



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Ofício ATL SEI nº 042365744

Ref.: Ofício SGP-23 nº 0188/2021

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento RDS nº 232/2021, de autoria do Vereador Rubinho Nunes, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias a respeito da concessão do Complexo do Estádio do Pacaembu.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

BRUNA BORGHETTI CAMARA FERREIRA ROSA

Chefe de Gabinete
Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Borghetti Camara Ferreira Rosa, Chefe de Gabinete**, em 19/04/2021, às 20:11, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Matéria DOCREC 174/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=290447>.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **042365744** e o código
CRC **088CFF22**.



Secretaria de Esportes e Lazer

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

CONTRATO DE CONCESSÃO N.º 01/SEME/2019

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 01/SEME/2018

**CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.**

1

ÍNDICE

CONTRATO DE CONCESSÃO N.º 01/SEME/2019	1
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 01/SEME/2018.....	1
CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.	1
ÍNDICE.....	2
PREÂMBULO.....	6
CONTRATO DE CONCESSÃO N.º 01/SEME/2019	6
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 01/SEME/2018.....	6
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	7
CLÁUSULA 1ª DAS DEFINIÇÕES.....	7
CLÁUSULA 2ª DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO	14
CLÁUSULA 3ª DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO.....	15
CLÁUSULA 4ª DA INTERPRETAÇÃO	16
CAPÍTULO II – DO OBJETO, ÁREA DA CONCESSÃO, PRAZO E TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO	16
CLÁUSULA 5ª DO OBJETO	16
CLÁUSULA 6ª DA ASSUNÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO	17
CLÁUSULA 7ª DO PRAZO	17
CLÁUSULA 8ª DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO	18
CAPÍTULO III – DA CONCESSIONÁRIA	19
CLÁUSULA 9ª DA FINALIDADE E DO CAPITAL SOCIAL	19

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

CLÁUSULA 10ª DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA CONCESSIONÁRIA	20
CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES	22
CLÁUSULA 11ª DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES	22
CLÁUSULA 12ª DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS	23
CLÁUSULA 13ª DAS OBRIGAÇÕES E PROIBIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA	24
CLÁUSULA 14ª DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE	31
CLÁUSULA 15ª DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA	33
CLÁUSULA 16ª DAS PRERROGATIVAS DO PODER CONCEDENTE	34
CAPÍTULO V – DOS FINANCIAMENTOS	34
CLÁUSULA 17ª DOS FINANCIAMENTOS	34
CAPÍTULO VI – DO VALOR DO CONTRATO, DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA E DO PAGAMENTO DA OUTORGA	35
CLÁUSULA 18ª DO VALOR DO CONTRATO	35
CLÁUSULA 19ª DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA	35
CLÁUSULA 20ª DO PAGAMENTO DA OUTORGA	37
CAPÍTULO VII – DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO	38
CLÁUSULA 21ª DA FISCALIZAÇÃO	38
CAPÍTULO VII – DOS RISCOS	40
CLÁUSULA 22ª ALOCAÇÃO DE RISCOS	40
CAPÍTULO VIII – DAS REVISÕES CONTRATUAIS E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO	47
CLÁUSULA 23ª DAS REVISÕES ORDINÁRIAS	47
CLÁUSULA 24ª DAS REVISÕES EXTRAORDINÁRIAS	48
CLÁUSULA 25ª DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO	49

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

CLÁUSULA 26ª DO PROCEDIMENTO PARA A RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	50
CAPÍTULO IX – DAS GARANTIAS E SEGUROS.....	54
CLÁUSULA 27ª DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA	54
CLÁUSULA 28ª DA GARANTIA DE SATISFAÇÃO DO CRÉDITO DO FINANCIADOR PERANTE A CONCESSIONÁRIA	58
CLÁUSULA 29ª DOS SEGUROS.....	60
CAPÍTULO X – DO REGIME DE BENS DA CONCESSÃO	63
CLÁUSULA 30ª DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO	63
CLÁUSULA 31ª DA REVERSÃO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO	66
CAPÍTULO XI – DAS SANÇÕES E PENALIDADES APLICÁVEIS ÀS PARTES..	67
CLÁUSULA 32ª DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	67
CLÁUSULA 33ª DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DAS PENALIDADES.....	71
CAPÍTULO XII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS	73
CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO.....	73
CLÁUSULA 35ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS	75
CLÁUSULA 36ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM.....	76
CAPÍTULO XIII – DA INTERVENÇÃO	78
CLÁUSULA 37ª DA INTERVENÇÃO.....	78
CAPÍTULO XIV – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO.....	80
CLÁUSULA 38ª DOS CASOS DE EXTINÇÃO	80
CLÁUSULA 39ª DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL	81
CLÁUSULA 40ª DA ENCAMPAÇÃO	81



Secretaria de Esportes e Lazer

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

CLÁUSULA 41ª DA CADUCIDADE.....	82
CLÁUSULA 42ª DA RESCISÃO CONTRATUAL.....	84
CLÁUSULA 43ª DA ANULAÇÃO DO CONTRATO	84
CLÁUSULA 44ª DA FALÊNCIA OU DA EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA	85
CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	85
CLÁUSULA 45ª DO ACORDO COMPLETO.....	85
CLÁUSULA 46ª DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES	86
CLÁUSULA 47ª DA CONTAGEM DE PRAZOS.....	86
CLÁUSULA 48ª DO EXERCÍCIO DE DIREITOS	87
CLÁUSULA 49ª DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA ENTRE AS CLÁUSULAS DO CONTRATO	87
CLÁUSULA 50ª DO FORO	87

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

PREÂMBULO**CONTRATO DE CONCESSÃO N.º 01/SEME/2019****CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 01/SEME/2018**

Pelo presente instrumento:

- (i) O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público com sede no Viaduto do Chá, n.º 15, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 46.395.000/0001-39, representado neste ato pelo Secretário Municipal de Esportes e Lazer, senhor **CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA JÚNIOR**, portador da Cédula de Identidade n.º 9.435.139-7, inscrito no CPF sob o n.º 105.523.348-20; e pelo Secretário do Governo Municipal, senhor **MAURO RICARDO MACHADO COSTA**, portador da Cédula de Identidade RG n.º 856.954-DF, e inscrito no CPF n.º 266.821.251-00, neste ato denominado PODER CONCEDENTE; e
- (ii) CONCESSIONARIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A, sociedade empresarial com sede nesta capital na Rua Tabapuã, 888, conjunto 18, Itaim Bibi, CEP 04.533-003, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.262.440/0001-88, representada por seu Diretor Presidente, senhor **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade n.º 28.577.465-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 286.937.088-13, residente e domiciliado na Praça da República, 32, 22º andar, República, São Paulo/SP, CEP 01045-001; e por seu Diretor Comercial, senhor **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade n.º 44001096 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 223.386.228-71, residente e domiciliado na Rua Maratona, 139, apartamento 51, Campo Belo, São Paulo/SP, CEP 04635-041, neste ato denominada CONCESSIONÁRIA;

PODER CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIA, doravante denominados em conjunto como "PARTES" e, individualmente, como "PARTE",

RESOLVEM celebrar o presente contrato de CONCESSÃO, o qual teve sua lavratura autorizada pelo Despacho Autorizatório número SEI 8397303, datado de 15/05/2018, assinado pela Secretária Municipal de Desestatização e Parcerias em Exercício, e pelo Secretário Municipal de Esportes e Lazer, compreendendo a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção no Complexo do Pacaembu, no Município de São Paulo, em conformidade com o disposto no EDITAL da Concorrência Internacional nº 001/SEME/2018, a Lei Municipal nº 16.696/2017, e, subsidiariamente, com a Lei Municipal nº 13.479/2002, a Lei Municipal nº 13.278/2002 e suas alterações posteriores, o Decreto Municipal nº 44.279/2003

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

a Lei Federal nº 8.987/1995 e suas alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.666/1993, e demais normas que regem a matéria, disciplinando-se pelas cláusulas e condições fixadas neste instrumento, a seguir transcritas.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**CLÁUSULA 1ª DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Para fins deste CONTRATO e de seus ANEXOS ou de qualquer outro documento que deva ser fornecido no âmbito deste CONTRATO, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes desta subcláusula:

- (a) ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- (b) ADJUDICATÁRIA: participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO;
- (c) AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO: pessoa jurídica a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA, para prestar apoio ao processo de aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO e da Pesquisa de Satisfação do Usuário, nos termos deste CONTRATO e do art. 13 da Lei Municipal nº 16.703/2017;
- (d) ANEXOS: documentos que acompanham o presente CONTRATO;
- (e) ÁREA DA CONCESSÃO: área a ser concedida para execução do OBJETO da CONCESSÃO, conforme o ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL;
- (f) BENS REVERSÍVEIS: bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término deste CONTRATO;
- (g) BENS VINCULADOS À CONCESSÃO: bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO;
- (h) CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR: eventos imprevisíveis e inevitáveis que resultem em onerosidade comprovadamente excessiva para qualquer das

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

PARTES ou inviabilizem inequivocamente a continuidade da CONCESSÃO. CASO FORTUITO é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos humanos. FORÇA MAIOR é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos da natureza;

- (i) CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- (j) CENTRO POLIESPORTIVO: centro poliesportivo inserido no COMPLEXO com área com área total de 25.598 m², composto pelos seguintes equipamentos: Piscina Aquecida Olímpica; Ginásio Poliesportivo Coberto; Ginásio de Tênis Coberto, Arquibancada; Quadra Externa de Tênis, Quadra Externa de Futsal / Vôlei; Salas de ginástica e atividade física em geral; e Pista de corrida e caminhada;
- (k) CONCESSÃO: concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos neste CONTRATO;
- (l) CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto neste CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO;
- (m) CONDEPHAAT: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, artístico e Turístico do Estado de São Paulo;
- (n) CONFEA: Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
- (o) COMPLEXO: espaço correspondente à ÁREA DA CONCESSÃO, o qual compreende o ESTÁDIO e o CENTRO POLIESPORTIVO, ambos logrados na Praça Charles Miller, s/nº, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438 registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, conforme o ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
- (p) CONTRATO: este instrumento jurídico, firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;
- (q) CONTROLADA: qualquer sociedade, fundo de investimento ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica, ou fundo de investimento;

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (r) **CONTROLADORA:** qualquer pessoa, natural ou jurídica, ou fundo de investimento que exerça **CONTROLE** sobre outra pessoa jurídica ou fundo de investimento;
- (s) **CONTROLE:** o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidade de previdência complementar;
- (t) **CREA:** Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- (u) **DATA DA ORDEM DE INÍCIO:** data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo **PODER CONCEDENTE** à **CONCESSIONÁRIA**, depois de publicado o extrato do **CONTRATO** no Diário Oficial da Cidade de São Paulo;
- (v) **DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO:** data de publicação do extrato deste **CONTRATO** no Diário Oficial da Cidade de São Paulo;
- (w) **EDITAL:** o Edital de Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018 e seus anexos;
- (x) **EMPREENHIMENTOS ASSOCIADOS:** atividades econômicas a serem exploradas pela **CONCESSIONÁRIA**, conforme seu exclusivo interesse, em edificações e espaços livres integrantes da **ÁREA DA CONCESSÃO**;
- (y) **EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS:** os equipamentos que não integram a **CONCESSÃO**, quais sejam, a Praça Charles Miller e o Museu do Futebol, nos termos do ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
- (z) **ESTÁDIO:** é o Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho inserido no **COMPLEXO**;
- (aa) **FATOR DE DESEMPENHO** ou **FDE:** número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da **CONCESSIONÁRIA** na execução do OBJETO,

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do CONTRATO;

