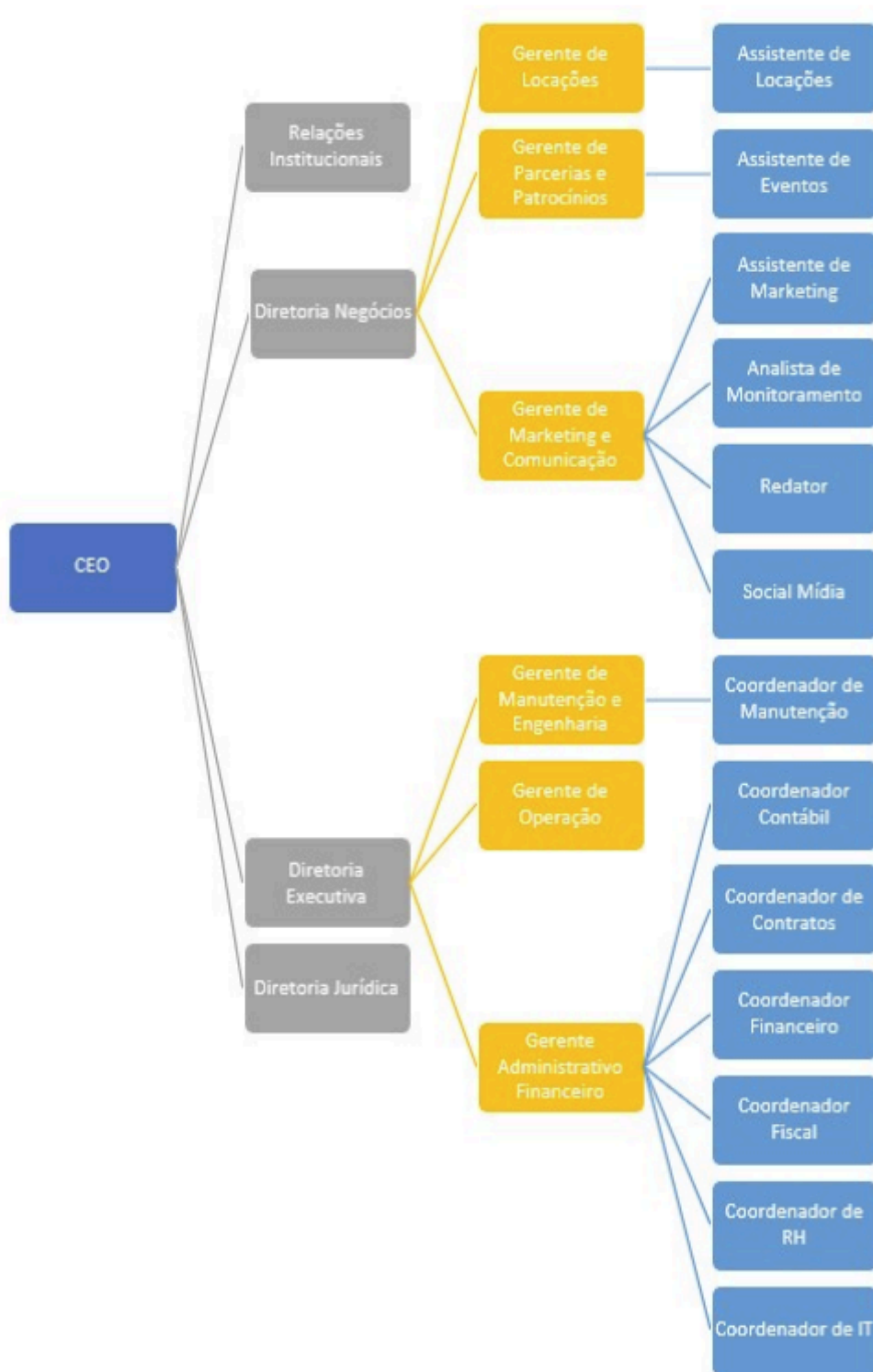
SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

4.4. Estrutura Mínima de Gestão do Complexo

Para sustentar a operação de um Complexo deste porte e com atividades tão variadas e de características diversas, é fundamental o dimensionamento de uma equipe especializada que garanta a qualidade dos níveis de serviços aos usuários do complexo, bem como a performance comercial e financeira esperada tanto ao Concessionário como ao Poder Concedente.

Propomos que a estrutura mínima de Gestão do Complexo esteja refletida no organograma a seguir:



A estrutura proposta indica a gestão direta do Concessionário, através da contratação direta dos profissionais sob sua responsabilidade, formando assim uma equipe própria e interna de gestão, operação e manutenção do Complexo.

Independentemente da estratégia adotada, é fundamental a montagem de uma

equipe de profissionais de ponta que seja capaz de liderar e implementar a transformação proposta para o complexo, de torná-lo um grande destino e referência em esporte, lazer, entretenimento, cultura e serviços para a população e visitantes da cidade de Goiânia, através de uma oferta de serviços e experiências únicas.

4.5. Plano de Operação e Manutenção dos Ativos

Deverão ser criados Planos de Operação e Manutenção dos Ativos para o Complexo Serra Dourada, com a descrição dos serviços propostos, considerando a rotina diária, visto que para os jogos de futebol, grandes shows e eventos, entre outros, deverão ser mobilizadas equipes específicas e adequadas para o necessário e eficaz suporte da operação, contendo, no mínimo:

4.5.1. Plano de Zeladoria:

A estratégia para realização desses encargos deve incluir, mas não se limitar, a:

- a) Especificação estimada do quadro de pessoal, por turno, local e funções;
- b) Procedimento e periodicidade para limpeza de sanitários, áreas verdes e demais áreas;
- c) Procedimento para a comprovação dos documentos de licença/alvará para transporte, manuseio e aplicação de produtos químicos e saneantes domissanitários expedidos pelos órgãos competentes;
- d) Mapeamento dos equipamentos, instalações, mobiliários, elementos de comunicação visual e infraestrutura presentes no Complexo e suas respectivas necessidades de manutenção preventiva, corretiva, reparos, substituições ou trocas;
- e) Detalhamento de rotinas e procedimentos a serem utilizados para o atendimento das solicitações de urgência dos equipamentos, instalações, mobiliários, elementos de comunicação visual e infraestrutura presente no Complexo;
- f) Detalhamento da rotina, procedimento e previsão de recursos para limpeza dos sanitários e vestiários, incluindo frequência de esvaziamento de lixeiras, frequência na reposição de suprimentos, como papel higiênico, sabonete líquido, álcool 70 (setenta) e/ou higienizadores de superfícies em geral, limpeza de revestimentos de pisos e paredes em geral, vasos sanitários, metais, cubas, espelhos, portas, janelas, rodapés e qualquer equipamento que faça parte da estrutura dos sanitários e vestiários;
- g) Detalhamento da rotina de conservação dos equipamentos e da infraestrutura do Complexo, como frequência de varrição, pintura, manutenção de gradis, alambrados,

