

ANEXO D.2 DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS

1. DIRETRIZES GERAIS

1.1. O presente documento define as diretrizes e os encargos de obra, operação e gestão do COMPLEXO a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

1.2. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE

1.3. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste ANEXO e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam o COMPLEXO.

1.3.1. Os elementos presentes no COMPLEXO são parte constituinte de sua identidade, devendo ter suas características mantidas e devidamente preservadas pela CONCESSIONÁRIA.

1.4. 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.

1.5. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessária para que as obras, a operação e a gestão do COMPLEXO respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA, e na legislação aplicável.

1.6. É responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações, incluindo-se laudos de prevenção e combate a incêndio e pânico; instalações elétricas, sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA); estrutural, acessibilidade e conforto e quaisquer outras autorizações correlatas de órgãos gestores/reguladores competentes (seja nos âmbitos federal, estadual ou municipal) necessárias à regular operação do COMPLEXO com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

1.6.1. A responsabilidade do PODER CONCEDENTE no âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO da CONCESSÃO está limitada ao disposto no CONTRATO.

1.6.2. A responsabilidade pela obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias à execução do OBJETO da CONCESSÃO é exclusiva da CONCESSIONÁRIA. Contudo, o PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA no que se refere à interlocução com órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal.

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

1.8. As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso do COMPLEXO, no seu entorno e na sua vizinhança

1.9. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do COMPLEXO, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes.

2. DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental e os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

2.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

2.3. Os encargos de obra compreendem o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO, contendo as intervenções de realização obrigatória, que deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

2.4. Ficará sob responsabilidade da Concessionária, o tratamento das patologias aparentes de construção civil, bem como suas causas, em todas as edificações do Distrito de Entretenimento do Complexo Serra Dourada, com as devidas recuperações dos locais atingidos, tais como: infiltrações; falhas em juntas de dilatação; estalactites e lixiviações; carbonatação do concreto; destacamento de concreto e revestimentos; fissuras, trincas, rachaduras e fendas; oxidação de armaduras expostas; corrosão, colapso e fraturas em estruturas e peças metálicas; falhas de fixação e ancoragem em estruturas e peças metálicas; pisos e esquadrias danificados; telhado danificado; falha de vedações nos telhados;

instalações hidrossanitárias obstruídas ou danificadas; instalações elétricas danificadas; eletrodutos subdimensionados; fios e cabos subdimensionados ou aparentes; desgaste ou danos em equipamentos elétricos e mecânicos; instalações fixas de combate a incêndio danificadas; exsudação, ondulações ou trincas no asfalto; dentre outras que porventura estejam presentes.

2.5. INTERVENÇÕES OPCIONAIS dizem respeito aos serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o COMPLEXO, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a integração entre os equipamentos objeto da CONCESSÃO, incluindo novas áreas destinadas aos PROJETOS ASSOCIADOS, com os espaços já existentes, como espaços de convivência, lazer, contemplação e valorização das áreas verdes.

2.7. No prazo definido no EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, a totalidade do planejamento para a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS do COMPLEXO.

2.7.1. Este documento deverá contemplar o planejamento para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO constante da cláusula 4 deste CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA e as eventuais INTERVENÇÕES OPCIONAIS previstas de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

2.8. A implantação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e INTERVENÇÕES OPCIONAIS deverá ser precedida pela elaboração de projetos BIM, DWG e PDF, arquitetônicos e complementares incluindo as demolições necessárias previstas, a serem aprovados pelos órgãos competentes.

2.8.1. Até o final do primeiro ano da CONCESSÃO, os projetos de que trata o item anterior deverão ser apresentados de forma conjunta para o COMPLEXO, para aprovação pelos órgãos competentes de licenciamento.

2.8.2. A apresentação de projetos para fins de licenciamento de forma segregada, em exceção à regra prevista no item anterior, poderá ser autorizada pelo PODER CONCEDENTE, mediante pedido motivado da CONCESSIONÁRIA.

2.9. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e a execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, recuperação e construção de novas edificações, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal.

2.10. Os projetos, obras e serviços a serem realizados no COMPLEXO deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/00 e nº 13.146/15, o Decreto Federal nº 5.296/04 e a NBR ABNT 9050:2015, a NBR ABNT 15599:2008, ou outras que vierem a substituí-las.

2.11. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO.

2.12. Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais.

2.13. São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, reforma ou recuperação de edificações e estruturas no COMPLEXO:

2.13.1. O uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;

2.13.2. O uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;

2.13.3. A priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduo na obra e possam ser reaproveitados

2.13.4. O dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;

2.13.5. A utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar-condicionado com selos de alta eficiência energética

2.13.6. A captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;

2.13.7. A instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e

2.13.8. O uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

2.14. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão minimizar os impactos de obra no COMPLEXO

visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

2.15. As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações no COMPLEXO deverão, sempre que possível, manter o funcionamento do COMPLEXO, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.