- (bb) FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, instituído pela Lei Federal nº 5.107, de 13 de setembro de 1966;
- (cc) FASE DE MODERNIZAÇÃO: fase inicial da CONCESSÃO, estabelecida pelo PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, que compreenderá as atividades referentes à modernização do COMPLEXO, considerados os prazos, condições técnicas e demais diretrizes estabelecidas no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e na PROPOSTA COMERCIAL, podendo ser executada concomitantemente a outras atividades atinentes à CONCESSÃO;
- (dd) FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO;
- (ee) FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo, eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida para cumprimento das suas obrigações no âmbito deste CONTRATO;
- (ff) FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as alternativas, complementares, acessórias ou dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da exploração do OBJETO;
- (gg) GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE;
- (hh) INDICADOR DE DESEMPENHO ou ID: conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto neste CONTRATO, em especial, o seu ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (ii) INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal nº 5.966, de 11 de dezembro de 1973;
- (jj) INSS: Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (kk) INSTRUMENTO DE REGULAÇÃO: Instrumento celebrado entre as PARTES, com o objetivo de estabelecer e detalhar as questões de regulação contratual;
- (ll) IPC: o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado mensalmente pela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
- (mm) IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE;
- (nn) INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: as atividades concernentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, em atendimento aos prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas neste CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;
- (oo) INTERVENÇÕES OPCIONAIS: quaisquer atividades compreendidas no OBJETO da CONCESSÃO, ou realizadas por proposição e iniciativa da própria CONCESSIONÁRIA, nos termos do PLANO DE INTERVENÇÕES;
- (pp) INVESTIMENTOS: desembolsos financeiros da CONCESSIONÁRIA necessários à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES e ao cumprimento das demais obrigações previstas neste CONTRATO;
- (qq) LICITAÇÃO: a Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018;
- (rr) MOBILIÁRIO: o conjunto de elementos que podem ocupar o espaço público do COMPLEXO, nos termos do art. 6º, VIII, da Lei Cidade Limpa (Lei Municipal nº 14.223/2006);
- (ss) OBJETO: a modernização, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO, composto pelo ESTÁDIO e pelo CENTRO POLIESPORTIVO;
- (tt) ORDEM DE INÍCIO: documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início da execução do OBJETO;
- (uu) PARCELA DE OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

do direito de exploração da CONCESSÃO, dividida em PARCELA DE OUTORGA FIXA 1 e PARCELA DE OUTORGA FIXA 2;

- (vv) PARCELA DE OUTORGA FIXA 1: porção da PARCELA DE OUTORGA FIXA a ser paga como condição precedente à assinatura deste CONTRATO, correspondente à diferença entre o valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA indicada na PROPOSTA COMERCIAL e o valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA 2;
- (ww) PARCELA DE OUTORGA FIXA 2: porção da PARCELA DE OUTORGA FIXA correspondente ao valor de R\$ 34.813.000,00 (trinta e quatro milhões e oitocentos e treze mil reais) a ser pago em 10 (dez) prestações iguais fixas anuais, a serem pagas a partir do 4º (quarto) ano contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (xx) PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL: são as parcelas de outorga variável compostas pela PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 e pela PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2;
- (yy) PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1: é o montante a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE que incide anualmente resultante da aplicação de alíquota, sobre a totalidade de sua receita bruta nos termos deste CONTRATO, em especial do seu ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA. Para fins deste CONTRATO, considera-se receita bruta toda e qualquer receita auferida pela CONCESSIONÁRIA, suas eventuais subsidiárias integrais, ou suas PARTES RELACIONADAS, a partir da exploração econômica do OBJETO da CONCESSÃO. Não se considera como parte da receita bruta a receita de construção, caso seja aplicável o ICPC 01;
- (zz) PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2: é o montante a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE que incide trimestralmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade de sua receita bruta, considerado o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do CONTRATO, em especial do seu ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA. Para fins deste CONTRATO, considera-se receita bruta toda e qualquer receita auferida pela CONCESSIONÁRIA, suas eventuais subsidiárias integrais, ou suas PARTES RELACIONADAS, a partir da exploração econômica do OBJETO da CONCESSÃO. Não se considera como parte da receita bruta a receita de construção, caso seja aplicável o ICPC 01;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (aaa) PARTES RELACIONADAS: com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada e respectivas CONTROLADAS, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor;
- (bbb) PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- (ccc) PLANO DE INTERVENÇÕES: plano contendo a totalidade do planejamento para as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e as INTERVENÇÕES OPCIONAIS a serem executadas no COMPLEXO e no âmbito dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (ddd) PLANOS OPERACIONAIS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e opcionais realizadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (eee) PODER CONCEDENTE: o Município de São Paulo;
- (fff) PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: conjunto de intervenções obrigatórias para os projetos de arquitetura e engenharia, demolição, construção e recuperação do COMPLEXO, referentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (ggg) PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pela ADJUDICATÁRIA nos termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;
- (hhh) RECEITAS COMPLEMENTARES, ACESSÓRIAS ou de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS: receitas marginais exploradas pela CONCESSIONÁRIA, com ou sem vínculo material direto com a CONCESSÃO, definidas nos termos deste CONTRATO;
- (iii) SERVIÇOS AO USUÁRIO: os serviços prestados para a comodidade dos USUÁRIOS do COMPLEXO, tais como os serviços de alimentos e bebidas, estacionamentos, recreação, turismo, entre outros, nos termos deste CONTRATO;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (jjj) SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS: atividades obrigatórias a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com este CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (kkk) SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE: Sociedade de Propósito Específico que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO;
- (III) SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966;
- (mmm) USUÁRIOS: os frequentadores do COMPLEXO e dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS; e
- (nnn) VALOR DO CONTRATO: valor correspondente a R\$ 752.409.974,07 (setecentos e cinquenta e dois milhões quatrocentos e nove mil novecentos e setenta e quatro reais e sete centavos), que corresponde ao valor dos investimentos e das despesas e custos operacionais 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;

CLÁUSULA 2ª DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

2.1. Integram o presente CONTRATO, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- (a) ANEXO I – EDITAL E SEUS ANEXOS;
- (b) ANEXO II – PROPOSTA COMERCIAL;
- (c) ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (d) ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA;
- (e) ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO; e
- (f) ANEXO VI – REGULAMENTO DO COMPLEXO.

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

CLÁUSULA 3ª DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO

- 3.1.** A CONCESSÃO está sujeita às disposições do presente CONTRATO e de seus ANEXOS, às leis vigentes no Brasil – com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra –, e aos preceitos de direito público, sendo-lhe aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.
- 3.2.** A CONCESSÃO será regida:
- (a) pela Constituição Federal de 1988;
 - (b) pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
 - (c) pela Lei Federal nº 9.074, de 07 de julho de 1995;
 - (d) pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
 - (e) pela Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996;
 - (f) pela Lei Municipal nº 13.278, de 07 de janeiro de 2002;
 - (g) pela Lei Municipal n.º 14.145, de 07 de abril de 2006;
 - (h) pela Lei Municipal n.º 16.050 de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
 - (i) pela Lei Municipal n.º 16.696 de 05 de setembro de 2017;
 - (j) pelo Decreto Municipal n.º 44.279, de 24 de dezembro de 2003;
 - (k) por outras normas legais, técnicas e instruções normativas pertinentes.
- 3.3.** Neste CONTRATO e em seus ANEXOS, as referências às normas aplicáveis no Brasil deverão também ser compreendidas como referências à legislação que as substitua, complemente ou modifique.

CLÁUSULA 4ª DA INTERPRETAÇÃO

- 4.1. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição deste CONTRATO, deverão ser consideradas as cláusulas contratuais e, depois, as disposições dos ANEXOS que nele se consideram integrados, conforme indicado na CLÁUSULA 2ª
- 4.2. Nos casos de divergência entre ANEXOS posteriormente agregados ao CONTRATO, prevalecerá aquele de data mais recente.
- 4.3. As referências a este CONTRATO ou a qualquer outro documento incluem eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES.

CAPÍTULO II – DO OBJETO, ÁREA DA CONCESSÃO, PRAZO E TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**CLÁUSULA 5ª DO OBJETO**

- 5.1. O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO da prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO, nos termos deste CONTRATO.
- 5.1.1. Também integra o OBJETO a outorga do potencial adicional de construção na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 5.1.2. A outorga do potencial adicional de construção da ÁREA DA CONCESSÃO à CONCESSIONÁRIA envolverá o direito de construir na ÁREA DA CONCESSÃO até o potencial adicional máximo do terreno, respeitado o art. 6º do Decreto nº 58.226 de 15 de maio de 2018, as demais exigências urbanísticas e normas aplicáveis.
- 5.1.3. Para o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico de que trata essa subcláusula, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar este CONTRATO perante os órgãos e entidades responsáveis pelo licenciamento das obras.
- 5.2. Os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS não integram o OBJETO da CONCESSÃO.
- 5.3. As características e especificações técnicas referentes à execução do OBJETO estão indicadas neste CONTRATO e em seus respectivos ANEXOS.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 5.4. Sem prejuízo do disposto neste CONTRATO e seus ANEXOS, a execução do OBJETO deverá obedecer ao disposto nas normas, padrões e demais procedimentos constantes da legislação aplicável.

CLÁUSULA 6ª DA ASSUNÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

- 6.1. A ÁREA DA CONCESSÃO será assumida pela CONCESSIONÁRIA após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 6.2. A assunção da ÁREA DA CONCESSÃO contemplará um período de transição da CONCESSÃO, que será executado nos termos e de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deste CONTRATO.
- 6.3. A execução do OBJETO deste CONTRATO deverá observar os limites da ÁREA DA CONCESSÃO.
- 6.4. Em até 30 (trinta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, as PARTES celebrarão o Termo Provisório de Aceitação dos Bens, contendo o estado de conservação, operação e especificações técnicas dos bens concedidos, devendo o Termo Definitivo de Aceitação dos Bens ser firmado em até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

CLÁUSULA 7ª DO PRAZO

- 7.1. O prazo de vigência deste CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.
- 7.2. A prorrogação deste CONTRATO será considerada apenas para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO.
- 7.3. A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu critério, antecipar as obrigações previstas no cronograma que consta do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, assumindo, integralmente, os riscos e os ônus de tal antecipação.

CLÁUSULA 8ª DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO

- 8.1.** Durante todo o prazo de vigência, a transferência da CONCESSÃO somente poderá ocorrer mediante prévia anuência do PODER CONCEDENTE, observadas as condições fixadas neste CONTRATO, e desde que não se coloque em risco a execução do OBJETO.
- 8.2.** A transferência da CONCESSÃO somente poderá ser autorizada após emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, nos termos da subcláusula 12.4, e mediante a comprovação do cumprimento regular das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA.
- 8.3.** Para fins de obtenção da anuência para a transferência da CONCESSÃO, o interessado deverá:
- a) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO;
 - b) prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e
 - c) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste CONTRATO.
- 8.4.** A transferência total ou parcial da CONCESSÃO, sem a prévia autorização do PODER CONCEDENTE, implicará a imediata caducidade da CONCESSÃO.
- 8.5.** Para fins da autorização de que trata esta cláusula, o PODER CONCEDENTE examinará o pedido apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo, a seu critério, solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA e promover quaisquer outras diligências que considerar adequadas.
- 8.6.** A autorização para a transferência da CONCESSÃO, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.

CAPÍTULO III – DA CONCESSIONÁRIA**CLÁUSULA 9ª DA FINALIDADE E DO CAPITAL SOCIAL**

- 9.1.** A CONCESSIONÁRIA, estruturada sob a forma de sociedade por ações nos termos da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, deverá indicar em seu estatuto, como finalidade exclusiva, a exploração do OBJETO, sendo sua composição societária aquela apresentada na LICITAÇÃO e constante de seus instrumentos societários, os quais deverão ser entregues, atualizados, ao PODER CONCEDENTE.
- 9.2.** O capital social mínimo subscrito da CONCESSIONÁRIA, até a emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO ou até o término de 2(dois) anos da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, o que vier antes, nos termos da subcláusula 12.4, é de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).
- 9.2.1.** Na data da assinatura deste CONTRATO, deverá ter sido integralizado o valor mínimo de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) do capital social da CONCESSIONÁRIA, nos termos do EDITAL.
- 9.3.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o PODER CONCEDENTE permanentemente informado sobre a integralização do capital referida nas subcláusulas anteriores, sendo facultado ao PODER CONCEDENTE realizar as diligências e auditorias necessárias à verificação da regularidade da situação.
- 9.4.** A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo de execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, reduzir o seu capital abaixo do valor mínimo estabelecido na subcláusula 9.2 deste CONTRATO, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.
- 9.5.** A CONCESSIONÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que representem obrigações de sua responsabilidade, em favor de terceiros, observadas as disposições contidas na CLÁUSULA 10ª e CLÁUSULA 17ª.
- 9.6.** Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas à CONCESSÃO de que trata este CONTRATO.
- 9.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá estar sediada no Município de São Paulo.