luminárias, postes, portas, portões, áreas envidraçadas, janelas e/ou similares;

h) A estratégia para realização dos encargos de controle de pragas contida no Plano de Zeladoria deve incluir, no mínimo, o procedimento e periodicidade para realização de desinsetização, desratização, descupinização; além do procedimento e periodicidade para limpeza de caixas d'água, limpeza e desinfecção de bebedouros, incluindo a substituição rotineira de filtros, incluindo, mas não se limitando a limpeza e desobstrução de calhas, bueiros, bocas de lobo ou similares, em toda área do Complexo;

i) A estratégia para realização dos encargos de conservação de áreas verdes contida no Plano de Zeladoria deve incluir, mas não se limitar a:

A. Manutenção do paisagismo, áreas gramadas, incluindo orientação e supervisão do gramado dos campos de futebol, canteiros, caminhos, estruturas fixas;

j) A estratégia para realização dos encargos relacionados à gestão de resíduos sólidos contida no Plano de Zeladoria deve incluir, mas não se limitar, a:

A. Especificação da equipe necessária para a realização dos respectivos encargos;

B. Planejamento das rotinas e procedimentos de coleta, armazenamento e destinação dos resíduos sólidos;

C. Estruturação de campanhas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos;

D. Detalhamento da aplicação de boas práticas, 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;

E. Planejamento da rotina de gestão de lixeiras, incluindo implantação de sistema de coleta seletiva e medidas para garantir que as lixeiras sejam esvaziadas antes de esgotarem a sua capacidade

4.5.2.Plano de Bem-Estar do Usuário:

O plano de Bem-Estar do Usuário deverá contemplar os encargos relativos à disponibilidade de infraestrutura de TI, Vigilância e Segurança e funcionamento do Complexo.

A estratégia para realização dos encargos relacionados à disponibilidade de Infraestrutura de Tecnologia de Informação (TI) no Plano de Bem-Estar do Usuário deve

incluir, mas não se limitar, a:

- a) Especificação da equipe necessária para realização dos respectivos encargos;
- b) Detalhamento das rotinas, procedimentos e políticas para operação e manutenção da infraestrutura de TI;
- c) Estruturação de planos de resposta a incidentes e remediação com relação à segurança dos dados dos Usuários; e
- d) Detalhamento da rotina de renovação e atualização da infraestrutura de TI.

A estratégia para realização dos encargos relacionados à Vigilância e Segurança no Plano de Bem-estar do Usuário deve incluir, mas não se limitar, a:

- a) Especificação da equipe necessária para a realização dos respectivos encargos, por turno, local e funções;
- b) Detalhamento das rotinas e dos procedimentos de vigilância e ronda nos ambientes do Complexo;
- c) Detalhamento dos procedimentos para identificação e tratamento de ocorrências;
- d) Localização e quantidade de câmeras de vigilância;
- e) Procedimento de monitoramento das câmeras de vigilância, gravação e guarda das imagens;
- f) Procedimentos para manutenção da ordem e disciplina no Complexo, incluindo a coibição de atos de vandalismo e depredações;
- g) Procedimentos para atendimento aos usuários, solucionando dúvidas, registrando os acidentes, reclamações, comentários e ocorrências;

A estratégia para realização dos encargos relacionados ao funcionamento do Complexo, contida no Plano de Bem-Estar do Usuário deve incluir, mas não se limitar a:

- a) Especificação da equipe necessária, para a realização dos respectivos encargos, por turno, local e funções; e
- b) Detalhamento da rotina e operacionalização da operação do Complexo, da articulação com outras entidades que se fizerem necessárias.

4.5.3.Plano de Administração e Gestão:

O plano consiste no detalhamento da estratégia para a realização dos encargos relativos à Gestão de pessoal e de contratos, Interlocação e Governança, que deve incluir, mas não se limitar, a:

- a) Detalhamento das rotinas administrativas e de gestão de pessoal;
- b) Detalhamento das rotinas de gestão de contratos.

A estratégia para realização dos encargos de Interlocação e Governança contida no Plano de Administração e Gestão deve incluir, mas não se limitar, ao detalhamento do procedimento de interlocação e resolução de problemas com o Governo de Goiás e com outras entidades com interface na área da Concessão.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. PLANO DE INTERVENÇÕES

-

Um dos objetivos primordiais da concessão é o de repassar para a iniciativa privada não só a operação e gestão do Complexo Estádio Serra Dourada, mas também os investimentos em infraestrutura, com o objetivo de atrair um maior número de eventos e melhorar a sua rentabilidade através da integração, inovação e flexibilidade.

Também, é desejo do Estado que algumas melhorias mínimas sejam realizadas, como condição obrigatória para a concessão. Ele deseja que sejam realizados investimentos para a melhoria da ÁREA DA CONCESSÃO, e há algumas melhorias cuja necessidade é evidente.

Desta forma, foi construído um programa de investimentos obrigatórios, traduzidos no Contrato como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS que são indicadas no quadro a seguir:

Intervenções Mínimas Obrigatórias
Pintura de paredes internas e externas do Complexo, incluindo aplicação de massa PVA e Látex e reboco em locais necessários

Reforma e modernização das Bilheterias do Complexo

Reforma da Sala de Comando e Controle do Estádio

Recuperação de pavimento das vias de acesso e estacionamentos do Complexo conforme orientações dos órgãos municipais e estaduais

Reforma e recuperação das áreas livres entre o Estádio, Ginásio, Parque e demais construções e equipamentos do Complexo, incluindo, piso de esplanadas, calçadas e áreas gramadas.

Modernização e adequação das instalações elétricas, SPDA, hidrossanitárias, telecomunicações, TI, ar condicionado, iluminação pública e CFTV do Complexo

Instalar sinalização horizontal e vertical de arruamentos, pátios, estacionamentos de veículos e calçadas para pedestres, inclusive de acessibilidade, em atenção às normas e recomendações pertinentes.

Instalar novo mobiliário em todo o Complexo, com linguagem visual padronizada e integrada, como lixeiras, bebedouros e paraciclos, para funcionários, usuários e visitantes, conforme normas e regulamentações pertinentes.