2.16. Durante a fase de implantação dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

2.17. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela retirada de entulhos, realização e retiradas de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos.

2.18. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos demais órgãos competentes.

2.19. As demolições e retiradas não deverão causar danos a terceiros e ao meio ambiente, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários e dos USUÁRIOS do COMPLEXO.

2.20. As demolições deverão considerar, quando necessário, eventuais elementos a preservar, assim como a sua proteção, desmonte e relocação, e deverá prever meios para não gerar impactos ao meio ambiente, ao entorno e aos USUÁRIOS do COMPLEXO. O material demolido e/ou retirado deverá ter a devida destinação nos termos da legislação vigente.

2.21. Todo elemento a preservar retirado por meio de demolição deve ser acondicionado e guardado atendendo ao tipo de material e sua dimensão. O seu armazenamento deve ser delimitado ao canteiro, efetuando-se a sua manutenção, protegendo-o dos elementos dos fatores climáticos, de vandalismo e de roubo.

2.22. Ao final das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido todas as instalações do acampamento e canteiro de obras como equipamentos, construções provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.

2.23. As obras não poderão interromper o uso das áreas adjacentes à ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando houver comum acordo com os detentores de tais áreas.

2.24. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao poder CONCEDENTE as informações detalhadas sobre as patologias ocultas encontrados no COMPLEXO durante o prazo de 24 meses de execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS conforme segue abaixo:

- a) Apresentar relatório detalhado com a demonstração das patologias ocultas encontradas com a precificação das despesas relacionadas aos reparos dos realizada por meio das tabelas de referência (GOINFRA, SINAPI, ORSE e outras) e os itens inexistentes nas tabelas mencionadas, será precificados com a realização de cotação com três fornecedores e adotado média ponderada entre eles.
- b) Caberá ao PODER CONCEDENTE a análise a aprovação de todas as intervenções referentes às patologias ocultas encontrados pela CONCESSIONÁRIA para início dos trabalhos;

2.25. A CONCESSIONÁRIA é proibida de executar qualquer serviço relacionado às patologias ocultas sem a aprovação do poder CONCEDENTE, ficando sujeita ao não compartilhamento das despesas com o poder CONCEDENTE em caso de execução sem prévia aprovação.

2.26. Quaisquer INTERVENÇÕES OPCIONAIS na ÁREA DA CONCESSÃO deverão respeitar a inadmissibilidade da execução de edificações com gabarito superior ao ESTÁDIO, exclusivamente no seu eixo de acesso principal, visando preservar e valorizar o seu caráter monumental, considerando a sua inserção na paisagem e topografia.

3. DIRETRIZES OPERACIONAIS

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para a sua aprovação, conforme prazo definido pelo EDITAL, os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, contendo a descrição dos serviços propostos, considerando a rotina diária de operação e manutenção do COMPLEXO, tendo em vista 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.

3.2. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO dos ativos do COMPLEXO, contendo as ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

- (i) Plano de Administração e Gestão;
- (ii) Plano de Bem-estar ao USUÁRIO; e
- (iii) Zeladoria.

3.3. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a

rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus PROJETOS ASSOCIADOS.

3.4. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO e os novos PROJETOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA, para a realização dos encargos de que trata o item 5 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.5. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como .doc, e em versão .pdf, ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

3.6. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO constantes deste CADERNO DE ENCARGOS.

3.7. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação.

3.8. O Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO deverá ser elaborado conforme as diretrizes constantes do Capítulo 12 do CONTRATO.

4. ENCARGOS DE OBRA

4.1. Os encargos de obra relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do COMPLEXO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação, conforme normas e regulamentações pertinentes.

4.2. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO, relativamente às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, deverá ser implantado no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO, conforme segue detalhado:

4.2.1 Os 12 primeiros meses será para a elaboração e aprovação dos projetos assim descritos:

a) 06 (seis) primeiros meses para a elaboração dos projetos pela CONCESSIONÁRIA e entrega para aprovação do PODER CONCEDENTE;

b) 02 (dois) meses para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE;

c) 04 (quatro) meses para protocolo/aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes pela CONCESSIONÁRIA;

4.2.2. O prazo restante do prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses informado no item 4.2, ficará reservado à execução de obras.

4.2.3. Caso, por razões alheias às ações da CONCESSIONÁRIA, não seja possível realizar a aprovação dos projetos dentro do período de 12 (meses) indicado na Subcláusula 4.2, o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses para a implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser prorrogado.

4.2.4. O prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses indicado na Subcláusula 4.2 diz respeito tão somente às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS. As INTERVENÇÕES OPCIONAIS poderão ser implementadas a qualquer tempo ao longo do CONTRATO.