**CLÁUSULA 10ª DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS
DA CONCESSIONÁRIA**

- 10.1.** Nenhuma alteração societária será admitida no âmbito da SPE até a emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, nos termos da subcláusula 6, salvo em situações excepcionais, devidamente autorizadas pelo PODER CONCEDENTE, em que reste demonstrado o risco de prejuízo para a continuidade do OBJETO do presente CONTRATO, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.
- 10.2.** Como exceção à subcláusula anterior, será possível a autorização do PODER CONCEDENTE para transferência do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA anteriormente à conclusão do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no caso disposto na subcláusula 28.6.
- 10.3.** Sem prejuízo do disposto na subcláusula 10.1, durante todo o prazo de vigência deste CONTRATO o controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente poderá ser alterado mediante prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.
- 10.4.** A CONCESSIONÁRIA se compromete a não alterar, por qualquer ato, contrato ou outro tipo de transação, o CONTROLE societário direto da SPE, sem prévia anuência do PODER CONCEDENTE.
- 10.5.** Desde que possam, em bloco ou isoladamente, caracterizar a modificação do controle societário direto da SPE, consideram-se ato(s) também sujeito(s) à prévia anuência do PODER CONCEDENTE para fins deste CONTRATO:
- (a) a celebração de acordo de acionistas;
 - (b) a emissão de valores mobiliários conversíveis em ações; e
 - (c) a instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações.
- 10.6.** A emissão de valores mobiliários não enquadráveis na situação descrita na letra “b” da subcláusula anterior, mesmo quando se tratar de valores mobiliários não conversíveis em ações, deverá ser sempre submetida ao conhecimento prévio do PODER CONCEDENTE.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 10.7.** A transferência ou alteração do CONTROLE indireto ou da participação acionária que não implique a transferência do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA deverá ser objeto de comunicação ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 10 (dez) dias antes da efetivação da respectiva operação.
- 10.8.** A alteração do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente será autorizada pelo PODER CONCEDENTE quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução deste CONTRATO.
- 10.9.** O pedido para a autorização da alteração do controle societário direto da SPE deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) FINANCIADOR(ES), no caso disposto na subcláusula 28.6, contendo a justificativa para tanto, bem como elementos que possam subsidiar sua.
- 10.10.** Para a obtenção da anuência para transferência do controle societário direto da SPE, o ingressante deverá:
- (a) atender, conforme o caso, às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO; e
 - (a) zelar pelo cumprimento de todas as cláusulas deste CONTRATO.
- 10.11.** Para fins de obtenção da autorização para transferência do controle societário direto da SPE para os FINANCIADOR(ES), conforme o disposto na subcláusula 28.6, estes deverão:
- (a) atender às exigências de regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO;
 - (b) apresentar plano relativo à promoção da reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e da continuidade da CONCESSÃO; e
 - (c) assegurar o cumprimento de todas as cláusulas previstas neste CONTRATO.
- 10.12.** A autorização para a transferência do controle societário da CONCESSIONÁRIA, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

10.13. Durante todo o período da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA também deverá submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE as modificações no respectivo estatuto social que envolvam:

- (a) a cisão, fusão, transformação ou incorporação da SPE;
- (b) a redução de capital da SPE; e
- (c) a emissão de ações de classes diferentes do capital social da SPE.

10.13.1. O PODER CONCEDENTE examinará o(s) pedido(s) encaminhado(s) pela CONCESSIONÁRIA nos termos da presente cláusula no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da SPE e promover outras diligências consideradas adequadas.

10.14. Inexistindo manifestação do PODER CONCEDENTE no prazo de que trata a subcláusula anterior, o pedido submetido pela CONCESSIONÁRIA, será considerado aceito, cabendo à CONCESSIONÁRIA, em relação à omissão do PODER CONCEDENTE sobre os demais pedidos, adotar, se for o caso, as medidas previstas no CAPÍTULO XIII deste CONTRATO.

10.15. Todos os documentos que formalizarem alteração estatutária da CONCESSIONÁRIA, independentemente da necessidade, ou não, de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, deverão ser a ele encaminhados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva alteração, para arquivamento.

CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

CLÁUSULA 11ª DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

11.1. As PARTES se comprometem a cooperar e a prestar o auxílio necessário ao bom desenvolvimento das atividades da CONCESSÃO.

11.2. Serão resguardados os direitos e obrigações dos USUÁRIOS, nos termos do que prevê o regulamento do COMPLEXO, constante do ANEXO VI – REGULAMENTO DO COMPLEXO deste CONTRATO.

CLÁUSULA 12ª DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS

12.1. A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao PODER CONCEDENTE a realização de vistoria, após os seguintes marcos:

- (a) término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO; e
- (b) realização de quaisquer obras ou serviços de engenharia.

12.1.2. A vistoria será efetuada, em conjunto, pelas PARTES, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da solicitação.

12.2. Uma vez realizada cada vistoria, será formalizada, pelo PODER CONCEDENTE, a aceitação provisória das obras e instalações relacionadas à obra em questão, dentro de até 15 (quinze) dias, mediante Termo Provisório de Aceitação de Obras, podendo este documento especificar correções ou complementações que se fizerem necessárias.

12.3. A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 90 (noventa) dias para implementar as correções e/ou complementações apontadas no Termo Provisório de Aceitação de Obras, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.

12.4. Uma vez finalizadas as correções e/ou complementações mencionadas na subcláusula anterior, deverá o PODER CONCEDENTE realizar nova vistoria, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo exarado, conforme o caso, o Termo Definitivo de Aceitação de Obras.

12.5. O início da operação, pela CONCESSIONÁRIA, do COMPLEXO, seus equipamentos e dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS ou outras instalações ou equipamentos dependerá da obtenção das autorizações, licenças e alvarás cabíveis, não estando ele vinculado ao procedimento de vistoria indicado nesta subcláusula, sem prejuízo da eventual aplicação das penalidades correspondentes no caso de descumprimento deste CONTRATO.

12.6. O marco do término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, para fins do cumprimento do cronograma do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, será o recebimento de comunicação formal da CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, informando sobre tal fato.

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 12.7.** O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatado que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS, ou nas normas aplicáveis, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações para fins de atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.8.** São de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento deste CONTRATO e de seus ANEXOS, inclusive para atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.8.1.** A realização dos eventuais ajustes mencionados na subcláusula 12.8 não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de eventuais multas e penalidades aplicadas pelo não atendimento de encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS.

CLÁUSULA 13ª DAS OBRIGAÇÕES E PROIBIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- 13.1.** A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste CONTRATO, no EDITAL, nos seus ANEXOS e na legislação brasileira, quanto à execução do OBJETO.
- 13.2.** São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável:
- (a) executar o OBJETO, cumprindo e respeitando as cláusulas e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL e dos documentos relacionados, submetendo-se plenamente à regulamentação existente, ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO, ou de outro órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização do PODER CONCEDENTE, cumprindo ainda com as metas e os parâmetros de qualidade e demais condições de execução do OBJETO;
 - (b) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO;
 - (c) manter, durante o prazo do CONTRATO, as condições necessárias à execução do OBJETO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação técnica aplicáveis, previstos no EDITAL;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (d) manter o nome “Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho” e seu apelido “Pacaembu” na denominação do COMPLEXO;
- (e) dispor de equipamentos, materiais e equipe adequados para a consecução de todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas, para a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos USUÁRIOS;
- (f) indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE;
- (g) assumir os contratos operacionais vigentes entre a Secretaria Municipal de Esportes e Lazer e prestadores de serviços ou fornecedores de bens que tenham por objeto a prestação de serviços ou fornecimento de bens relacionadas ao COMPLEXO, listados no ANEXO IV – CONTRATOS E TERMOS DE COOPERAÇÃO VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO, do EDITAL. Nos contratos vigentes que tenham por objeto a prestação de serviços ou fornecimento de bens envolvendo outros equipamentos públicos além do COMPLEXO, a sub-rogação da CONCESSIONÁRIA será parcial e cobrirá apenas as atividades, obrigações e encargos relativas ao COMPLEXO.
- (h) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, incluindo a elaboração de código de ética e conduta e mecanismos internos de auditoria e canal de denúncia que assegurem sua observância, de modo a prevenir a ocorrência de violações à Lei nº 12.846/2013;
- (i) responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Metropolitana, órgãos e companhias de controle de tráfego etc.), concessionárias de serviços públicos, Conselhos Gestores e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO deste CONTRATO;
- (j) cumprir os planos apresentados, procedendo, caso necessário, à sua alteração, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (k) apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos e projetos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, nos termos e

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

nos prazos indicados, acompanhado, quando for o caso, de estudos e pareceres de consultores independentes;

- (l) pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, observando as regras de compartilhamento de receitas, na forma e nos prazos previstos neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (m) concluir o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no prazo e conforme as regras e prazo previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (n) manter o PODER CONCEDENTE trimestralmente informado do cumprimento das etapas de execução das obras;
- (o) apresentar a competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, conforme as normas do CONFEA;
- (p) apresentar o registro do CREA, CONFEA e/ou CAU, dos profissionais ou empresas terceirizadas responsáveis pelos serviços de engenharia, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;
- (q) adotar o Livro de Ordem nas obras e serviços de engenharia e arquitetura, nos termos da legislação do sistema CONFEA/CREA;
- (r) responsabilizar-se pela instalação e operação do canteiro de obras e demais estruturas operacionais pertinentes para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, de acordo com as exigências normativas, provendo a adequada estocagem e guarda do material utilizado nas obras;
- (s) após 30 (trinta) dias do início do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, apresentar ao PODER CONCEDENTE a comunicação do início da obra junto ao Ministério do Trabalho, a matrícula da obra junto ao INSS – CEI e os programas de segurança do trabalho obrigatórios;
- (t) assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (u) assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO, assim como pelo uso indevido de patentes, marcas, desenhos industriais, direitos autorais, ou quaisquer outros direitos de propriedade intelectual utilizados indevidamente;
- (v) assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste CONTRATO;
- (w) contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO e os seguros previstos neste CONTRATO, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes, prepostos ou subcontratados, na execução da CONCESSÃO, perante o PODER CONCEDENTE ou terceiros;
- (x) responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;
- (y) observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o PODER CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada e apresentando-lhe, anualmente, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais nesse âmbito correspondentes;
- (z) pagar todos os tributos relacionadas à execução do OBJETO;
- (aa) atentar-se e obedecer às disposições das normas do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRES, e do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico – CONDEPHAAT pertinentes ao COMPLEXO;
- (bb) manter a ÁREA DA CONCESSÃO constantemente limpa, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação, triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na CONCESSÃO, inclusive aqueles decorrentes da logística reversa, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal,

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessários para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;

- (cc) cumprir e observar todas as normas e exigências legais e contratuais ambientais, inclusive as diretrizes fixadas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (dd) obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para tanto junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e os custos envolvidos;
- (ee) informar o PODER CONCEDENTE sobre o início dos processos junto aos órgãos competentes para obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA, inclusive para fins de contagem do prazo previsto na subcláusula 13.5;
- (ff) informar imediatamente ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO forem retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;
- (gg) dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
- (hh) comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (ii) apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou complementares que o PODER CONCEDENTE, razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a CONCESSIONÁRIA, venha a formalmente solicitar, incluindo-se as quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes, ao estágio das negociações e as condições dos contratos de FINANCIAMENTO;
- (jj) cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;
- (kk) atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;
- (ll) manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;
- (mm) apresentar, trimestralmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias (FGTS, INSS e PIS) referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (nn) informar o seu calendário de eventos e de obras ao PODER CONCEDENTE, na forma e nos termos previstos neste CONTRATO;
- (oo) apresentar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, vinculados à CONCESSIONÁRIA ou terceiros, que trabalhem nos serviços e obras na ÁREA DA CONCESSÃO, indicando nomes, cargos, número das respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social, bem como a pessoa jurídica a qual são vinculados;
- (pp) apresentar as suas demonstrações financeiras exigidas na forma e no prazo estabelecidos neste CONTRATO;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (qq) receber as queixas, as reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS, de acordo com o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (rr) manter de forma permanente o diálogo com os USUÁRIOS, moradores do entorno e a população;
- (ss) informar previamente os USUÁRIOS sobre os preços praticados no COMPLEXO pela exploração de FONTES DE RECEITAS;
- (tt) manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS, nos termos deste CONTRATO;
- (uu) zelar pelo patrimônio do PODER CONCEDENTE, assumindo a responsabilidade por sua integridade;
- (vv) conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica ou término da sua vida útil, e ainda, promover os reparos ou modernizações necessários à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
- (ww) produzir e entregar pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS, realizada por instituto de pesquisa contratado pela CONCESSIONÁRIA, a fim de avaliar os serviços da CONCESSÃO, nos termos e conforme a periodicidade definida no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (xx) contratar AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, para prestar apoio ao PODER CONCEDENTE na análise de conformidade e avaliação dos serviços da CONCESSÃO, nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO; e
- (yy) publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei n.º 6.404/1976.