Executar o rebaixamento do nível de piso do túnel em rampa e construção de acesso de carretas entre o arruamento externo e o nível de campo de jogo em parte do túnel de acesso de público Nível 00 - Sudoeste.

Executar reforma geral e adequação de bares/lanchonetes e fazer a substituição de guarda-corpos e corrimãos metálicos para atendimento de normas pertinentes.

Fazer a troca dos equipamentos e infraestrutura de média tensão: cubículo, trafo 500kVA e gerador. QGBT e infraestrutura de distribuição de baixa tensão. Troca e modernização do sistema de iluminação geral do Estádio.

Fazer a limpeza e manutenção dos reservatórios de água nos Prédios Norte e Sul, assim como de suas respectivas coberturas metálicas e sistema de coleta de água pluvial.

Instalação de sistemas de climatização, ventilação mecânica e extração em áreas específicas, como: cozinhas, lanchonetes, bares, recepções, camarotes, salão multiuso,

lounges, cabines de transmissão, auditório, salas de imprensa, vestiários, ambulatórios, área administrativa, salas de apoio e salas técnicas.

Criar acesso exclusivo para as forças de segurança.

Rever e modernizar o sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e infraestrutura de cabeamento, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

Novo Layout com remodelação e criação de novos ambientes e novos acessos do Complexo, incluindo prédios da Ala Sul e Norte.

Adequação e recuperação dos portões , portas, caixilhos, gradis metálicos e peças de serralheria do Estádio Serra Dourada.

Modernização dos elevadores do Estádio Serra Dourada e instalação de elevador/cadeira elevatória para acessibilidade no Goiânia Arena.

Requalificação das áreas de concessões de alimentação, sanitários e vestiários do Complexo.

Adequação de acessibilidade e calçamento de todo Complexo Esportivo.

Respeitar as condições urbanísticas e normativas municipais e estaduais.

Requalificar e modernizar as instalações do Estádio, respeitando o seu valor arquitetônico e identidade única.

Readequação da capacidade do Estádio para pessoas sentadas, incluindo modernização das cadeiras com assentos rebatíveis.

Criação de novos camarotes e espaços VIP no Complexo.

Adequação das instalações da imprensa, com estruturas confortáveis e modernas.

Adequação de fluxo e acessos dos espectadores, atletas e autoridades.

Conservação do sistema de iluminação dos refletores do campo do Estádio Serra Dourada.

Adequação de fluxo e acessos dos espectadores, atletas e autoridades.

Adequação/revisão das esquadrias existentes.

Rebaixamento em 1,0 m do nível campo, retirada do fosso e demolição das arquibancadas gerais, bem como novo acesso a escada inferior no Estádio.

Lavagem de toda estrutura de concreto aparente com aplicação de material incolor sem brilho nas estruturas do Estádio.

Troca/manutenção dos sistemas de irrigação e drenagem do Campo do Estádio Serra Dourada.

Modernização das catracas com instalação de reconhecimento facial no Complexo.

Modernização do gradil de fechamento do Complexo.

Recuperação do piso da quadra e acesso para caminhões pequenos ao Ginásio Valério Luiz de Oliveira.

Adições de circulações radiais ou “gangways” para atendimento às normas no Ginásio, bem como adequação de forro acústico danificado.

Instalação de quadras poliesportivas, campos de Futebol, sala de administração com sanitário, depósito de material de limpeza, varanda de convivência, vestiários e sanitários no Parque Poliesportivo.

A imposição de tais investimentos é descrita no anexo CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e representam o desejo do Poder Concedente como melhorias mínimas a serem realizadas no COMPLEXO ESTÁDIO SERRA DOURADA.

Tais investimentos foram precificados e projetados no modelo econômico-financeiro, de forma que a estrutura de proposta de preço considera a sua realização pela iniciativa privada sem nenhum aporte de dinheiro público.

Além dos investimentos previstos no caderno de encargos, conforme

discriminado na tabela acima, a CONCESSIONÁRIA DEVERÁ executar os investimentos abaixo discriminados:

- I. Apresentar projetos em BIM, DWG, PDF de todas as disciplinas, arquitetônicos e complementares, além de maquetes eletrônicas realistas para ser aprovados pela Secretaria de Estado de Esporte e Lazer;
- II. Executar as pendências do Termo de Ajuste de Conduta celebrado com o Ministério Público no Estádio Serra Dourada, incluindo adequações das instalações dos Laudos e Projetos de: Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico; Instalações Elétricas e Sistemas de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA); Condições Sanitárias e Higiene e Estrutural e Acessibilidade e Conforto.
- III. Adequações firmadas no Termo de Compromisso Ambiental com a SEMAD e licença corretiva, tais quais: construção de central de armazenamento de resíduos, passivos ambientais, atividades de licenciamento ambiental, alteração de titularidade da outorga, atendimento aos padrões ambientais, sociais e de governança;
- IV. Contratação/elaboração de Laudo tipo 3, sondagens e quaisquer tipo de estudo para verificar se há necessidade de recuperação das estruturas de concreto do Estádio Serra Dourada, e caso exista realizar tais reforços.
- V. Instalação de comunicação visual incluindo telões de LED, sistema de som e transmissão de vídeo do Complexo;
- VI. Instalação de novos sistemas de impermeabilização, incluindo área das marquises, revisão em telhado e juntas do Estádio Serra Dourada e calhas, telhados e fechamento lateral das telhas do Ginásio Goiânia Arena;
- VII. Revisão e reforço de estrutura do telhado do Goiânia Arena, realizando estudo para verificar possível instalação de telões nos perfis estruturais.

Evidentemente, o CONCESSIONÁRIO poderá propor e realizar outros investimentos de seu interesse e que entenda serem necessários para melhor explorar a utilização do COMPLEXO ESTÁDIO SERRA DOURADA.

O que é importante sinalizar desde já é que os investimentos não qualificados como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS são de inteira responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, que poderá realizá-las por sua conta e risco, desde que aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.

Compreende-se que este modelo híbrido assegura ao PODER CONCEDENTE que as intervenções consideradas mínimas serão realizadas, justificando assim a concessão também sob o ponto de vista de economia ao erário, que deixará de arcar com o custo de tais investimentos e sua subsequente manutenção, sem amarrar o CONCESSIONÁRIO a um modelo de negócio pré-determinado, dado que ele poderá idealizar outros investimentos que considere necessários, durante todo o Contrato, sem onerar o erário.