4.3. ÁREA EXTERNA GERAL

4.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, recuperação, revisão e eventual reconfiguração das redes de infraestrutura externa elétrica, hidráulica, de telecomunicações e TI, dentro dos limites do COMPLEXO, considerando o atendimento às normas de segurança pertinentes e às novas demandas de uso.

4.3.1.1. Os sistemas, em especial o de telecomunicações, deverão permitir a conexão com os veículos e equipamentos de transmissão de jogos e eventos em diversos pontos do COMPLEXO.

4.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a instalação e novo sistema de iluminação pública e CFTV dentro dos limites do COMPLEXO, incluindo, pátios, arruamentos, estacionamentos, esplanada e calçadas.

4.3.3. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de sinalização e elementos de comunicação visual em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada, integrada e acessível, de forma a valorizar o conjunto arquitetônico, com instalação de elementos como placas de sinalização, advertência e direcionais, identificando todos os equipamentos e instalações, inclusive os elementos integrantes dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS que venham a ser realizados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

4.3.4. A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

4.3.5. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de 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.

4.3.5.1. Quando da implantação de novas lixeiras, a CONCESSIONÁRIA deverá priorizar o sistema de coleta seletiva de resíduos.

4.3.6. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação das áreas livres entre o ESTÁDIO, ARENA GOIÂNIA, PARQUE POLIESPORTIVO e demais construções e equipamentos do COMPLEXO, incluindo: i) piso de esplanadas e calçadas; ii) áreas gramadas; iii) pavimentação asfáltica da área dos estacionamentos, com intervenções pontuais, onde se verificar necessária.

4.3.6.1. A disposição das áreas de estacionamento e a circulação de veículos nas áreas livres, de que trata o item anterior, deverão priorizar a circulação de pedestres e a integração entre os equipamentos do COMPLEXO.

4.3.7. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a troca e complementação do gradil metálico em todo perímetro do COMPLEXO, incluindo portões de veículos e pedestres.

4.3.8. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o livre acesso (entrada e saída) às forças de segurança existentes nas áreas adjacentes ao complexo.

4.4. ESTÁDIO

4.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o rebaixamento do nível do campo de jogo em 1,00m, com reconstrução da drenagem e irrigação automática e plantio de gramado, assim como deverá fazer a demolição dos degraus da antiga “geral” e fosso existente e subsequente construção de arquibancada em continuidade ao anel inferior existente, ao redor de todo campo de jogo do ESTÁDIO, para público de 7.400 pessoas sentadas.

4.4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá executar a reforma de sanitários e bares dos túneis e público do Nível 00 com construção de duas escadas para acesso de público ao Nível 20 nos túneis Sudeste e Nordeste.

4.4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

4.4.4. No Nível 00 - Norte, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a demolição e reconstrução de toda área, com adequações atendendo normas e recomendações pertinentes,

do programa de atletas, árbitros, apoio e imprensa, com separação de fluxos e acessibilidade e alargamento do túnel central norte para acesso único ao campo de jogo de atletas e árbitros.

4.4.5. A CONCESSIONÁRIA deverá executar a demolição e reconstrução de salas de apoio e imprensa no Nível 10 - Norte, reformando as salas técnicas, criando área para zona mista e separação de fluxos de delegações e imprensa e ainda reformando o hall de entrada dos prédios Norte e Sul.

4.4.6. No Nível 10 – Oeste, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma do acesso e criação de dois lounges de recepção separados para imprensa e público VIP/VVIP, a construção de: i) novos sanitários separados para imprensa e público VIP/VVIP; ii) cozinha para apoio aos camarotes; iii) elevadores para Níveis 20,30 e 50 - Oeste; iv) escada de acesso para camarotes no Nível 20 – Oeste.

4.4.7. A CONCESSIONÁRIA deverá executar a construção de 18 novos camarotes para 366 pessoas, hall de distribuição no Nível 20 – Oeste, com demolição parcial de degraus de arquibancada e jardineira existentes e ainda a construção de novos sanitários acessíveis, exclusivos para os novos camarotes.

4.4.8. No pavimento de acesso de público geral, Nível 20, a CONCESSIONÁRIA deverá reformar com devido nivelamento, o piso do anel principal de circulação de público e esplanadas internas Norte e Sul, em pontos que entenda necessário, reformar e modernizar bilheterias e pintar paredes internas.

4.4.9. A CONCESSIONÁRIA deverá executar a reforma e modernização com aumento de área de 10 cabines de transmissão, com criação de hall de distribuição e sanitários acessíveis exclusivos para imprensa no Nível 30 – Oeste.

4.4.10. No Nível 40 e, ambos setores de arquibancadas Leste e Oeste, a CONCESSIONÁRIA deverá construir novos sanitários, para adequação às recomendações atuais de atendimento ideal de público, não apenas para jogos de futebol, mas também para eventos variados, como show e pintar paredes internas.