13.3. Dentre outras proibições fixadas na legislação e neste CONTRATO, é vedado à CONCESSIONÁRIA:

- (a) conceder empréstimos, financiamentos e/ou quaisquer outras formas de transferência de recursos para seus acionistas e/ou PARTES RELACIONADAS, exceto transferências de recursos a título de distribuição de dividendos, redução de capital, pagamento de juros sobre capital próprio e/ou por meio de eventual contratação de obras ou serviços junto a terceiros contratados, com base em condições de mercado, e observados, em qualquer caso, os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO; e
- (b) prestar fiança, aval ou qualquer outra forma de garantia em favor de suas PARTES RELACIONADAS e/ou terceiros.

13.4. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da CONCESSÃO, os direitos sobre marcas relacionadas à CONCESSÃO, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das atividades da CONCESSÃO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final da CONCESSÃO.

13.5. A demora na obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO, ou mesmo para a exploração de FONTES DE RECEITA, por fato imputável ao PODER CONCEDENTE, assim entendida como a demora em prazo superior a 12 (doze) meses do protocolo do pedido regularmente instruído pela CONCESSIONÁRIA, ensejará o direito à recomposição ao equilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA 14ª DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

14.1. São obrigações do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste CONTRATO e em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

- (a) garantir permanentemente o livre acesso da CONCESSIONÁRIA à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do OBJETO da CONCESSÃO durante a vigência deste CONTRATO;
- (b) emitir os Termos de Aceitação dos Bens, nos termos e condições deste CONTRATO;

- (c) emitir a ORDEM DE INÍCIO;
- (d) disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, nos termos do cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens que ficarão sob a gestão da CONCESSIONÁRIA, necessários ao desenvolvimento adequado do OBJETO da CONCESSÃO.
- (e) rescindir até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO os contratos referentes à ÁREA DA CONCESSÃO que não estejam listados no ANEXO IV - CONTRATOS E TERMOS DE COOPERAÇÃO VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO do EDITAL;
- (f) assessorar a CONCESSIONÁRIA em todos os procedimentos relativos à sua sub-rogação nos contratos operacionais vigentes entre a Secretaria Municipal de Esportes e Lazer e prestadores de serviços ou fornecedores de bens que tenham por objeto a prestação de serviços ou fornecimento de bens relacionadas ao COMPLEXO, listados no ANEXO IV – CONTRATOS E TERMOS DE COOPERAÇÃO VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO, do EDITAL, devendo, nos casos de sub-rogação parcial, coordenar junto aos referidos prestadores de serviço a transferência tão somente das atividades, obrigações e contratos relativas ao COMPLEXO à CONCESSIONÁRIA.
- (g) isentar a CONCESSIONÁRIA de responsabilidade pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza trabalhista ou ambiental, anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados ao OBJETO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE e/ou de quaisquer terceiros por ele contratados;
- (h) fornecer informações para a CONCESSIONÁRIA que lhe estejam disponíveis para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;
- (i) fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste CONTRATO;
- (j) indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;
- (k) acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;

- (l) aplicar as sanções e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA; e
- (m) colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a CONCESSÃO, junto aos demais órgãos municipais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, responsabilizando-se pela obtenção de licenças conforme a subcláusula 13.5..

CLÁUSULA 15ª DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

15.1. A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo e adicionalmente a outros direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, terá direito a:

- (a) explorar o OBJETO com ampla liberdade, observadas as limitações e condicionantes fixadas neste CONTRATO e na legislação aplicável, e observada, para contratos e quaisquer tipos de acordos ou ajustes celebrados pela CONCESSIONÁRIA com qualquer PARTE RELACIONADA, a conformidade com as condições de mercado;
- (b) explorar as FONTES DE RECEITA por sua conta e risco;
- (c) executar, por sua conta e risco, encargos opcionais no COMPLEXO, incluída a instalação de MOBILIÁRIOS não obrigatórios;
- (d) utilizar o nome “Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho” e seu apelido “Pacaembu” em sua marca nominativa, podendo acrescê-la de outros nomes;
- (e) à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma deste CONTRATO;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (f) subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO; e
 - (g) distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO.
- 15.2.** Para fins do disposto na letra “f” da subcláusula anterior, a CONCESSIONÁRIA deverá cuidar para que os terceiros contratados ou subcontratados sejam detentores de capacidade técnica compatível com as atividades objeto da CONCESSÃO.
- 15.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar a anuência prévia do PODER CONCEDENTE para a celebração de contrato ou qualquer tipo de acordo ou ajuste com PARTES RELACIONADAS, cuja aprovação será condicionada à demonstração da conformidade com as condições de mercado, inclusive a partir dos contratos análogos firmados com terceiros nos últimos 12 (doze) meses, caso haja.

CLÁUSULA 16ª DAS PRERROGATIVAS DO PODER CONCEDENTE

- 16.1.** O PODER CONCEDENTE, sem prejuízo e adicionalmente a outras prerrogativas e direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, tem a prerrogativa de:
- (a) intervir na prestação das atividades que compõem o OBJETO, e, por consequência, na gestão das FONTES DE RECEITA, podendo retomá-las e extingui-las, nos casos e nas condições previstas neste CONTRATO e na legislação aplicável ; e
 - (b) contratar terceiros para, nos termos e limites da legislação, exercerem, total ou parcialmente, as competências de regulação, supervisão e fiscalização deste CONTRATO.

CAPÍTULO V – DOS FINANCIAMENTOS

CLÁUSULA 17ª DOS FINANCIAMENTOS

- 17.1.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção, aplicação, amortização, pagamento de juros e gestão do(s) FINANCIAMENTO(S) necessário(s) ao normal

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

desenvolvimento da CONCESSÃO, de modo que se cumpram, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO.

- 17.2.** A CONCESSIONÁRIA não poderá alegar disposição, cláusula ou condição do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO porventura contratado(s), ou qualquer atraso na formalização do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO necessário(s), ou ainda, atraso no desembolso dos recursos pactuados, para se eximir, total ou parcialmente, das obrigações assumidas neste CONTRATO, cujos termos deverão ser de pleno conhecimento do(s) FINANCIADOR(ES) respectivo(s).
- 17.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia autenticada dos contratos de FINANCIAMENTO e de garantia que venha a celebrar, bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, e quaisquer alterações desses instrumentos, no prazo de 30 (trinta) dias da data da respectiva assinatura ou emissão, conforme o caso.

CAPÍTULO VI – DO VALOR DO CONTRATO, DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA E DO PAGAMENTO DA OUTORGA

CLÁUSULA 18ª DO VALOR DO CONTRATO

- 18.1.** O valor estimado do CONTRATO é de R\$ 752.409.974,07 (setecentos e cinquenta e dois milhões quatrocentos e nove mil novecentos e setenta e quatro reais e sete centavos), 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.

CLÁUSULA 19ª DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- 19.1.** As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de FONTES DE RECEITAS na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 19.1.1.** Nenhum valor será devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em função da execução do OBJETO.

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 19.2.** A CONCESSIONÁRIA poderá realizar quaisquer atividades lícitas compatíveis com o presente CONTRATO e ser remunerada pelas receitas auferidas com o desenvolvimento de tais atividades, devendo observar as regras de compartilhamento de receitas, nos termos deste CONTRATO.
- 19.3.** As FONTES DE RECEITA deverão assegurar à CONCESSIONÁRIA condições de fazer frente, dentre outros:
- (a) aos custos de amortização e eventuais juros de FINANCIAMENTO(s) relativos à instalação do empreendimento;
 - (b) aos tributos devidos pela CONCESSIONÁRIA;
 - (c) ao pagamento das PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, quando incidente;
 - (d) ao cumprimento das obrigações do presente CONTRATO e seus ANEXOS; e
 - (e) à remuneração do capital investido pelos sócios da CONCESSIONÁRIA.
- 19.4.** AS FONTES DE RECEITAS poderão ser exploradas diretamente pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, com sua anuência.
- 19.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar anualmente e por escrito ao PODER CONCEDENTE relatório que contenha a descrição detalhada do escopo da(s) atividade(s) e/ou empreendimento(s) desenvolvido(s) na ÁREA DA CONCESSÃO, demonstrando, dentre outros elementos que julgar relevante, que a(s) atividade(s) ou empreendimento(s) se adequa(m) ao OBJETO, que não comprometem a qualidade da execução do OBJETO, e que obedece(m) à legislação brasileira, inclusive a ambiental.
- 19.6.** Além das informações previstas na subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá, ao seu critério, requerer outras informações pertinentes, de acordo com a(s) atividade(s) objeto da solicitação.

CLÁUSULA 20ª DO PAGAMENTO DA OUTORGA

- 20.1.** A CONCESSIONÁRIA se obriga a pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, conforme os valores, percentuais e condições indicados no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA e neste CONTRATO.
- 20.2.** No caso de atraso do pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, o PODER CONCEDENTE poderá adotar as medidas e sanções previstas no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 20.3.** Para a fiscalização do valor pago à título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE:
- (a) em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do fim de cada trimestre, suas demonstrações financeiras trimestrais completas;
 - (b) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo o balanço patrimonial em sua forma completa, ou seja, Balanço Patrimonial (BP), Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas e os Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração, os pareceres dos auditores independentes, bem como o balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e
 - (c) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) das obras realizadas; (iv) das atividades de manutenção; (v) dos contratos vigentes, inclusive os celebrados com PARTES RELACIONADAS; (vi) da receita líquida; (vii) das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador; (viii) da provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas); e (ix) outros dados que julgar relevantes.
- 20.4.** Caso a CONCESSIONÁRIA constitua subsidiária(s) integral(is), as demonstrações financeiras e contábeis dessas deverão estar consolidadas nas demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 20.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e remunerar empresa especializada de auditoria independente, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para a auditoria dos valores devidos a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, bem como para outras auditorias que o PODER CONCEDENTE julgar necessárias em sua atividade fiscalizatória, cabendo a esse último o direito de veto na indicação realizada pela CONCESSIONÁRIA.
- 20.6.** A cada 5 (cinco) anos da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar uma nova empresa especializada de auditoria independente, diferente daquela em exercício nos cinco anos anteriores, nos termos da subcláusula anterior.
- 20.7.** Caso haja, por parte da empresa especializada de auditoria independente, descumprimento do CONTRATO e seus ANEXOS ou da legislação aplicável, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de nova empresa especializada de auditoria independente antes do prazo previsto na subcláusula anterior.
- 20.8.** A CONCESSIONÁRIA se compromete a inserir, nos contratos firmados com subcontratadas, prestadores de serviços, terceiros que venham explorar FONTES DE RECEITAS, ou outros contratados, cláusula que os obrigue a disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, quando solicitado, as suas demonstrações financeiras e contábeis, que comprovem a receita percebida com a atividade.
- 20.9.** O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, a seu critério, o auxílio de auditoria contratada a fim de apurar os valores efetivamente arrecadados, ou para fiscalizar os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com subcontratadas, prestadores ou tomadores de serviço ou quaisquer terceiros a ela vinculados, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, do juro e da multa moratória prevista no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

CAPÍTULO VII – DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA 21ª DA FISCALIZAÇÃO

- 21.1.** A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o prazo deste CONTRATO, será executada pelo PODER CONCEDENTE, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação e dos ANEXOS deste CONTRATO.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 21.2.** A CONCESSIONÁRIA facultará ao PODER CONCEDENTE, ou a qualquer outra pessoa por ele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações e locais, documentos e dados referentes à CONCESSÃO e à CONCESSIONÁRIA, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.
- 21.3.** O PODER CONCEDENTE poderá demandar à CONCESSIONÁRIA, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, informações de natureza técnica, operacional, econômica, financeira e contábil, bem como medições e prestações de contas, conferindo, quando necessário, prazo razoável para o atendimento das solicitações que fizer.
- 21.4.** O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por meio de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da CONCESSIONÁRIA, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na CONCESSÃO.
- 21.5.** No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE também poderá:
- (b) acompanhar a execução de obras e a prestação dos serviços, atividades e fornecimentos, bem como a conservação dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;
 - (c) proceder a vistorias para a aferição da adequação das instalações e equipamentos, determinando as necessárias correções, reparos, remoções, reconstruções ou substituições às expensas da CONCESSIONÁRIA, quando estiverem em desacordo com as especificações prescritas neste CONTRATO e respectivos ANEXOS;
 - (d) intervir, quando necessário, na execução das atividades OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da legislação e deste CONTRATO, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
 - (e) determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para o PODER CONCEDENTE, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste CONTRATO e seus ANEXOS bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis; e

(f) aplicar as sanções previstas neste CONTRATO.