6. GESTÃO DO CONTRATO

O poder concedente será responsável pela fiscalização, com possibilidade de apoio técnico de terceiros conforme legislação e anexos contratuais. O gerenciamento abarca diversos aspectos cruciais desde a fiscalização das atividades até a prestação de informações detalhadas sobre a operação e gestão do Complexo. Além disso, serão estabelecidas regras de desempenho para avaliar o cumprimento das obrigações da Concessionária. Além disso, as diretrizes gerais e específicas para projetos e obras vão delinear as responsabilidades da concessionária em garantir a modernização, reforma, manutenção e preservação do complexo concedido, conforme:

6.1. Fiscalização:

1. **Responsabilidade:** O Poder Concedente é encarregado da fiscalização, com possibilidade de apoio técnico de terceiros conforme legislação e anexos contratuais.
1. **Acesso e Colaboração:** A Concessionária deve permitir livre acesso ao Poder Concedente ou seus credenciados às áreas, instalações, documentos e dados relacionados à concessão, fornecendo esclarecimentos quando solicitados.
2. **Solicitações e Vistorias:** O Poder Concedente pode solicitar informações técnicas, operacionais, econômicas, financeiras e contábeis, realizar vistorias e testes para avaliar as condições e características dos equipamentos e instalações.
3. **Acompanhamento e Intervenção:** O Poder Concedente pode acompanhar a execução de obras, serviços e atividades, realizar vistorias para verificar conformidade com o contrato, intervir quando necessário e aplicar sanções.

6.2. Prestação de Informações da Concessão:

1. **Relatórios Trimestrais e Anuais:** A Concessionária deve emitir relatórios trimestrais e anuais de operação e gestão para o Poder Concedente, contendo diversas informações sobre as atividades executadas, qualidade dos serviços, feedback dos usuários, eventos realizados, entre outros.
2. **Entrega e Verificação:** Os relatórios trimestrais devem ser entregues em até 15 (quinze) dias após o final de cada trimestre e são utilizados para verificação do cumprimento dos encargos e mensuração de desempenho. O Poder Concedente pode realizar inspeções para verificar a conformidade dos relatórios com a situação real.
3. **Conteúdo dos Relatórios Anuais:** O relatório anual deve conter um sumário executivo, resumo das atividades e eventos, melhorias implementadas, resultados de pesquisas de satisfação, entre outros, e deve ser entregue até 90 (noventa) dias após o encerramento do período ao qual se refere, seguindo boas práticas de companhias abertas.

6.3. Regras de Desempenho:

1. **Avaliação Trimestral:** O desempenho da concessionária será avaliado trimestralmente através do Fator de Desempenho (FDE), que influenciará na Parcela de Outorga Variável.
2. **Dimensionamento do FDE:** O FDE é calculado com base em 8 encargos agrupados em 3 dimensões de avaliação: Zeladoria, Limpeza, Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura, Gramado, Bem-estar, Segurança, Acessibilidade, Experiência do Usuário, Serviço de orientação, Atividades e Eventos, e Alimentos & Bebidas.
3. **Mensuração da Performance:** O FDE é mensurado pela Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente e pela Pesquisa de Satisfação do Usuário.

6.4. Diretrizes de Projetos e Obras e Premissas Gerais:

1. **Responsabilidades e Ajustes:** Definição das responsabilidades da CONCESSIONÁRIA no cumprimento das obrigações, com possibilidade de solicitação de orientação ao PODER CONCEDENTE em casos omissos

e manifestação deste para providenciar ajustes necessários pela CONCESSIONÁRIA.

2. **Preservação da Identidade e Inovações Tecnológicas:** Observância dos requisitos mínimos e específicos para preservação da identidade do COMPLEXO, com uso de inovações tecnológicas para eficiência, desde que respeitados os objetivos da concessão.
3. **Planejamento e Aprovação de Projetos:** Realização de levantamentos próprios para execução do projeto, apresentação ao PODER CONCEDENTE do planejamento completo das intervenções, aprovação prévia de projetos pelas autoridades competentes.
4. **Sustentabilidade e Minimização de Impactos:** Seguir diretrizes para obras com foco em sustentabilidade ambiental, adotar práticas sustentáveis durante projeto e construção, minimizar interferências negativas durante as atividades operacionais e de obras, e minimizar impactos de obra no COMPLEXO.
5. **Premissas de Utilização pelo Poder Concedente:** Durante todo o contrato de Concessão o Poder Concedente deverá ter o direito de uso de espaços e benfeitorias sem qualquer ônus, isso em relação ao Ginásio e Estádio Serra Dourada, no qual cada um, poderá utilizar, durante 3 vezes ao ano (uma data a cada quadrimestre), isso para realização de evento do Estado e caso necessário precisará de no mínimo 3 dias para montagem e desmontagem de equipamentos/estruturas do evento. Ainda, o Estado necessita de disponibilização de espaço reservado para a participação das autoridades em todos os eventos realizados no Ginásio e Estádio, com cota de 100 convites para o Estádio e 50 para o Ginásio. Em relação a disponibilização de alimentação, bebidas, serviços de buffet, garçom e quaisquer outros serviços necessários ao atendimento das autoridades, será o próprio Estado responsável pela despesa. Ressalta-se que as premissas previstas têm como objetivo resguardar o interesse público do Estado, tendo em vista a série de eventos promovidos pelo Estado. Inclusive de em relação a necessidade do Estado utilizar o Ginásio e Estado para eventos, deverá comunicar com 60 dias antes a Concessionária.

6.5. Caderno de Encargos da Concessionária:

1. **Categorias de Encargos:** Divisão em três categorias principais: Administrativo, Bem-estar do Usuário e Zeladoria.
2. **Responsabilidades Administrativas:** Inclui diretrizes para administração do complexo, gestão de pessoal e contratos. Deve seguir as normas e disposições do contrato, incluindo interlocução e governança com entidades relacionadas à concessão. A concessionária é responsável pelos contratos de trabalho, equipamentos de proteção individual, uniformização dos funcionários, relacionamento com os usuários e relatórios periódicos ao poder concedente.
3. **Bem-estar do Usuário:** Envolve a segurança dos usuários, garantia de infraestrutura de TI, vigilância, segurança e funcionamento do complexo. Estratégias para garantir a disponibilidade de infraestrutura de TI, vigilância e segurança, incluindo procedimentos para identificação e tratamento de ocorrências. Atuação na proteção e conservação do patrimônio natural e cultural do complexo
4. **Zeladoria:** Inclui planos para limpeza, manutenção e conservação do complexo. Estratégias para a gestão de resíduos sólidos, conservação de áreas verdes e controle de pragas. A concessionária será responsável por manter todas as áreas do complexo limpas, higienizadas e em boas condições de conservação, além de gerenciar a manutenção preventiva e corretiva de todas as instalações e equipamentos.