4.4.11. A CONCESSIONÁRIA deverá criar tribuna de imprensa com acesso exclusivo no Nível 40 – Oeste.

4.4.12. Em toda área de acesso de público nos diversos níveis do ESTÁDIO, a CONCESSIONÁRIA deverá executar reforma geral e adequação de bares/lanchonetes e fazer a substituição de guarda-corpos e corrimãos metálicos para atendimento de normas pertinentes.

4.4.13. A CONCESSIONÁRIA deverá criar salão multiuso de 743,00m² em área aberta/terraço coberto existente no Nível 50 com novos sanitários e conexão à tribuna VIP – Oeste.

4.4.14. As áreas, espaços, equipamentos e estruturas que tenham passado por reformas, adequações e atualizações recentes dentre aquelas indicadas no item 4 "Histórico de Obras Recentes" do Anexo C.1 - Memorial Descritivo (como os sanitários públicos, refletores do estádio, etc.), não demandarão novas intervenções de reforma ou adequação pela CONCESSIONÁRIA durante o prazo de garantia das obras e serviços originais, exceto se por mau uso ou culpa da CONCESSIONÁRIA no período de execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

4.4.15. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a reforma de elevador existente até o Nível 50 e instalação de novos elevadores de ligação ao Nível 10 – acesso exclusivo Oeste.

4.4.16. Deverá ser feita a reforma da Sala de Comando e Controle do Estádio no Nível 50 do Prédio Norte pela CONCESSIONÁRIA, que poderá relocar essa sala para o Prédio Sul ou arquibancada coberta Oeste, desde que as recomendações operacionais de visibilidade e acesso de funcionários sejam atendidas.

4.4.17. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a construção de novas circulações radiais “gangways” na arquibancada superior Leste em atendimento às normas, recomendações e legislações pertinentes.

4.4.18. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a instalação de, no mínimo, 34.056 assentos rebatíveis de tipos variados em todo ESTÁDIO, independentemente das possíveis intervenções a serem executadas na sua parte interna.

4.4.19. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer em todo ESTÁDIO, a substituição de corrimãos e guarda-corpos metálicos para atendimento de normas e legislação pertinente, assim como fazer a instalação de sinalização de piso e vertical de acessibilidade.

4.4.20. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a manutenção e pintura com eventuais trocas de todos os portões, portas, caixilhos, gradis metálicos e peças de serralheria de todo ESTÁDIO, assim como a lavagem de toda estrutura de concreto aparente com aplicação de silicone/resina incolor sem brilho.

4.4.21. No interior dos Prédios Norte e Sul, com duas lajes de cerca de 1.500m² cada prédio, A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a desmontagem de divisórias, demolições, limpeza e reforma geral com instalação de um novo elevador para cada dos prédios e recepções térreas Norte e Sul, criando assim, quatro lajes em planta livre..

4.4.22. A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

4.4.23. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a troca de: i) equipamentos e infraestrutura de média tensão: cubículo, trafo 500kVA e gerador; ii) QGBT e infraestrutura de distribuição de baixa tensão. iii) troca e modernização do sistema de iluminação geral do ESTÁDIO; IV) troca e modernização do sistema de PA nas arquibancadas e áreas públicas.

4.4.24. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a 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

4.4.25. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a instalação de novos sistemas de: i) CFTV; ii) controle de acesso; iii) Wi-Fi.

4.4.26. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a instalação de sistema de SPDA;

4.5. GINÁSIO

4.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá criar acesso com 7,50m de largura, exclusivo para a área do Corpo de Bombeiros, com instalação de gradil metálico ao logo do novo acesso no estacionamento existente desde a rua interna existente e paralelo à divisa com área do BEPE ao Norte e BR 153 à Leste, até a divisa com a área do Corpo de Bombeiros ao Sul da Goiânia Arena, possibilitando a maior integração operacional e segurança dos usuários e visitantes do COMPLEXO.

4.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a requalificação do acesso de serviço pelo portão Sul para a quadra de jogo, com rebaixamento de rampa que permita a entrada de pequenos caminhões tipo VUC.

4.5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer em todo Goiânia Arena a substituição de corrimãos e guarda-corpos metálicos para atendimento de normas e legislação pertinente, assim como fazer a instalação de sinalização de piso e vertical de acessibilidade.

4.5.4. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer Impermeabilização para tratamento de vazamentos na cobertura metálica e calhas;

4.5.5. A CONCESSIONÁRIA deverá reformar, ou caso necessário, substituir os módulos pendentes de forro acústico, após haver solução para pontos de vazamento das calhas e/ou cobertura.

4.5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a construção de novas circulações radiais “gangways” na arquibancada superior, em atendimento às normas, recomendações e legislações pertinentes.