- 21.6.** O PODER CONCEDENTE designará unidade técnica responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente Contrato, indicando o seu gestor, que terá entre suas atribuições as atividades indicadas nos itens (a) a (e) da subcláusula acima, bem como formalizar os termos de entrega de intervenções e investimentos previstos neste CONTRATO; e receber quaisquer pedidos de reequilíbrio-econômico financeiro, bem como de instauração de qualquer procedimento de solução de controvérsias previsto neste CONTRATO, sem prejuízo do disposto na cláusula 46.
- 21.7.** Na hipótese em que a CONCESSIONÁRIA se recusar a acatar as determinações realizadas pelo PODER CONCEDENTE, esse poderá adotar, diretamente, ou por meio de terceiros, as providências necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.
- 21.8.** A fiscalização pelo PODER CONCEDENTE não exclui a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela adequação e qualidade dos investimentos realizados, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.
- 21.9.** O PODER CONCEDENTE se valerá de serviço técnico de agente de apoio à fiscalização e de instituto de pesquisa de satisfação para auxiliá-lo no acompanhamento da execução do presente CONTRATO, nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

CAPÍTULO VII – DOS RISCOS

CLÁUSULA 22ª ALOCAÇÃO DE RISCOS

- 22.1.** A CONCESSIONÁRIA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário no presente CONTRATO.
- 22.2.** Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, aqueles relacionados a:
- (a) obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da CONCESSÃO, ressalvado o disposto na subcláusula 13.5;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (b) variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e INVESTIMENTOS, inclusive em razão de flutuação cambial e de variação nas tarifas da água e de energia elétrica;
- (c) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO e ANEXOS, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões, ressalvado disposto na subcláusula 13.5;
- (d) risco decorrente da operação e manutenção do COMPLEXO;
- (e) mudanças no planos, projetos ou obras, por mera liberalidade da CONCESSIONÁRIA;
- (f) erro em seus projetos e obras; erro nas suas estimativas de custos, gastos e/ou de cronograma; falhas na prestação dos serviços e atividades e erros ou falhas causados pela CONCESSIONÁRIA, por seus prepostos ou empregados, ou por seus subcontratados;
- (g) segurança e a saúde dos trabalhadores que estejam a ela subordinados na execução do OBJETO deste CONTRATO e/ou seus subcontratados;
- (h) aumento do custo de FINANCIAMENTO(S) assumido(s) para a realização de INVESTIMENTOS, ou para o custeio dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, inclusive em razão do aumento de taxas de juros, ressalvados os casos em que ficar comprovado que o aumento dos custos relacionados ao(s) FINANCIAMENTO(S) obtidos pela CONCESSIONÁRIA decorrerem diretamente de atos praticados pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO, sobretudo aqueles relacionados a eventual descumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas;
- (i) qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO;
- (j) obsolescência, segurança, robustez e pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na CONCESSÃO;
- (k) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente por culpa da CONCESSIONÁRIA, de seus empregados, prestadores de serviço,

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

terceirizados, subcontratados, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas neste CONTRATO;

- (l) recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive o passivo ambiental referente à destinação final dos equipamentos e bens;
- (m) ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do OBJETO deste CONTRATO, exceto por atos ou omissões do PODER CONCEDENTE;
- (n) perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, depredação, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, responsabilidade que não será reduzida ou excluída em virtude da fiscalização do PODER CONCEDENTE;
- (o) riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, bem como a variação no seu preço;
- (p) encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas no âmbito da CONCESSÃO;
- (q) greves realizadas por empregados contratados pela CONCESSIONÁRIA, pelas subcontratadas, ou pelas prestadoras de serviços à CONCESSIONÁRIA;
- (r) interface com entidades e órgãos públicos, bem como USUÁRIOS, consumidores e tomadores de serviços da CONCESSIONÁRIA;
- (s) não efetivação da demanda projetada no COMPLEXO, nas FONTES DE RECEITA, ou em qualquer outro equipamento ou instalação do COMPLEXO, ou sua redução por qualquer motivo, ainda que decorrente de concorrência praticada pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE no âmbito deste CONTRATO;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (t) não efetivação das receitas projetadas para as FONTES DE RECEITA ou para qualquer outro equipamento ou instalação do COMPLEXO e para os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, ou sua redução, por qualquer motivo, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO;
- (u) construção, demanda, e viabilidade de FONTES DE RECEITAS, observada a letra "I" da subcláusula 22.5;
- (v) realização e o pagamento de eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento das diretrizes mínimas estabelecidas neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (w) condições geológicas da ÁREA DA CONCESSÃO;
- (x) inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da CONCESSIONÁRIA dos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;
- (y) custos de ações judiciais ou processos administrativos iniciados por terceiros contra a CONCESSIONÁRIA ou subcontratadas decorrentes da execução da CONCESSÃO, salvo se por fato imputável ao PODER CONCEDENTE;
- (z) custos incorridos e as perdas assumidas em razão da alteração superveniente de normas do Corpo de Bombeiros, de normas técnicas e/ou de normas de segurança;
- (aa) prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE devido ao uso da ÁREA DA CONCESSÃO e suas adjacências em desacordo com as previsões deste CONTRATO e seus ANEXOS ou com as normas aplicáveis;
- (bb) interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na CONCESSÃO; e
- (cc) manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do OBJETO deste CONTRATO ou que acarretem danos aos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 22.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE incólume de qualquer demanda ou prejuízo que o PODER CONCEDENTE venha a sofrer em virtude de atos praticados pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados e terceiros que com ela tenha contratado, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.
- 22.4.** A CONCESSIONÁRIA também deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE a salvo de despesas processuais, honorários sucumbenciais e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, ele venha a arcar em razão das hipóteses previstas na subcláusula anterior.
- 22.5.** Não são riscos da CONCESSIONÁRIA, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, as hipóteses de incremento ou redução dos custos por ela incorridos na execução do OBJETO, nos termos deste CONTRATO:
- (a) decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços OBJETO da CONCESSÃO, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA houver dado causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;
 - (b) atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA, causados pela demora ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública do Município de São Paulo, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que os órgãos ou entidades competentes provocados deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva manifestação;
 - (c) descumprimento, pelo PODER CONCEDENTE, de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento de prazos a ele aplicáveis nos termos deste CONTRATO e/ou na legislação vigente;
 - (d) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o descumprimento do FATOR DE DESEMPENHO, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão ilícita do PODER CONCEDENTE;

Secretaria de Esportes e Lazer

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (e) imposição, pelo PODER CONCEDENTE, de novas obrigações ou alteração unilateral das obrigações originalmente contempladas no CONTRATO, que provoque impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA;
- (f) revisões sobre os parâmetros e medidores referentes ao FATOR DE DESEMPENHO que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA;
- (g) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos e prestadores de serviço, ocorridos antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, terá a CONCESSIONÁRIA o direito ao ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE de eventuais indenizações que vier a pagar em razão do passivo ambiental e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à CONCESSÃO;
- (h) custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (i) investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes de eventuais desapropriações e instituição de servidões administrativas determinadas pelo PODER CONCEDENTE, na forma da lei;
- (j) ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (k) não aprovação de projetos e INTERVENÇÕES previstas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA pelos órgãos competentes;
- (l) investimentos, custos e despesas decorrentes de tombamento superveniente dos imóveis e/ou de bens materiais ou imateriais relacionados à CONCESSÃO, que afete as premissas e projetos originais no âmbito da CONCESSÃO, exceto os elementos cujo processo de tombamento já estiver em tramitação na DATA DA ENTREGA DAS PROPOSTAS; e
- (m) greve dos funcionários e empregados do PODER CONCEDENTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente o OBJETO da CONCESSÃO.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 22.5.1. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que incidam diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração ou extinção ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.
- 22.5.2. O previsto na subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.
- 22.5.3. Não se enquadram na previsão da subcláusula 22.5.1 os impostos e contribuições sobre os insumos utilizados pela CONCESSIONÁRIA para execução do OBJETO.
- 22.5.4. Também não se enquadram na previsão da subcláusula 22.5.1 os tributos e encargos legais relacionados à exploração das FONTES DE RECEITA, por sua gestão exclusiva ou mediante associação com terceiros, cujo risco tributário é integralmente atribuído à CONCESSIONÁRIA.
- 22.6. Na ocorrência de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR cujas consequências não sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro e em condições comerciais viáveis, as PARTES acordarão se haverá lugar à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, ou à extinção da CONCESSÃO, tendo-se por base as consequências dos eventos para a continuidade do OBJETO deste CONTRATO, observado o disposto no Capítulo XII.
- 22.7. Verificando-se a extinção da CONCESSÃO, nos termos do disposto na subcláusula anterior, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos válidos para a extinção da CONCESSÃO por advento do termo contratual, conforme este CONTRATO, fazendo jus a CONCESSIONÁRIA ao recebimento da indenização pela(s) parcela(s) dos investimentos relacionados a bens reversíveis ainda não amortizados ou depreciados, os quais tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido.
- 22.8. As PARTES se comprometem-se a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR.
- 22.9. A CONCESSIONÁRIA declara:

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (a) ter ciência integral da natureza e extensão dos riscos assumidos neste CONTRATO; e
- (b) ter levado em consideração a repartição de riscos estabelecida neste CONTRATO para a formulação da sua PROPOSTA COMERCIAL na LICITAÇÃO.

CAPÍTULO VIII – DAS REVISÕES CONTRATUAIS E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO**CLÁUSULA 23ª DAS REVISÕES ORDINÁRIAS**

- 23.1.** Sem prejuízo das demais previsões deste CONTRATO e das prerrogativas legalmente conferidas ao PODER CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações ou de alterações sobre o OBJETO da CONCESSÃO nos termos da subcláusula 22.5, a cada 5 (cinco) anos, contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, as PARTES promoverão a revisão dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, com o objetivo de, sendo o caso:
- (a) rever as especificações do OBJETO e aprimorar os serviços e as atividades do OBJETO, em atenção ao princípio da atualidade;
 - (b) analisar criticamente e eventualmente alterar os encargos previstos neste CONTRATO ou no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
 - (c) rever o conteúdo dos planos previstos como de apresentação obrigatória pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 23.2.** O procedimento de revisão deverá ser instaurado de ofício pelo PODER CONCEDENTE, ou a pedido da CONCESSIONÁRIA, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, da conclusão dos 5 (cinco) primeiros anos de vigência deste CONTRATO, e assim sucessivamente, até o final do prazo de duração da CONCESSÃO.
- 23.3.** Caso não haja a necessidade de alterações dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá instaurar o procedimento previsto nessa subcláusula para se pronunciar sobre a desnecessidade de qualquer revisão, abrindo prazo para manifestação da CONCESSIONÁRIA.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 23.4.** Para fins da análise da necessidade, conveniência ou oportunidade da revisão de que trata esta cláusula, cada PARTE detalhará, no prazo de 30 (trinta) dias da instauração do processo, as eventuais alterações sugeridas, com as justificativas correspondentes, estudos e outros documentos que embasem a sua proposta.
- 23.5.** O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 23.6.** Não chegando as PARTES a um acordo, observar-se-á o disposto no CAPÍTULO XII deste CONTRATO.
- 23.7.** Admite-se a participação de entidades, representantes da sociedade civil ou profissionais especializados no processo de revisão de que trata esta cláusula, para o levantamento de dados, confirmação de premissas e/ou elucidações de ordem técnica e econômica que se fizerem necessárias.
- 23.8.** Do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, nos termos da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.