7. A REMUNERAÇÃO DO PODER PÚBLICO

A contratação da Concessão do Complexo do Estádio Serra Dourada, é autossuficiente, significando dizer que não há necessidade de aporte de recursos do erário para transferir sua gestão à iniciativa privada.

Pelo contrário, identificou-se inclusive um potencial de pagamento de outorga fixa e variável em favor do PODER CONCEDENTE, gerando assim caixa para investimento em outras áreas de interesse público.

Esta característica serviu para definir o modelo jurídico de Concessão Comum, precedida da execução de obra pública. A partir deste momento, o modelo econômico-financeiro passou a debruçar-se no que compreendia ser a melhor forma de remuneração ao Poder Concedente, por intermédio do pagamento de outorga fixa e variável.

Ocorre que a concessão do Complexo do Estádio Serra Dourada, contém um amplo espectro de potenciais soluções comerciais a serem empreendidas por parte da iniciativa privada, havendo sob cada qual um potencial financeiro cuja captura, neste momento, é difícil de ser mensurada.

A outorga fixa é aquela que será paga pelo Concessionário no ato da assinatura do contrato, tendo por base a proposta comercial, decorrente do direito de exploração da concessão, na medida em que captura o potencial econômico vislumbrado pelos licitantes de forma “à vista”, servindo para que os cofres públicos sejam ressarcidos (ao menos em parte) dos investimentos recentemente realizados no complexo.

A parcela de outorga variável 1 é o montante que incide anualmente resultante na aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita bruta da concessionária. Já a parcela de outorga variável 2 é o montante que incide trimestralmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita bruta da concessionária, considerando o resultado do fator de desempenho.

7.1. OUTORGA VARIÁVEL 1:

- a) O valor da parcela de outorga variável se limitará a 0,5% (meio por cento) da receita bruta anual da concessionária.
- b) A parcela de outorga variável deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, subsequente a Ordem de Início.
- c) A parcela de outorga variável deverá ser paga até 30º (trigésimo) dia do mês de abril devendo incidir sobre a receita bruta da CONCESSIONÁRIA apurada no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.
- d) O cálculo para pagamento da outorga variável 1 se dará observada a seguinte fórmula:

$$POV1 = (RB_{t-1}) \times 0,5\%$$

Em que:

POV1 = OUTORGA VARIÁVEL 1

RB_{t-1} = Receita bruta de janeiro a dezembro do ano anterior ao do pagamento.

7.1. OUTORGA VARIÁVEL 2:

- a) O valor da parcela de outorga variável se limitará a 1% (um por cento) da receita bruta anual da concessionária, desconsiderada a incidência da parcela de outorga variável 1.
- b) A parcela de outorga variável deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, após o término do período de transição da concessão.
- c) A parcela de outorga variável 2 deverá ser pago em até 50 (cinquenta) dias do encerramento do trimestre avaliado nos termos do sistema de mensuração de desempenho, exceto no último trimestre civil de cada ano, caso em deverá ser paga em até 100 (cem) dias do encerramento do trimestre.
- d) O cálculo para pagamento da outorga variável 2 se dará observada a seguinte fórmula:

$$POV2 = (1 - FDE) \times 1\% \times RB_{i_{FDE}}$$

Em que:

POV1 = OUTORGA VARIÁVEL 2

FDE = FATOR DE DESEMPENHO

$RB_{i_{FDE}}$ = Receita bruta do trimestre de aferição do FDE

- e) O cálculo de aferição do FATOR DE DESEMPENHO seguirá os parâmetros estipulados no SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

Informamos que o modelo financeiro base adotado como referência prevê o pagamento da outorga mínima definida pelo Edital, cabendo ao licitante proceder com a construção de seu modelo econômico-financeiro e, então, projetar a outorga que lhe parecer possível.

8. SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

8.1. REGRAS GERAIS

- a) O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL nos termos CONTRATUAIS, no período sucessivo ao da sua aferição.
- b) Para compor o cálculo do FDE, serão verificados 8 (oito) encargos contemplados em 3 diferentes dimensões, conforme o quadro a seguir. Os indicadores de desempenho são o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no CONTRATO.

Dimensão de Avaliação	Encargos
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura
	Gramado
Bem-estar	Segurança
	Acessibilidade
Experiência do Usuário	Serviço de orientação
	Atividades e Eventos
	Alimentos & bebidas

- c) Serão utilizados dois instrumentos distintos para a mensuração do FDE:
- I. Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente; e
 - II. Pesquisa de Satisfação do Usuário.
- d) A tabela abaixo resume quais indicadores serão verificados por meio da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente e quais serão verificados pela Pesquisa de Satisfação do Usuário.

Dimensão de Avaliação	Indicador	Encargo presente na Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	Indicador presente na Pesquisa de Satisfação do Usuário
Zeladoria	Limpeza	✓	✓
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	✓	✓
	Gramado	✓	
Bem-estar	Segurança	✓	✓
	Acessibilidade	✓	✓
Experiência do Usuário	Serviço de orientação		✓
	Atividades e Eventos		✓
	Alimentos & bebidas		✓

8.1.1. AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE

- a) O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL nos termos CONTRATUAIS, no período sucessivo ao da sua aferição FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE.
- b) Para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID), serão utilizados as siglas e os pesos da tabela a seguir:

			Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do indicador	Peso do indicador	
Zeladoria	Limpeza	ID01	20%	
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	ID02	20%	
	Gramado	ID03	20%	
Bem-estar	Segurança	ID04	20%	
	Acessibilidade	ID05	20%	
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	N/A	N/A	
	Atividades e Eventos	N/A	N/A	
	Alimentos & bebidas	N/A	N/A	

Onde: N/A = Não se aplica

- c) A Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID) é dada pela seguinte expressão:

$$NFID = ID01 * 20\% + ID02 * 20\% + ID03 * 20\% + ID04 * 20\% + ID05 * 20\%$$

Em que:

- NFID= Nota final dos indicadores de desempenho
 - ID01 = Nota do Indicador de Desempenho Limpeza
 - ID02 = Nota do Indicador de Desempenho Qualidade e Atualidade de Equipamentos e Infraestrutura
 - ID03 = Nota do Indicador de Desempenho Gramado
 - ID04 = Nota do Indicador de Desempenho Segurança
 - ID05 = Nota do Indicador de Desempenho Acessibilidade.
- d) A NFID variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