4.5.7. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer pintura interna e externa de todas as fachadas, assim como fazer a manutenção e pintura de todos os portões, portas, caixilhos, gradis metálicos e peças de serralheria de toda GOIÂNIA ARENA, assim como a lavagem e conservação de toda estrutura espacial de cobertura.

4.5.8. Para atendimento de norma de acessibilidade a CONCESSIONÁRIA deverá instalar de duas cadeiras elevatórias de acessibilidade dos mezaninos de imprensa (Leste) e tribuna de honra (Oeste);

4.5.9. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a instalação de sistema de SPDA;

4.5.10. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a troca de: i) equipamentos e infraestrutura de média tensão: cubículo, trafo 500kVA e gerador; ii) QGBT e infraestrutura de distribuição de baixa tensão.

4.5.11. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a instalação de novos sistemas de: i) CFTV; ii) controle de acesso; iii) Wi-Fi.

4.5.12. A CONCESSIONÁRIA deverá rever e modernizar o sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e infraestrutura de cabeamento, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

4.6. PARQUE POLIESPORTIVO

4.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer as demolições necessárias, e limpeza da área de 34.801,00m² ocupada originalmente pelo Parque da Criança para implantação do novo PARQUE POLIESPORTIVO.

4.6.2. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a construção de áreas externas do novo PARQUE POLIESPORTIVO. Composto por: i) arruamento de acesso e distribuição; ii) estacionamento para 20 automóveis; iii) calçadas e esplanadas; iv) iluminação externa; v) drenagem; vi) áreas gramadas.

4.6.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a construção de equipamentos esportivos atendendo todas as normas e recomendações pertinentes, compostos por: i) campo de futebol com dimensões oficiais, gramado sintético, drenagem, iluminação e gradil de fechamento; ii) quadra poliesportiva em concreto, pintura de piso, drenagem, iluminação e gradil de fechamento; iii) duas quadras de areia com drenagem, iluminação e gradis de fechamento;

4.6.4. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer a construção, atendendo todas as normas e legislação aplicável, de um prédio térreo de 420,00m², contendo: i) vestiários masculino e feminino, ii) vestiários acessíveis masculino e feminino; iii) sanitários masculino e feminino; iv) sala de administração com sanitário; v) depósito de materiais e limpeza; vi) varanda de convivência.

4.6.5. A CONCESSIONÁRIA deverá dotar o prédio de vestiários dos seguintes sistemas: i) Aquecimento para chuveiros com placas com coletores solares e boiler de 1000 litros com suporte elétrico, sistema pressurizado para duchas com vazão de 20 litros por minuto; ii) sistema de água fria alimentado por entrada da concessionária com 4 reservatórios de 5000 litros, por gravidade distribuídos nos vestiários e sanitários; iii) coleta de água pluvial e conexão com rede existente; iv) sistema de esgoto nos vestiários e sanitários conectado à rede existente no empreendimento; v) Canaletas em todo o perímetro das quadras, nas quadras de areia e futebol, drenagem no formato “espinha de peixe” direcionado para as canaletas perimetrais e drenagem superficial de pátios e estacionamento para a rede existente.

4.6.6. A CONCESSIONÁRIA deverá dotar o prédio de vestiários e apoio e área externa do Parque Poliesportivo de sistema elétrico com alimentação em BT 75kVA da rede local, QGBT de alimentação de tomadas e iluminação em todo prédio de vestiários; sistema CFTV e iluminação do campo de futebol e quadras.

4.7. EXPLORAÇÃO COMERCIAL PROPOSTA PARA A CONCESSÃO

4.7.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, diretamente, ou mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros, por meio das ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL propostas abaixo:

a) **ESTÁDIO SERRA DOURADA**

- Estacionamento Norte – Edificação comercial, área de estacionamento existente e área para expansão;
- Estacionamento Sul - Área de estacionamento existente e área para expansão;
- Estacionamento VIP / AUTORIDADES;
- Salão de eventos;
- Bares;
- Camarotes;
- Prédio Ala Norte;
- Prédio Ala Sul.

b) **GINÁSIO GOIÂNIA ARENA**

- Estacionamento - Área de estacionamento existente e área de possível expansão;

c) PARQUE POLIESPORTIVO

- Estacionamento;
- Quadra Poliesportiva;
- Quadras de Areia;
- Campo de Futebol Oficial.

4.7.2. As atividades econômicas a serem exploradas por meio das ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL deverão promover sinergia e complementaridade ao COMPLEXO, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos

4.7.3. As ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL acima relacionadas poderão sofrer alterações após aprovação dos projetos executivos pelo PODER CONCEDENTE conforme prazos definidos no item 4.2.1.

4.7.4. A CONCESSIONÁRIA terá liberdade de desenvolver os projetos associados de acordo com a previsão contida na cláusula 36, do Anexo D - Minuta do Contrato de Concessão.