CLÁUSULA 24ª DAS REVISÕES EXTRAORDINÁRIAS

- 24.1.** Sem prejuízo das demais previsões deste CONTRATO e das prerrogativas legalmente conferidas ao PODER CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações, ou de alterações sobre o OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da subcláusula 22.5, o PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA poderão solicitar a revisão extraordinária do CONTRATO, sempre com vistas à regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade e generalidade dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, e desde que houver necessidade comprovada de inclusão e/ou exclusão de encargos neste CONTRATO, resultado de transformações tecnológicas supervenientes ou da necessidade de adequação dos sistemas de mensuração da qualidade dos serviços prestados neste CONTRATO a padrões técnicos reconhecidos nacional ou internacionalmente.
- 24.2.** A solicitação da CONCESSIONÁRIA deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 24.3. Ao avaliar a solicitação encaminhada nos termos da subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá consultar a opinião de outros órgãos e entidades técnicas envolvidos.
- 24.4. O procedimento de revisão extraordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES.
- 24.5. O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 24.6. Não chegando as PARTES a um acordo, observar-se-á o disposto CAPÍTULO XII deste CONTRATO.
- 24.7. Do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, nos termos da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.
- 24.8. A revisão extraordinária deste CONTRATO não poderá considerar eventos ocorridos há mais de 01 (um) ano da data em que a PARTE interessada deles tiver tomado conhecimento.

CLÁUSULA 25ª DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

- 25.1. Sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.
- 25.2. Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER CONCEDENTE a redução dos custos incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6 e cláusula 23ª e CLÁUSULA 24ª .
- 25.3. Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA o aumento de custos e despesas incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6, e cláusula 23ª CLÁUSULA 24ª .

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 25.4. Além das demais hipóteses previstas expressamente neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá solicitar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro nas situações indicadas nas subcláusulas 22.5 e 22.6, e CLÁUSULAS ^a e CLÁUSULA 24^a, observado o procedimento definido neste CONTRATO.
- 25.5. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, quando cabível, no termos da lei e nas hipóteses previstas neste CONTRATO.
- 25.6. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada, de comum acordo entre as PARTES, mediante as seguintes modalidades:
- (a) prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO;
 - (b) readequação dos índices que compõem o FATOR DE DESEMPENHO, previstos no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
 - (c) revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA;
 - (d) revisão do valor devido a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL ao PODER CONCEDENTE, para mais ou para menos;
 - (e) pagamento de indenização em dinheiro;
 - (f) outra forma definida em comum acordo entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA; ou
 - (g) combinação das modalidades anteriores.
- 25.7. As alternativas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não poderão alterar a alocação de riscos originalmente prevista neste CONTRATO.

CLÁUSULA 26^a DO PROCEDIMENTO PARA A RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

- 26.1. O procedimento para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser instaurado por qualquer uma das PARTES, após processo de revisão ordinária ou

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

extraordinária, quando se verificar o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, mediante a apresentação de relatório técnico.

- 26.2. A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste, tomando-se como base os efeitos dos eventos que lhe deram causa, descritos em um relatório técnico a ser apresentado pela PARTE interessada, o qual poderá vir acompanhado de laudo pericial, estudos independentes e/ou outros documentos considerados pertinentes.
- 26.3. O relatório técnico de que tratam as subcláusulas anteriores deverá demonstrar os efeitos dos eventos nele citados em um fluxo de caixa elaborado especificamente para a sua demonstração, considerando, dentre outros, a estimativa de variação de investimentos, a demonstração fundamentada dos custos ou despesas incorridos e a sugestão das medidas a serem adotadas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO.
- 26.4. Quando o pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, observar-se-á o que se segue:
- (a) o pedido deverá ser acompanhado de relatório técnico, laudo pericial e/ou estudo independente que efetivamente demonstre o impacto da ocorrência, na forma estabelecida nas subcláusulas anteriores, contemplando ainda dados como a data da ocorrência e a provável duração da hipótese ensejadora da recomposição;
 - (b) o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo o PODER CONCEDENTE solicitar laudos econômicos específicos da CONCESSIONÁRIA ou estudos elaborados por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal ou, ainda, por entidades independentes;
 - (c) e o pedido, conforme o caso, deverá conter a indicação da pretensão de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro numa das formas indicadas na subcláusula 25.6, trazendo a demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados e informando os impactos e as eventuais alternativas de balanceamento das prestações entre as PARTES.
- 26.5. O PODER CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

pela CONCESSIONÁRIA no pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro que ela tiver apresentado.

- 26.6.** Para a confirmação das situações apontadas como ensejadoras de desequilíbrio econômico-financeiro e para o dimensionamento dos efeitos e medidas delas resultantes, as PARTES poderão contar com a participação de entidade especializada especialmente contratada para essa finalidade.
- 26.7.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal projetado em razão do evento que ensejou a recomposição, considerando (i) os fluxos marginais calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, tomando-se em conta a aplicação das modalidades de recomposição previstas na subcláusula 25.6.
- 26.8.** Para fins de determinação do Fluxo de Caixa Marginal, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis e atualizadas para se estimar o valor dos investimentos, dos custos e das despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do evento de desequilíbrio, tomando-se por base as melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito, incluindo-se valores praticados em contratos pretéritos celebrados pelo PODER CONCEDENTE, pelos acionistas da SPE, ou por outras empresas, levantamentos de mercado e publicações específicas sobre preços de itens e insumos utilizados em cada caso, e, na indisponibilidade de informações mais atuais, das projeções realizadas por ocasião da LICITAÇÃO.
- 26.9.** Na hipótese de novos investimentos ou serviços solicitados pelo PODER CONCEDENTE e não previstos neste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA, previamente ao processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, a elaboração de projetos básico e executivo a serem submetidos à sua análise, cujo ônus de elaboração será suportado pelo PODER CONCEDENTE, contendo todos os elementos necessários à precificação do investimento e às estimativas do impacto da obra ou serviço sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA, observado, para todos os efeitos, o disposto na subcláusula anterior.
- 26.10.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser realizada anteriormente ou posteriormente ao efetivo impacto do evento que der razão à

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

situação de desequilíbrio, sendo, para tanto, calculado o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal, conforme a subcláusula 26.7, na data da avaliação.

- 26.11.** Para eventos de desequilíbrio já ocorridos, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do *Tesouro IPCA + com Juros Semestrais* (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/08/2050, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA, acrescida de um prêmio de risco de 5,62% a.a. (quatro inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).
- 26.12.** Para impactos futuros, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do *Tesouro IPCA + com Juros Semestrais* (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/08/2050, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente aditivo contratual, acrescida de um prêmio de risco de 5,62% a.a. (quatro inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).
- 26.13.** Em caso de extinção ou de recompra pelo Governo Federal dos títulos de que tratam as subcláusulas acima, as PARTES estipularão de comum acordo a nova metodologia de cálculo da taxa de desconto real anual e prêmio de risco a ser adotada.
- 26.14.** Quando os fluxos de caixa do negócio forem apurados em moeda nacional corrente, a taxa de desconto descrita nas subcláusulas 26.11 e 26.12 deverá incorporar o IPCA.
- 26.15.** No caso de o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ser recomposto por alteração do prazo da CONCESSÃO, deverá ser incluído no cálculo, caso haja, os custos e despesas com os reinvestimentos em decorrência da depreciação dos BENS REVERSÍVEIS.
- 26.16.** O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por qualquer uma das PARTES deverá ser objeto de comunicação à outra PARTE, consignando-se a ela o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável, por igual período, para manifestação.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 26.17.** A comunicação encaminhada pela PARTE interessada à outra PARTE deverá estar acompanhada de cópia dos laudos e/ou dos estudos realizados para a caracterização da situação que levaria à recomposição.
- 26.18.** Findo o prazo de que trata a subcláusula 26.16, e não havendo manifestação da CONCESSIONÁRIA, no caso de o processo ter sido instaurado pelo PODER CONCEDENTE, será considerada aceita, de imediato, a proposta de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do PODER CONCEDENTE.
- 26.19.** Respondida a proposta pela CONCESSIONÁRIA, no caso de o processo ter sido instaurado pelo PODER CONCEDENTE, ele terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, para decidir sobre a recomposição de equilíbrio econômico-financeiro.
- 26.20.** Caso se verifique a procedência, ao final, do pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro apresentado, os custos com diligências e estudos necessários à plena instrução do procedimento serão arcados exclusivamente pela PARTE que deu causa ao desequilíbrio, mediante a compensação do valor respectivo no montante das PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL imediatamente subsequente à decisão.
- 26.21.** O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO deverá ser concluído em prazo não superior a 60 (sessenta) dias, ressalvada a hipótese em que seja necessária a prorrogação, devidamente justificada, para a complementação da instrução do respectivo procedimento.
- 26.22.** Decorridos 60 (sessenta) dias após a apresentação do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por requerimento da CONCESSIONÁRIA e não sendo encontrada solução amigável, ou ainda, em caso de discordância quanto à necessidade de recomposição ou quanto aos valores e/ou demais dados indicados, as PARTES poderão recorrer aos procedimentos previstos no CAPÍTULO XII.

CAPÍTULO IX – DAS GARANTIAS E SEGUROS

CLÁUSULA 27ª DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA

- 27.1.** Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas, a CONCESSIONÁRIA manterá a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada como condição precedente para a assinatura deste CONTRATO, observada a seguinte dinâmica de liberação ao longo da vigência contratual:

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (a) o montante inicial de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 5% (cinco por cento) do VALOR DO CONTRATO;
 - (b) após a expedição do respectivo Termo Definitivo de Aceitação de Obras, o montante obrigatório de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 2% (dois por cento) do VALOR DO CONTRATO.
- 27.2.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO servirá para cobrir:
- (a) o ressarcimento de custos e despesas incorridas pelo PODER CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;
 - (b) o pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, no caso de atraso de pagamento pela CONCESSIONÁRIA superior à 10 (dez) dias úteis;
 - (c) devolução dos bens integrantes da CONCESSÃO em desconformidade com as exigências estabelecidas neste CONTRATO ou em seus ANEXOS; e/ou
 - (d) o pagamento das multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, cuja quitação não ocorrer em até 10 (dez) dias úteis da respectiva imposição.
- 27.3.** Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, além da perda desta, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.
- 27.4.** Sempre que utilizada a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o seu valor integral, observado prazo idêntico ao da subcláusula anterior.
- 27.5.** A recomposição de que trata a subcláusula anterior poderá ser efetuada pela CONCESSIONÁRIA mediante complementação da garantia existente ou contratação de nova(s) garantia(s), de maneira que o valor total da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO seja sempre equivalente ao montante definido na subcláusula 27.1, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

27.6. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO referida nesta cláusula poderá assumir qualquer das seguintes modalidades:

- (a) caução em dinheiro, em moeda nacional corrente, depositada em conta corrente a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE;
- (b) caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente, registrados em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil;
- (c) seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão de regularidade da SUSEP, vigente; ou
- (d) fiança bancária, fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco *Moody's*, *Standard & Poors* ou *Fitch*, em favor do PODER CONCEDENTE.

27.7. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade, devendo a CONCESSIONÁRIA promover as renovações e atualizações que forem necessárias à sua plena vigência durante o CONTRATO.

27.8. As GARANTIAS DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentadas na modalidade seguro-garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP nº 477/13, ou em norma que venha substituí-la.

27.9. Para a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:

- (a) Tesouro Prefixado;
- (b) Tesouro Selic;
- (c) Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (d) Tesouro IPCA;
 - (e) Tesouro IGPM + com Juros Semestrais; e
 - (f) Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.
- 27.10.** As despesas referentes à prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, incluída a sua recomposição, serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.
- 27.11.** Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter vigência de no mínimo 01 (um) ano, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA.
- 27.12.** Na hipótese de não ser possível prever tal renovação de obrigações na respectiva apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar nova GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 27.13.** A apólice deverá conter disposição expressa de obrigatoriedade de a seguradora informar ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, no mínimo 90 (noventa) dias antes do prazo final da validade, se a apólice será ou não renovada.
- 27.14.** No caso de a seguradora não renovar a apólice de seguro-garantia, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia de valor e condições equivalentes, para aprovação do PODER CONCEDENTE, até 05 (cinco) dias úteis antes do vencimento da apólice, independentemente de notificação.
- 27.15.** Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 27.16.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será reajustada periodicamente, na mesma data e pela mesma fórmula aplicável ao reajuste da base para o cálculo da PARCELA DE OUTORGA FIXA 2, nos termos do ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 27.17.** Sempre que se verificar o reajuste da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá complementá-la, no prazo de 10 (dez) dias a contar da vigência do reajuste, de modo a manter inalterada a proporção fixada nesta cláusula,

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

sob pena de caracterizar-se inadimplência da CONCESSIONÁRIA e serem aplicadas as penalidades cabíveis.