8.1.2. PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO

- a) As diretrizes para a Pesquisa de Satisfação do Usuário deverão fazer parte integrante do CONTRATO e será realizada através de questionário a ser elaborado pelo Instituto de Pesquisa a ser contratado.
- b) As notas dos encargos avaliadas pela PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverão possuir um valor numérico que varia entre 0 (zero) e 1 (um). O instituto de pesquisa responsável pela aferição dessa nota é livre para definir o método de se questionar os USUÁRIOS para esse fim, dentro dos critérios estabelecidos e definidos no CONTRATO.
- c) Para cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), serão utilizadas as siglas e os pesos da tabela abaixo:

		Pesquisa de Satisfação do Usuário	
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do encargo	Peso do indicador
Zeladoria	Limpeza	PE01	25%
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	PE02	20%
	Gramado	N/A	N/A
Bem-estar	Segurança	PE03	25%
	Acessibilidade	PE04	6%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	PE05	8%
	Atividades e Eventos	PE06	8%
	Alimentos & bebidas	PE07	8%

Onde: N/A = Não se aplica

- d) A Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS) é descrita pela seguinte expressão:

$$NFPS = PE01 * 25\% + PE02 * 20\% + PE03 * 25\% + PE04 * 6\% + PE05 * 8\% + PE06 * 8\% + PE07 * 8\%$$

Em que:

- NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário ;
 - PPE1 = Nota do encargo de Limpeza ;
 - PPE2 = Nota do encargo de Qualidade e Atualidade de Equipamentos e Infraestrutura;
 - PPE3 = Peso do encargo de Segurança
 - PPE4 = Peso do encargo de Acessibilidade
 - PPE5 = Peso do encargo de Serviço de Orientação
 - PPE6 = Peso do encargo de Atividades e Eventos
 - PPE7 = Peso do encargo de Alimentos & Bebidas
- e) A NFPS variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

8.1.3. CÁLCULO DO FATOR DE DESEMPENHO

- a) O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) será calculado de forma que o peso da avaliação do PODER CONCEDENTE será de 50% (cinquenta por cento) e a nota referente à percepção do USUÁRIO aferida na pesquisa de satisfação terá o peso de 50% (cinquenta por cento), conforme a fórmula a seguir:

$$FDE = NFID * 50\% + NFPS * 50\%$$

Em que:

- FDE = Nota do Fator de Desempenho
- NFID= Nota final dos indicadores de desempenho
- NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário

O FDE variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

- b) O Fator de Desempenho (FDE) somente será efetivamente apurado e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, a partir do início da Operação do Complexo Modernizado, após o período de conclusão e entrega das obras. Conseqüentemente, durante a fase de execução das obras para Modernização do Complexo, o FDE considerado será igual a 1 (um).

9. FORMAS E CRITÉRIO PARA SELEÇÃO DA MELHOR PROPOSTA

Com o reconhecimento do potencial econômico-financeiro do COMPLEXO SERRA DOURADA, e a escolha do modelo contratual de concessão com pagamento de outorga (Lei Federal nº 8.987/95 indicados pelo artigo 15, II da citada lei:

Art. 15. No julgamento da licitação será considerado um dos seguintes critérios: (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão; (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

Mediante uma análise das características da forma de exploração do COMPLEXO SERRA DOURADA e a variedade de potenciais usos por parte do mercado privado rapidamente revelou que a exigência de proposta técnica não guardava sentido prático.

Como sabemos, a exigência de proposta técnica somente teria lugar caso o objeto selecionado fosse de alta complexidade, e o caso aqui analisado não se demonstrou apto a receber tal critério de seleção.

De outra parte, a construção de um sistema de tarifa aos usuários não se colocava prudente. A ideia do estado é que o COMPLEXO SERRA DOURADA tenha seu potencial econômico mais bem explorado, mas sem retirar o seu uso da população do Estado no dia a dia.

A proposta aqui é a de dar ao CONCESSIONÁRIO ampla liberdade para construir uma política de preços para atrair eventos para o estado, de sorte que um modelo tarifário rígido não se apresenta como a melhor solução.

Optou-se, então, pela adoção do permissivo do inciso II, vale dizer, o pagamento da “(...)

maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão”.

Assim, a forma do critério de julgamento adotado será de maior oferta, tendo em vista ao maior valor da outorga fixa a ser pega ao Estado, pela Concessionária, conforme disposto no art. 15, II, da Lei nº 8.987/95:

Art. 15. No julgamento da licitação será considerado um dos seguintes critérios:

II - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão; (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

Cada licitante deverá, então, providenciar a Garantia de Proposta, Documentos de representação e Declaração de Desempate, Proposta Comercial e os Documentos de Qualificação. Em relação a Garantia de proposta, é viável para atender qualquer eventualidade que ocorrer durante toda a fase licitatória no qual responderá se houver penalidades e indenizações até a assinatura do contrato.

A Proposta Comercial deverá registrar o valor da parcela da outorga fixa. Já os Documentos de Qualificação, deverão conter a carta de apresentação devidamente assinada, com índice de documentos, referente à habilitação jurídica, qualificação econômico-financeira e comprovação de regularidade fiscal e trabalhista.

O modelo que é mais vantajoso para o Estado é o da outorga mínima, conforme premissas definidas nos documentos que instruem todo o processo e todas as premissas ali assumidas a partir da publicação do ato de homologação, a Adjudicatária deverá nomear e constituir instituição financeira responsável por abrir, gerir e operacionalizar conta vinculada com a finalidade exclusiva de receber depósito do valor correspondente à Outorga Fixa, devendo o saldo da conta vinculada ser aplicada em fundos de investimentos.

Assim a Outorga Fixa deverá ser comprovada como condição precedente à assinatura do contrato, tendo o prazo a contar da celebração do Contrato de Concessão para que a instituição financeira transfira o valor depositado ao Poder Concedente bem como do reembolso dos estudos realizados em resposta ao Chamamento Público nº 001/2023.

O presente termo apresenta as premissas gerais adotadas pelos estudos precedentes o edital, e deve servir – em conjunto com a leitura de todo o material dos estudos – como elemento meramente orientativo para a elaboração de proposta em resposta ao Edital de Licitação. Os licitantes devem atentar-se que o presente Termo não servirá de argumento para qualquer pedido de reequilíbrio econômico-financeiro futuro, devendo proceder com a atenta leitura do Edital de Licitação, minuta de Contrato e todos os seus anexos.