5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

5.1. Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias:

- (i) Administrativo;
- (ii) Zeladoria; e
- (iii) Bem-estar do USUÁRIO

5.2. As regras deste CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA que envolverem empresas subcontratadas ou parcerias travadas pela CONCESSIONÁRIA são de sua integral responsabilidade. Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO às referidas empresas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.

5.3. Os encargos de operação e gestão aplicam-se aos equipamentos, áreas livres e demais instalações integrantes do COMPLEXO e às áreas de interface entre o COMPLEXO e os PROJETOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

5.4. Os encargos de operação e gestão deverão dimensionar os serviços considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus PROJETOS ASSOCIADOS.

5.5. Os encargos de operação e gestão deverão prever a implementação de medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança no entorno do COMPLEXO, no caso de eventos.

5.5.1. Os PLANOS OPERACIONAIS relativos à limpeza, trânsito e segurança deverão identificar a área do entorno do COMPLEXO onde serão implantadas as medidas mitigadoras de que trata o item anterior.

5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO e do ANEXO D.4 - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO e este CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA.

5.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema automatizado de medição dos indicadores integrantes do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO, ANEXO D.4 - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, que deve ser propício à realização de auditoria e que permita o acesso às informações que serviram de base para os cálculos realizados e aos resultados de períodos anteriores, considerando, no mínimo, 5 (cinco) anos de armazenamento.

5.8. ADMINISTRATIVO

5.8.1. A operação necessária à administração do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão, que consiste no detalhamento da estratégia para a realização dos encargos relativos à Gestão de pessoal e de contratos, Interlocação e Governança, o qual deve incluir, mas não se limitar, a: (i) Detalhamento das rotinas administrativas e de gestão de pessoal; (ii) Detalhamento das rotinas de gestão de contratos.

5.8.1.1. 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.

5.8.2. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados no COMPLEXO.

5.8.3. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações

trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

5.8.4. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas 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.

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

5.8.6. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.

5.8.7. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados.

5.8.7.1. Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.

5.8.8. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS do COMPLEXO.

5.8.9. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação do COMPLEXO, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

5.8.10. Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e também para as áreas de uso comercial inseridas no COMPLEXO.

5.8.11. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto na Cláusula 25 do CONTRATO.

5.8.11.1. O relatório anual de conformidade deverá contemplar a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do COMPLEXO e das demais receitas operacionais do período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, do cumprimento de metas e indicadores de desempenho, das obras de modernização, das

atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação do COMPLEXO e dos demais dados e informações relevantes sobre o COMPLEXO, conforme descrito no CONTRATO.

5.8.12. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de gestão automatizado que tenha como função integrar todos os sistemas relacionados à operação do COMPLEXO e que possa ser objeto de auditoria, caso seja solicitado pelo PODER CONCEDENTE.

5.8.13. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços a serem realizados no COMPLEXO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

5.8.14. Caberá à CONCESSIONÁRIA a obrigação de executar as atividades previstas durante o Estágio 1 - Operação Assistida, em especial, constituir o comitê de transição, o qual atuará durante este período.

5.8.14.1. O comitê de transição deverá ser composto por, pelo menos, 2 (dois) representantes da CONCESSIONÁRIA e 2 (dois) representantes do PODER CONCEDENTE.

5.8.15. O Estágio 1 - Operação Assistida da CONCESSÃO terá prazo de duração de 180 (cento e oitenta) dias, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

5.9. ZELADORIA

5.9.1. O Plano de Zeladoria, o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE, deverá conter, mas não se limitar a:

5.9.1.1. Especificação estimada do quadro de pessoal, por turno, local e funções;

5.9.1.2. Procedimento e periodicidade para limpeza de sanitários, áreas verdes e demais áreas;

5.9.1.3. Procedimento para a comprovação dos documentos de licença/alvará para transporte, manuseio e aplicação de produtos químicos e saneantes domissanitários expedidos pelos órgãos competentes;

5.9.1.4. Mapeamento dos equipamentos, instalações, mobiliários, elementos de comunicação visual e infraestruturas presentes no COMPLEXO e suas respectivas necessidades de manutenção preventiva, corretiva, reparos, substituições ou trocas;

5.9.1.5. Detalhamento de rotinas e procedimentos a serem utilizados para o atendimento das solicitações de urgência dos equipamentos, instalações, mobiliários, elementos de comunicação visual e infraestruturas presentes no Complexo;

5.9.1.6. 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;

5.9.1.7. 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;

5.9.1.8. 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.

5.9.1.9. A estratégia para realização dos encargos de conservação de áreas verdes contida no Plano de Zeladoria deverá incluir, manutenção do paisagismo, áreas gramadas, incluindo orientação e supervisão do gramado dos campos de futebol, canteiros, caminhos, estruturas fixa.