- 27.18.** A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 27.19.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, observado o montante mínimo definido nesta cláusula, deverá permanecer em vigor até, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias após a extinção do CONTRATO.
- 27.20.** A restituição ou liberação da garantia dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações, incluindo trabalhistas e previdenciárias da CONCESSIONÁRIA, bem como da entrega dos BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

CLÁUSULA 28ª DA GARANTIA DE SATISFAÇÃO DO CRÉDITO DO FINANCIADOR PERANTE A CONCESSIONÁRIA

- 28.1.** Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA vir a celebrar contrato de financiamento com terceiro, nos termos da CLÁUSULA 17ª deste CONTRATO, ela poderá oferecer em garantia, de acordo com o disposto nos arts. 28 e 28-A da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, os direitos emergentes da CONCESSÃO, observadas as disposições abaixo.
- 28.2.** O oferecimento, em garantia, dos direitos emergentes da CONCESSÃO no(s) FINANCIAMENTO(S) vinculado(s) ao OBJETO do CONTRATO somente poderá ocorrer até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da CONCESSÃO.
- 28.3.** As ações de emissão da CONCESSIONÁRIA poderão, mediante prévia comunicação ao PODER CONCEDENTE, ser dadas em garantia de FINANCIAMENTO(S), ou como contra garantia de operações diretamente vinculadas ao cumprimento de obrigações decorrentes do CONTRATO, estando a sua execução, porém, condicionada à prévia autorização do PODER CONCEDENTE, observado o disposto na CLÁUSULA 8ª e CLÁUSULA 10ª deste CONTRATO.
- 28.4.** É permitida a cessão, pela CONCESSIONÁRIA, de direitos decorrentes deste CONTRATO a terceiros, bem como a realização de pagamento direto, em nome do

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

FINANCIADOR, das obrigações pecuniárias assumidas pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, tais como os relativos às indenizações eventualmente devidas a ela pelo PODER CONCEDENTE, inclusive por extinção antecipada do CONTRATO, e de quaisquer outros valores que a CONCESSIONÁRIA tenha direito a receber no âmbito da CONCESSÃO.

- 28.5.** Os contratos de FINANCIAMENTO da CONCESSIONÁRIA poderão outorgar ao(s) FINANCIADOR(ES), de acordo com as regras de direito privado aplicáveis, o direito de assumir o CONTROLE da SPE em caso de inadimplemento contratual pela CONCESSIONÁRIA dos referidos contratos de FINANCIAMENTO ou em caso de inadimplemento deste CONTRATO, quando constatado que tais inadimplementos inviabilizem ou coloquem em risco a CONCESSÃO.
- 28.6.** A autorização do PODER CONCEDENTE para a assunção da CONCESSÃO de que trata a subcláusula anterior dependerá, única e exclusivamente, da comprovação, por parte do(s) FINANCIADOR(ES), de que atende(m) aos requisitos de habilitação jurídica e regularidade fiscal aplicáveis, previstos no EDITAL.
- 28.7.** Sem prejuízo do disposto na subcláusula 10.11 deste CONTRATO, o pedido para a autorização da assunção do CONTROLE, que será apresentado por escrito pela CONCESSIONÁRIA e pelo(s) FINANCIADOR(ES), deverá contemplar as justificativas e demais elementos que possam subsidiar a análise do pedido pelo PODER CONCEDENTE, dentre os quais:
- (a) cópia de atas de reuniões de sócios ou acionistas da CONCESSIONÁRIA;
 - (b) relatórios de auditoria;
 - (c) demonstrações financeiras; e
 - (d) outros documentos pertinentes.
- 28.8.** A assunção do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA nos termos desta cláusula não alterará as suas obrigações e de seus sócios ou acionistas controladores perante o PODER CONCEDENTE.
- 28.9.** Caso o PODER CONCEDENTE entenda que o(s) FINANCIADOR(ES) não dispõe(m) de capacidade financeira ou que não preencha(m) os requisitos de habilitação

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

necessários à assunção dos serviços e atividades, poderá negar, de maneira motivada, a assunção, por aquele(s), do controle da SPE.

- 28.10.** Na hipótese de o PODER CONCEDENTE negar a assunção do controle da SPE pelo(s) FINANCIADOR(ES), além da demonstração cabal de que ele(s) não preenche(m) algum dos requisitos expressos neste CONTRATO, deverá conceder o prazo de 10 (dez) dias para que o(s) FINANCIADOR(ES) apresente(m) outra proposta para a assunção do controle da SPE e/ou a reestruturação da SPE para que se torne adimplente com as suas obrigações.

CLÁUSULA 29ª DOS SEGUROS

- 29.1.** A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, deverá assegurar, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes à CONCESSÃO.
- 29.2.** À exceção dos demais seguros, que deverão ser contratados e mantidos em vigor durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, o seguro previsto na subcláusula 29.9, letra "d" e "e", será obrigatório apenas durante o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, devendo a sua vigência ser mantida ou renovada até a expedição do Termo Definitivo de Aceitação das Obras.
- 29.3.** Nenhuma obra ou serviço poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente ao PODER CONCEDENTE a comprovação de que as apólices dos seguros expressamente exigidos neste CONTRATO se encontram em vigor nas condições estabelecidas.
- 29.4.** As apólices devem ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, pela SUSEP. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como a alteração nas coberturas e demais condições correspondentes, a fim de assegurar a adequação dos seguros às novas situações que ocorram durante o período do CONTRATO, dentro das condições da apólice.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 29.5. As instituições financeiras que realizem empréstimos poderão ser incluídas nas apólices de seguro, na condição de cosseguradas ou beneficiárias, desde que a medida não prejudique os direitos assegurados ao PODER CONCEDENTE.
- 29.6. As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições do presente CONTRATO ou a regulação setorial.
- 29.7. Anualmente, até o último dia útil da vigência da apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela(s) seguradora(s) confirmando:
- (a) que todos os prêmios vencidos no ano imediatamente anterior foram devidamente quitados; e
 - (b) que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência ou foram renovadas, devendo neste caso ser encaminhada ao PODER CONCEDENTE a comprovação da renovação.
- 29.8. A CONCESSIONÁRIA também deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE, em prazo não superior a 30 (trinta) dias antes do fim da vigência de cada apólice, certificado emitido pela seguradora confirmando que as apólices de seguros contratados foram ou serão renovadas imediatamente após o seu vencimento, ou ainda nova apólices de seguros, sob pena de aplicação das sanções e penalidades previstas neste CONTRATO.
- 29.9. A CONCESSIONÁRIA contratará e manterá em vigor, no mínimo, os seguintes seguros:
- (a) seguro de riscos operacionais ou riscos nomeados do tipo "todos os riscos", incluindo, no mínimo, a cobertura de danos materiais por incêndio, tumulto, manifestações, raio, vendaval, ciclone, granizo, explosão, alagamentos e inundações, vazamento de tubulações, danos elétricos, de equipamentos eletrônicos, lucros cessantes [período indenitário de no mínimo 6 (seis) meses], roubo de bens, pequenas obras de engenharia;
 - (b) seguro de responsabilidade civil com operações, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou por seus prepostos ou empregados, cobrindo qualquer prejuízo material, pessoal, moral ou outro, que venha a ser causado ou esteja relacionado com a execução da CONCESSÃO, inclusive, mas não se limitando a, a responsabilidade civil de empregador, mortes e danos corporais, morais e materiais causados a terceiros;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (c) seguro para estacionamento existente na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme a regulamentação aplicável;
 - (d) seguro de risco de engenharia, compreendendo a FASE DE MODERNIZAÇÃO, incluindo a cobertura de danos decorrentes de erros de projeto e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante), tumultos e greves, despesas extraordinárias, despesas de salvamento e contenção de sinistros, despesas de desentulho, honorário de peritos, manutenção ampla; e
 - (e) seguro de responsabilidade civil para obras civis, instalações e montagem, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou de seus prepostos ou empregados, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil cruzada, erro de projeto, poluição súbita/acidental, responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais.
- 29.10.** Os valores das coberturas dos seguros previstos neste CONTRATO deverão ser coincidentes com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro.
- 29.11.** Em caso de descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, o PODER CONCEDENTE, independentemente da prerrogativa de decretar a intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO e de aplicar as demais penalidades correspondentes, poderá proceder à contratação e ao pagamento direto dos prêmios respectivos, correndo a totalidade dos custos às expensas da CONCESSIONÁRIA.
- 29.12.** Verificada a hipótese a que se refere à subcláusula anterior, a CONCESSIONÁRIA deverá, em até 15 (quinze) dias da data em que vier a ser notificada sobre as despesas decorrentes da contratação de seguros, reembolsar o PODER CONCEDENTE, sob pena de se executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, sendo-lhe ainda aplicadas as demais sanções previstas neste CONTRATO.
- 29.13.** A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de quaisquer dos seguros por ela contratados.

CAPÍTULO X – DO REGIME DE BENS DA CONCESSÃO**CLÁUSULA 30ª DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO**

- 30.1.** Os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO são os bens integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e à execução adequada e contínua do OBJETO.
- 30.2.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, em bom estado de funcionamento, conservação, higiene, conforto, acessibilidade, sustentabilidade ambiental e segurança, às suas expensas, os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando para tanto as reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho da CONCESSÃO.
- 30.3.** Ressalvadas as hipóteses previstas na presente cláusula, a utilização direta de equipamentos, infraestrutura ou quaisquer outros bens, que não sejam de propriedade da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO da CONCESSÃO, dependerá de autorização prévia, específica e expressa do PODER CONCEDENTE, mediante solicitação a ele encaminhada pela CONCESSIONÁRIA na qual se demonstre a inexistência de qualquer prejuízo para a continuidade dos serviços OBJETO do CONTRATO em caso de extinção da CONCESSÃO.
- 30.4.** O PODER CONCEDENTE poderá autorizar a utilização dos bens de terceiros pela CONCESSIONÁRIA, desde que reste comprovada a inexistência de risco à continuidade do OBJETO do CONTRATO, e não reste prejudicada a reversão dos bens imprescindíveis à execução da CONCESSÃO.
- 30.5.** Para fins da autorização de que trata a subcláusula 30.3, o PODER CONCEDENTE poderá exigir que o contrato celebrado entre o terceiro envolvido e a CONCESSIONÁRIA contenha disposição pela qual o terceiro se obrigue, em caso de extinção da CONCESSÃO, a manter tal contrato e a sub-rogar o PODER CONCEDENTE ou terceiros por esse indicados nos direitos dele decorrentes, por prazo a ser ajustado em cada caso entre as PARTES.
- 30.6.** São bens cuja reversão não é obrigatória e que não dependem da autorização prévia de que trata a subcláusula 30.3, sendo, portanto, admitido o aluguel, o comodato, o mútuo, o *leasing* ou outra forma jurídica prevista na legislação, para a sua utilização na CONCESSÃO:

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (a) materiais e mobiliário de escritório, equipamentos e suprimentos de informática (computadores, impressoras, projetores, servidores etc.) e licenças de uso ou códigos-fonte de *softwares*;
- (b) equipamentos e aparelhos de som, de projeção e de audiovisual;
- (c) palcos, lonas, cabos, e demais equipamentos necessários para a montagem e realização de eventos;
- (d) sistemas e equipamentos do circuito de câmeras;
- (e) veículos automotores (caminhões, automóveis etc.) adotados na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (f) objetos e bens utilizados diretamente nas atividades de alimentos e bebidas (A&B), limpeza e jardinagem; e
- (g) equipamentos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO.