10. CRONOGRAMA FÍSICO – FINANCEIRO

O cronograma físico financeiro para o período de realização das intervenções obrigatórias sintética dos anos está apresentado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	(R\$ x Mi)	TOTAL ANO 01 (R\$ x Mi)	TOTAL ANO 01 (%)	TOTAL ANO 02 (R\$ x Mi)	TOTAL ANO 02 (%)	TOTAL ANO 03 (R\$ x Mi)	TOTAL ANO 03 (%)
1	GERAL	15,95	9,73	60,99%	3,07	19,27%	3,15	19,74%
1.1	PROJETOS / LEGALIZAÇÕES E APROVAÇÕES LEGAIS DE OBRA	9,73	9,73		-		-	
1.2	SERVIÇOS INICIAIS	-	-		-		-	
1.2.1	LOCAÇÃO DA OBRA, EXECUÇÃO DE GABARITO	0,39	-		0,39	2,47%	-	
1.3	COMUNICAÇÃO VISUAL	-	-		-		-	
1.3.1	COMUNICAÇÃO VISUAL INTERNA - FABRICAÇÃO + INSTALAÇÃO.	0,47	-		-		0,47	2,94%
1.4	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	-	-		-		-	
1.4.1	GERENCIAMENTO	4,86	-		2,43	15,25%	2,43	15,25%
1.4.2	MEIO AMBIENTE	0,49	-		0,25	1,55%	0,25	1,55%
2	ESTÁDIO SERRA DOURADA	179,74	0,00	0%	116,92	65,05%	62,81	34,95%
2.1	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA (NIVEL 00)	-	-		-		-	
2.1.1	TERRAPLENAGEM E DRENAGEM	0,02	-		0,02	0,01%	-	
2.1.2	ALVENARIA DE FECHAMENTO E DIVISÓRIA	0,16	-		0,16	0,09%	-	
2.1.3	ESQUADRIAS	0,03	-		0,03	0,02%	-	
2.1.4	FORROS	0,14	-		0,14	0,08%	-	
2.1.5	PISOS	1,57	-		1,57	0,88%	-	
2.1.6	ACABAMENTOS DE PAREDE	0,29	-		0,29	0,16%	-	
2.1.7	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	1,11	-		1,11	0,62%	-	
2.2	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA (NIVEL 10)	-	-		-		-	
2.2.1	TERRAPLENAGEM E DRENAGEM	1,64	-		1,64	0,91%	-	
2.2.2	SUPERESTRUTURA	0,72	-		0,72	0,40%	-	
2.2.3	ALVENARIA DE FECHAMENTO E DIVISÓRIA	0,94	-		0,94	0,52%	-	
2.2.4	ESQUADRIAS	0,09	-		0,09	0,05%	-	
2.2.5	FORROS	1,97	-		1,97	1,10%	-	
2.2.6	PISOS	0,90	-		0,90	0,50%	-	
2.2.7	ACABAMENTO DE PAREDE	0,92	-		0,92	0,51%	-	
2.2.8	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	2,17	-		2,17	1,21%	-	
2.2.9	SERRALHERIA	2,48	-		2,48	1,38%	-	
2.2.10	GRAMADO	5,37	-		5,37	2,99%	-	
2.3	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA (NIVEL 20)	-	-		-		-	
2.3.1	TERRAPLENAGEM E DRENAGEM	0,04	-		0,04	0,02%	-	
2.3.2	ALVENARIA DE FECHAMENTO E DIVISÓRIA	1,34	-		1,34	0,75%	-	
2.3.3	ESQUADRIAS	0,11	-		0,11	0,06%	-	
2.3.4	FORROS	0,10	-		0,10	0,05%	-	
2.3.5	PISOS	2,98	-		2,98	1,66%	-	
2.3.6	ACABAMENTO DE PAREDE	0,66	-		0,66	0,36%	-	
2.3.7	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	3,16	-		0,63	0,35%	2,54	1,41%
2.3.8	SERRALHERIA	3,90	-		3,90	2,17%	-	
2.4	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA (NIVEL 30)	-	-		-		-	
2.4.1	ALVENARIA DE FECHAMENTO E DIVISÓRIA	0,28	-		0,28	0,16%	-	
2.4.2	ESQUADRIAS	0,03	-		0,03	0,02%	-	
2.4.3	FORROS	0,01	-		0,01	0,00%	-	
2.4.4	PISOS	0,12	-		0,12	0,07%	-	
2.4.5	ACABAMENTO DE PAREDE	0,21	-		0,21	0,12%	-	
2.4.6	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	0,09	-		0,09	0,05%	-	
2.5	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA (NIVEL 40)	-	-		-		-	
2.5.1	ALVENARIA DE FECHAMENTO E DIVISÓRIA	0,81	-		0,81	0,45%	-	
2.5.2	ESQUADRIAS	0,41	-		0,41	0,23%	-	
2.5.3	PISOS	1,11	-		0,46	0,26%	0,65	0,36%
2.5.4	ACABAMENTO DE PAREDE	0,61	-		0,58	0,32%	0,03	0,02%
2.5.5	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	3,89	-		0,61	0,34%	3,28	1,82%
2.5.6	SERRALHERIA	1,73	-		-		1,73	0,96%
2.6	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA (NIVEL 50)	-	-		-		-	
2.6.1	ALVENARIA DE FECHAMENTO E DIVISÓRIA	0,53	-		-		0,53	0,30%
2.6.2	ESQUADRIAS	0,07	-		-		0,07	0,04%
2.6.3	FORROS	0,73	-		-		0,73	0,40%
2.6.4	PISOS	0,53	-		-		0,53	0,30%
2.6.5	ACABAMENTOS DE PAREDE	0,22	-		-		0,22	0,12%
2.6.6	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	0,17	-		-		0,17	0,10%
2.6.7	SERRALHERIA	0,09	-		-		0,09	0,05%
2.7	MELHORIAS PRÉDIOS NORTE E SUL	-	-		-		-	
2.7.1	REFORMA E ADEQUAÇÃO DO PRÉDIO SUL	4,49	-		-		4,49	2,50%
2.7.2	REFORMA E ADEQUAÇÃO DO PRÉDIO NORTE	4,43	-		-		4,43	2,47%
2.8	GERAL	-	-		-		-	
2.8.1	ESTRUTURAS	50,30	-		33,53	18,66%	16,77	9,33%
2.8.2	ELEVADOR	1,59	-		-		1,59	0,89%
2.8.3	ASSENTO ESPORTIVO	24,96	-		-		24,96	13,89%
2.8.4	MÉDIA TENSÃO - ESTÁDIO	7,22	-		7,22	4,02%	-	
2.8.5	BAIXA TENSÃO INFRA - ESTÁDIO	5,51	-		5,51	3,07%	-	
2.8.6	DISTRIBUIÇÃO BAIXA TENSÃO	17,64	-		17,64	9,82%	-	
2.8.7	INFRA ESTRUTURA DE SISTEMAS CABEAMENTO	1,38	-		1,38	0,77%	-	
2.8.8	INFRA ESTRUTURA DE SISTEMAS - ESTÁDIO	1,45	-		1,45	0,81%	-	
2.8.9	SISTEMA DE CFTV CONFORME MEMORIAL	2,39	-		2,39	1,33%	-	
2.8.10	SISTEMAS CONTROLE DE ACESSO - ESTÁDIO	3,20	-		3,20	1,78%	-	
2.8.11	SISTEMAS WI-FI - ESTÁDIO	1,55	-		1,55	0,86%	-	
2.8.12	INSTALAÇÃO COMPLETA DO SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO VRF. INCLUI EQUIPAMENTOS, REDES FRIGORÍGENAS, REDES DE DUTOS E ACESSÓRIOS, VENTILAÇÕES DE AR EXTERNO. - ESTÁDIO	1,60	-		1,60	0,89%	-	
2.8.13	INSTALAÇÃO DE SISTEMAS HIDRÁULICOS - ESTÁDIO	7,56	-		7,56	4,21%	-	
3	GINÁSIO VALÉRIO LUIZ DE OLIVEIRA	8,16	0,00	0%	8,16	100%	0,00	0%
3.1	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA	-	-		-		-	
3.1.1	SISTEMAS ELÉTRICOS	1,92	-		1,92	23,56%	-	
3.1.2	SPDA - GINÁSIO	0,21	-		0,21	2,53%	-	
3.1.3	INFRA CABEAMENTO/CFTV/CONTROLE DE ACESSO/WI-FI - GINÁSIO	1,61	-		1,61	19,67%	-	
3.1.4	INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - GINÁSIO	0,25	-		0,25	3,03%	-	
3.1.5	PISOS	0,96	-		0,96	11,80%	-	
3.1.6	ACABAMENTOS DE PAREDE	0,19	-		0,19	2,27%	-	
3.1.7	FACHADA	0,13	-		0,13	1,63%	-	
3.1.8	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	0,52	-		0,52	6,33%	-	
3.2	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA NIVEL 3,85	-	-		-		-	
3.2.1	ACABAMENTOS DE PAREDE	0,05	-		0,05	0,64%	-	
3.2.2	ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES	0,31	-		0,31	3,82%	-	
3.3	OBRAS DE RECUPERAÇÃO E MELHORIA NIVEL 7,00	-	-		-		-	
3.3.1	ACABAMENTOS DE PAREDE	0,04	-		0,04	0,46%	-	
3.3.2	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	1,62	-		1,62	19,90%	-	
3.4	COBERTURA	-	-		-		-	
3.4.1	IMPERMEABILIZAÇÃO	0,13	-		0,13	1,59%	-	
3.5	GERAL	-	-		-		-	
3.5.1	DEGRAUS DOS ACESSOS RADIAIS DAS ARQUIBANCADAS	0,23	-		0,23	2,78%	-	