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

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

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

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

5.9.2.4. 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;

5.9.2.5. 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.

5.9.3. A operação necessária à limpeza do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Limpeza.

5.9.4. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), interior de edificações, quadras, arquibancadas, oferecendo uma condição saudável para o uso do COMPLEXO.

5.9.5. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO.

5.9.6. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no COMPLEXO, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao COMPLEXO e ao seu entorno, no menor tempo possível.

5.9.7. Os sanitários e vestiários 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, principalmente em eventos.

5.9.7.1. 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.

5.9.7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias e vestiários, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depredação.

5.9.7.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.

5.9.8. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do COMPLEXO.

5.9.8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma 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 e da fauna.

5.9.9. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, incluindo o gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, mantendo-os atualizados e em perfeitas 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, de acordo com o princípio da razoabilidade.

5.9.9.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva do gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, de forma a mantê-lo em boas condições para a realização de jogos.

5.9.10. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, MOBILIÁRIO e equipamentos, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.

5.9.10.1. Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.

5.9.11. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.

5.9.12. Não será permitido realizar alterações nos refletores, salvo para atender mudanças de normas e exigências da CBF, FIFA ou qualquer outro órgão regulamentar, mediante justificativa razoável e autorização expressa do Poder Concedente. À Concessionária cabe a responsabilidade da manutenção e conservação deste equipamento;

5.9.13. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do COMPLEXO.

5.9.14. Não será permitido realizar alterações na capela construída no subsolo do Estádio Serra Dourada, salvo por determinação do Poder Concedente. À Concessionária cabe a responsabilidade da manutenção e conservação deste espaço.

5.9.15. A operação necessária à conservação das áreas verdes, jardins, gramados e recursos hídricos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Recursos Naturais, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.9.16. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do COMPLEXO em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.

5.9.17. A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação do PODER CONCEDENTE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes na ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.

5.9.18. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao PODER CONCEDENTE, para que a solução seja prontamente executada.

5.9.19. Quando ocorrer a supressão de um indivíduo arbóreo, a CONCESSIONÁRIA deverá, preferencialmente, substituí-lo, após consulta ao PODER CONCEDENTE, por espécie nativa da Mata Atlântica, exceto no caso de disposição contrária das resoluções de tombamento.

5.9.20. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar práticas que minimizem o uso de insumos agressivos ao meio ambiente para a conservação dos elementos vegetais do COMPLEXO estritamente de acordo com a legislação vigente.

5.9.21. A CONCESSIONÁRIA deverá, se aplicável, elaborar laudos técnicos de recuperação de passivos ambientais ocorridos anteriormente à data de início da CONCESSÃO do COMPLEXO, a ser realizado por responsáveis técnicos devidamente habilitados.

5.9.22. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

5.9.23. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências do COMPLEXO, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

5.9.24. A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

5.9.25. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras do COMPLEXO disponíveis para receberem novos resíduos, impedindo o acesso de animais silvestres e domésticos, seja através de constante esvaziamento ou da utilização de tecnologias existentes para esse fim.

5.9.26. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.

5.9.27. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro quantitativo dos resíduos gerados do COMPLEXO, informando sua origem, tipo e destinação final, devendo ser atualizado a cada prestação de informações da CONCESSÃO.

5.9.28. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizados laudos técnicos, emitidos por prestador de serviço qualificado e reconhecido, que atestem que todas as ÁREAS DA CONCESSÃO se encontram livres de infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e outros que podem oferecer riscos à flora, fauna, aos USUÁRIOS e aos equipamentos do COMPLEXO.

5.10. BEM-ESTAR DO USUÁRIO

5.10.1. A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes de Plano de Bem-Estar ao USUÁRIO, que deverá contemplar os encargos relativos à disponibilidade de infraestrutura de TI, Vigilância, Segurança e funcionamento do COMPLEXO, o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.10.2. A estratégia para realização dos encargos relacionados à disponibilidade de Infraestrutura de Tecnologia da Informação (TI) do USUÁRIO deve incluir, mas não se limitar, a:

5.10.2.1. Especificação da equipe necessária para realização dos respectivos encargos;

5.10.2.2. Detalhamento das rotinas, procedimentos e políticas para operação e manutenção da infraestrutura de TI;

5.10.2.3. Estruturação de planos de resposta a incidentes e remediação com relação à segurança dos dados dos USUÁRIOS; e

5.10.2.4. Detalhamento da rotina de renovação e atualização da infraestrutura de TI.

5.10.2.5. 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:

5.10.2.5.1. Especificação da equipe necessária para a realização dos respectivos encargos, por turno, local e funções;

5.10.2.5.2. Detalhamento das rotinas e dos procedimentos de vigilância e ronda nos ambientes do COMPLEXO;

5.10.2.5.3. Detalhamento dos procedimentos para identificação e tratamento de ocorrências;

5.10.2.5.4. Localização e quantidade de câmeras de vigilância;

5.10.2.5.5. Procedimento de monitoramento das câmeras de vigilância, gravação e guarda das imagens;

5.10.2.5.6. Procedimentos para manutenção da ordem e disciplina no COMPLEXO, incluindo a coibição de atos de vandalismo e depredações; e

5.10.2.5.7. Procedimentos para atendimento aos USUÁRIOS, solucionando dúvidas, registrando os acidentes, reclamações, comentários e ocorrências.