4	PARQUE POLIESPORTIVO E PARQUE DA CRIANÇA	11,13	0,00	0%	11,13	100%	0,00	0%
4.1	SERVIÇOS INICIAIS		-		-		-	-
4.1.1	LIMPEZA, COM REMOÇÃO DE TERRA VEGETAL, NA ESPESURA DE 20CM A BOTA-FORA	0,08	-		0,08	0,68%	-	-
4.2	CAMPO DE FUTEBOL		-		-		-	-
4.2.1	CAMPO DE FUTEBOL (105,00M X 68,00) COM GRAMA ARTIFICIAL - 7160,77M2	6,89	-		6,89	61,93%	-	-
4.3	VESTIÁRIOS		-		-		-	-
4.3.1	FUNDAÇÕES	0,18	-		0,18	1,63%	-	-
4.3.2	SUPERESTRUTURA E FUNDAÇÃO	1,26	-		1,26	11,32%	-	-
4.3.3	ALVENARIA DE FECHAMENTO E DIVISÓRIA	0,07	-		0,07	0,62%	-	-
4.3.4	ESQUADRIAS	0,03	-		0,03	0,26%	-	-
4.3.5	PISOS	0,07	-		0,07	0,64%	-	-
4.3.6	ACABAMENTOS DE PAREDE	0,08	-		0,08	0,74%	-	-
4.3.7	COBERTURA	0,15	-		0,15	1,36%	-	-
4.3.8	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS, VIDROS	0,24	-		0,24	2,18%	-	-
4.4	QUADRA DE AREIA		-		-		-	-
4.4.1	QUADRA DE AREIA PARA BEACH VOLEI (22,00M X 14,00M) - 308,00 M2 CADA UMA	1,11	-		1,11	9,96%	-	-
4.5	QUADRA POLIESPORTIVA DESCOBERTA		-		-		-	-
4.5.1	QUADRA DE POLIESPORTIVA DESCOBERTA (32,00M X 52,00M) - 1664,00 M2 CADA UMA	0,05	-		0,05	0,43%	-	-
4.6	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ILUMINAÇÃO	0,43	-		0,43	3,85%	-	-
4.7	SISTEMAS HIDRAULICOS VESTIÁRIOS E DRENAGEM QUADRAS	0,49	-		0,49	4,41%	-	-
5	ÁREA EXTERNA	9,24	0,00	0%	9,24	100%	0,00	0%
5.1	PAVIMENTAÇÃO		-		-		-	-
5.1.1	ASFALTO EXISTENTE A RECUPERAR	2,43	-		2,43	26,28%	-	-
5.1.2	CALÇADA EXISTENTE A RECUPERAR	2,20	-		2,20	23,82%	-	-
5.1.3	CALÇADA NOVA	0,40	-		0,40	4,32%	-	-
5.1.4	ÁREA VERDE - PAISAGISMO	1,67	-		1,67	18,10%	-	-
5.2	CERCAS E GRADIS		-		-		-	-
5.2.1	GRADIL EM TELA ESTRUTURAL - ENCAIXE DOS POSTES DE SUSTENTAÇÃO DE PERFIL TUBULAR, SEÇÃO QUADRADA DE AÇO ZINCADO COM COSTURA METALIZADA. PRODUTO BEKAERT NYLOFOR. FABRICAÇÃO BELGO BEKAERT	2,54	-		2,54	27,48%	-	-
TOTAL		224,21	9,73	4,34%	148,52	66,24%	65,96	29,42%
			ANO 01		ANO 02		ANO 03	