5.10.3. A estratégia para realização dos encargos relacionados ao funcionamento do COMPLEXO, deve incluir, mas não se limitar a:

5.10.3.1. Especificação da equipe necessária, para a realização dos respectivos encargos, por turno, local e funções; e

5.10.3.2. Detalhamento da rotina e operacionalização da operação do COMPLEXO, da articulação com outras entidades que se fizerem necessárias.

5.10.4. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na proteção e conservação do patrimônio natural e edificado, social, histórico e cultural do COMPLEXO, 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.

5.10.5. A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

5.10.6. Toda a área da CONCESSÃO deverá ser monitorada por segurança preventiva desarmada, por meio de rondas ou postos estacionários.

5.10.6.1. Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e a mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.

5.10.6.2. As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis.

5.10.6.3. As equipes de segurança deverão possuir em seus quadros pessoal preparado e capacitado para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.

5.10.7. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, no caso de eventos, o quadro móvel necessário para a sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.

5.10.8. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, no caso de eventos, que a equipe de segurança seja capaz de se comunicar claramente com o público dentro e fora do COMPLEXO, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente, que permita alertar os USUÁRIOS em caso de emergência.

5.10.9. A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior do COMPLEXO.

5.10.10. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, atualizar e compartilhar com o PODER CONCEDENTE um sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.

5.10.11. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos do COMPLEXO, mantendo o monitoramento, de modo a garantir o adequado controle de acesso.

5.10.11.1. Os acessos ao COMPLEXO deverão ser monitorados de forma permanente.

5.10.11.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro de todos os veículos que adentre a ÁREA DA CONCESSÃO e dela saiam, mantendo esse registro armazenado e disponível.

5.10.11.3. É vedada à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências e controle de acesso de veículos a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto no caso de ordem judicial.

5.10.12. A operação necessária para a prevenção e combate contra incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo situações emergenciais.

5.10.12.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pelo COMPLEXO em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente.

5.10.12.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter entre seus colaboradores equipe treinada de brigadistas nas edificações sob sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente.

5.10.12.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as edificações devidamente sinalizadas, com os tipos de extintores disponíveis, hidrantes e placas que indiquem as rotas de fuga.

5.10.13. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um mapeamento das áreas suscetíveis a descargas atmosféricas e ações de mitigação em toda a área da CONCESSÃO.

5.11. DAS PREMISSAS DE UTILIZAÇÃO PELO PODER CONCEDENTE

5.11.1. Ao longo da operação do COMPLEXO, a CONCESSIONÁRIA deverá preservar os seguintes direitos de uso de espaços e benefícios, sem qualquer ônus, ao PODER CONCEDENTE:

5.11.1.1. Cessão de uso do ESTÁDIO, em caráter exclusivo, para realização de eventos de interesse do PODER CONCEDENTE, em datas mutuamente acordadas com a CONCESSIONÁRIA, a serem comunicadas com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, em 3 (três) datas ao ano, sendo uma data por quadrimestre;

5.11.1.2. Cessão de uso do GINÁSIO, em caráter exclusivo, para realização de eventos de interesse do PODER CONCEDENTE, em datas mutuamente acordadas com a CONCESSIONÁRIA, a serem comunicadas com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, em 3 (três) datas ao ano, sendo uma data por quadrimestre;

5.11.1.3. Nas cessões de uso que tratam as subcláusulas 5.11.1.1 e 5.11.1.2, todos os custos relacionados, direta ou indiretamente, à realização dos eventos naquelas instalações serão custeados exclusivamente pelo PODER CONCEDENTE.

5.11.1.4. Cada cessão de uso que tratam as subcláusulas 5.11.1 e 5.11.2 deverão ser realizadas por período não inferior a 3 (três) dias consecutivos e não superior a 5 (cinco) dias consecutivos.

5.11.1.5. Na hipótese da subcláusula 5.11.1.3 a CONCESSIONÁRIA não será obrigada a disponibilizar alimentação, bebidas, serviços de buffet, garçom e quaisquer outros serviços necessários ao atendimento das autoridades e pessoal convidado, cabendo ao PODER CONCEDENTE arcar com os custos decorrentes ou providenciá-los por meios próprios, conforme o caso.