30.7. É vedada a autorização de que trata a subcláusula anterior para os seguintes bens, que são considerados, de antemão, BENS REVERSÍVEIS:

- (a) edificações em geral implantadas na área da concessão, pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;
- (b) infraestrutura permanente e fixa das áreas livres e das edificações (cabearamento, quadros de distribuição, pontos de conexão, sanitários, pias etc.) e respectivos componentes hidráulica, rede de TI, elétrica, de som, de imagem e de iluminação;
- (c) sistemas e equipamentos de climatização, hidráulico e de energia;
- (d) a propriedade intelectual sobre marcas relacionadas ao OBJETO da CONCESSÃO; e
- (e) estruturas modulares e edificações não permanentes de SERVIÇOS AO USUÁRIO destinadas a sanitários e portarias.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 30.8.** Os BENS REVERSÍVEIS são aqueles imprescindíveis à execução e à continuidade do OBJETO do CONTRATO, integrantes do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, e que reverterão em favor do PODER CONCEDENTE após a extinção da CONCESSÃO.
- 30.9.** Os BENS REVERSÍVEIS deverão ser permanentemente inventariados pela CONCESSIONÁRIA.
- 30.10.** Sem prejuízo da obrigação de inventariar os bens, deverá a CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro de cada ano, relatório circunstanciado que retrate a situação de todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO.
- 30.11.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a entregar os BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.
- 30.12.** Os BENS REVERSÍVEIS serão transferidos ao PODER CONCEDENTE livres de quaisquer ônus ou encargos.
- 30.13.** Todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou investimentos nele realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados contabilmente pela CONCESSIONÁRIA no prazo da CONCESSÃO, de acordo com a legislação vigente.
- 30.14.** A CONCESSIONÁRIA somente poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS se proceder à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos, salvo nos casos em que comprovadamente tais bens se mostrarem não mais necessários à execução das obras e atividades remanescentes da CONCESSÃO, devendo, para tanto, comunicar previamente o PODER CONCEDENTE e proceder à atualização do respectivo inventário de BENS REVERSÍVEIS.
- 30.15.** Qualquer alienação ou substituição de BENS REVERSÍVEIS que a CONCESSIONÁRIA pretenda realizar, nos últimos 02 (dois) anos do prazo final da CONCESSÃO, deverá ser prévia e expressamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE.
- 30.16.** Os BENS REVERSÍVEIS não poderão ser sujeitos a penhor ou constituição de direito real em garantia, não se lhes aplicando, igualmente, o disposto na subcláusula 28.1.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 30.17.** A CONCESSIONÁRIA fica expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse dos BENS REVERSÍVEIS.

CLÁUSULA 31ª DA REVERSÃO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO

- 31.1.** Extinta a CONCESSÃO, retornam ao PODER CONCEDENTE os BENS REVERSÍVEIS, os direitos e os privilégios vinculados à exploração da CONCESSÃO transferidos à CONCESSIONÁRIA, ou por esta adquiridos ou implantados.
- 31.2.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do termo final do CONTRATO, as PARTES deverão estabelecer os procedimentos para avaliar os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO, com o fim de identificar aqueles prescindíveis à continuidade da execução do OBJETO deste CONTRATO e revisar o inventário de que trata a subcláusula 30.9.
- 31.3.** Caso haja divergência entre as PARTES quanto à avaliação prevista na subcláusula anterior, admitir-se-á o recurso ao expediente de solução de conflitos estabelecido neste CONTRATO.
- 31.4.** Procedida a avaliação dos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO e identificação dos BENS REVERSÍVEIS, será realizada, por ocasião da reversão, a lavratura do respectivo Termo Definitivo de Devolução dos Bens Reversíveis.
- 31.5.** A reversão será gratuita e automática, com os bens em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção e livres de quaisquer ônus ou encargos, observado, em todo o caso, o princípio da atualidade.
- 31.6.** Entende-se por princípio da atualidade a execução do OBJETO do CONTRATO por meio de bens, equipamentos e instalações modernas que, permanentemente, ao longo da CONCESSÃO, acompanhem as inovações do desenvolvimento tecnológico, notadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental, e que assegurem qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO.

CAPÍTULO XI – DAS SANÇÕES E PENALIDADES APLICÁVEIS ÀS PARTES**CLÁUSULA 32ª DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 32.1.** O não cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das cláusulas deste CONTRATO e de seus ANEXOS, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação, isolada ou concomitantemente, das penalidades fixadas nesta CLÁUSULA.
- 32.2.** A gradação das penalidades a que está sujeita a CONCESSIONÁRIA observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as seguintes categorias:
- (a) leve;
 - (b) média;
 - (c) grave; e
 - (d) gravíssima.
- 32.3.** A infração será considerada leve quando decorrer de condutas não dolosas da CONCESSIONÁRIA, das quais ela não se beneficie economicamente.
- 32.4.** O cometimento de infração de natureza leve ensejará a aplicação das seguintes penalidades:
- 32.4.1.** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; ou
 - 32.4.2.** multa, em caso de reincidência em uma mesma conduta que caracterize infração leve, dentro do período de 04 (quatro) meses consecutivos, no valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA.
- 32.5.** A infração será considerada média quando decorrer de conduta dolosa e/ou da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta.

**Secretaria de Esportes e Lazer**

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 32.6.** O cometimento de infração de natureza média ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada ou concomitante:
- 32.6.1.** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/ou
- 32.6.2.** multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.
- 32.7.** A infração será considerada grave quando decorrer de conduta dolosa e de má-fé da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, e que envolva prejuízo econômico em detrimento do PODER CONCEDENTE.
- 32.8.** O cometimento de infração grave ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitante à pena de multa:
- (a) advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
- (b) multa no valor de até 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
- (c) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimentos de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos.
- 32.9.** A infração será considerada gravíssima quando o PODER CONCEDENTE constatar, diante das características do serviço prestado e do ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, que suas consequências revestem-se de grande lesividade ao interesse público, prejudicando o meio ambiente, o erário ou a própria continuidade do OBJETO da CONCESSÃO.
- 32.10.** O cometimento de infração gravíssima ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitante à pena de multa:

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (a) multa no valor de até 5% (cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
 - (b) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos; e
 - (c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONCESSIONÁRIA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.
- 32.11.** Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nas subcláusulas anteriores, a reiteração, no tempo, do inadimplemento contratual pela CONCESSIONÁRIA conferirá ao PODER CONCEDENTE a prerrogativa de cominar multa moratória, observados os seguintes intervalos:
- (a) no mínimo 0,00005% (cinco centésimos de milésimo por cento) e no máximo 0,0001% (um centésimo de milésimo por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza leve ou média; e
 - (b) no mínimo 0,00015% (quinze centésimos de milésimo por cento) e no máximo 0,00025% (vinte e cinco centésimos de milésimo por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza grave ou gravíssima.
- 32.12.** Para as seguintes infrações, a aplicação da sanção de multa seguirá os limites dispostos na tabela abaixo, tomando por base o valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA:

	Ocorrência	Valor da multa a ser aplicada
(a)	Não fornecimento ao PODER CONCEDENTE de quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO	0,01% (zero vírgula zero um por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(b)	Deixar de manter o inventário de bens atualizado	0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por ocorrência
(c)	Atraso no prazo para término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(d)	Não integralização do capital social na fase de execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(e)	Não contratação ou não manutenção em vigor, durante todo o prazo da Concessão, das apólices de seguro, de acordo com o disposto neste CONTRATO	multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(f)	Não contratação ou a manutenção das garantias de execução contratual em desacordo com as obrigações previstas neste CONTRATO	multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(g)	Terem sido feitas 3 advertências à CONCESSIONÁRIA, estejam elas relacionadas ao mesmo fato ou não	0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por ocorrência
(h)	Ausência de determinado item obrigatório do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 32.13.** Para fins de cálculo dos valores e limites das multas de que trata este capítulo, será utilizado como base o faturamento do ano anterior à infração, com exceção ao primeiro ano da CONCESSÃO, que terá como base o montante de 1/35 (um trinta e cinco avos) do VALOR DO CONTRATO.
- 32.14.** O PODER CONCEDENTE, na definição das espécies de penalidade de multa e das dosimetrias indicadas nas subcláusulas anteriores levará em consideração as circunstâncias de cada caso de maneira motivada, observando, sempre, a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de frequentadores e promotores atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.
- 32.15.** A prática de qualquer infração não poderá ensejar enriquecimento ilícito da CONCESSIONÁRIA, devendo o PODER CONCEDENTE assegurar a devolução, pela CONCESSIONÁRIA, ou a compensação, de toda e qualquer vantagem obtida com a perpetração da infração, podendo, para tanto, executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DE CONTRATO e/ou adotar as demais medidas administrativas e judiciais pertinentes.
- 32.16.** Sem prejuízo da aplicação de penalidades, o cometimento de infração grave ou gravíssima poderá acarretar a declaração de caducidade da CONCESSÃO.
- 32.17.** A sanção contratual prevista no inciso III do artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93, tal como as previstas no inciso IV do mesmo artigo e no artigo 7º da Lei Federal nº 10.520/02, projeta efeitos para todos os órgãos e entidades de todos os entes federativos.

CLÁUSULA 33ª DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DAS PENALIDADES

- 33.1.** O processo de aplicação das sanções previstas neste CONTRATO terá início com a lavratura do auto de infração correspondente pelo PODER CONCEDENTE, contendo os detalhes da infração cometida e a indicação da sanção potencialmente aplicável.
- 33.2.** Lavrado o auto, a CONCESSIONÁRIA será intimada para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresentar defesa prévia, salvo na hipótese de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, quando o prazo será de 10 (dez) dias, consoante o disposto no art. 87, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 8.666/93.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 33.3.** O auto de infração deverá indicar prazo razoável, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis, em que a CONCESSIONÁRIA deverá demonstrar a regularização da falha relacionada à infração imputada pelo PODER CONCEDENTE.
- 33.4.** Na fase de instrução, a CONCESSIONÁRIA pode requerer, fundamentadamente, diligência e perícia e pode juntar documentos e/ou pareceres e aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo, cabendo ao PODER CONCEDENTE recusar provas ilícitas e/ou medidas impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.
- 33.5.** Encerrada a instrução processual, o PODER CONCEDENTE decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à CONCESSIONÁRIA a interposição de recurso para autoridade superior, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da intimação do ato.
- 33.6.** Na hipótese da sanção de declaração de inidoneidade, caberá pedido de reconsideração, no prazo de 10 (dez) dias úteis, consoante previsto no art. 109, III, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 33.7.** Após a decisão de eventual recurso interposto pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE, na hipótese de aplicação da penalidade de multa, notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA para realizar o pagamento dos valores correspondentes em até 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento da notificação.
- 33.8.** A falta de pagamento da multa no prazo estipulado acarretará a atualização monetária do débito pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, e o acréscimo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, nos termos da Lei Municipal nº 13.275/02, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 33.9.** As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas de que trata a presente cláusula reverterão em favor do PODER CONCEDENTE.
- 33.10.** A aplicação das sanções previstas neste CONTRATO pelo descumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA não se confunde com a sistemática de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO, intrínseca a esta CONCESSÃO.
- 33.11.** Independentemente dos direitos e princípios previstos neste CONTRATO, poderão ser tomadas medidas cautelares urgentes pelo PODER CONCEDENTE, que não se confundem com o procedimento de intervenção, nas seguintes situações:

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (a) risco de descontinuidade da prestação da CONCESSÃO;
 - (b) dano grave aos direitos dos USUÁRIOS, à segurança pública ou ao meio ambiente; ou
 - (c) outras situações em que se verifique risco iminente, desde que motivadamente.
- 33.12.** Aplica-se, supletivamente ao procedimento definido nesta Cláusula, o disposto na Lei Municipal n.º 14.141/06.
- 33.13.** Constatando-se que a infração contratual caracteriza infração ambiental, o PODER CONCEDENTE comunicará a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente imediatamente, sem prejuízo de comunicação ao Ministério Público, no caso de crime.
- 33.14.** Caso a infração esteja tipificada no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/13, o PODER CONCEDENTE comunicará o fato à Controladoria Geral do Município preliminarmente à instauração do procedimento de apuração, a teor do art. 3º, § 7º, do Decreto Municipal nº 55.107/14.
- 33.15.** Para a execução deste CONTRATO, nenhuma das PARTES poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

CAPÍTULO XII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO

- 34.1.** Ocorrendo qualquer controvérsia sobre a interpretação ou execução do CONTRATO, deverá ser instaurado procedimento de mediação para solução amigável e consensual da divergência.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 34.2.** A mediação deverá ser instaurada perante a Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, nos termos do art. 32 da Lei Federal nº 13.140 de 26 de junho de 2015, tendo como mediador um integrante da carreira de Procurador do Município, de acordo com o seu regulamento.
- 34.3.** Caso a Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo ainda não esteja em funcionamento ou esteja instaurada, mas ainda não mediando conflitos entre entes da Administração Pública Municipal e entes externos a ela, a mediação será instaurada perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá (CAM-CCBC), conforme as regras de seu Regulamento.
- 34.4.** A instauração do procedimento de mediação não desonera as PARTES de cumprirem as suas obrigações contratuais.
- 34.5.** O procedimento de mediação será instaurado, a pedido de quaisquer das PARTES, mediante comunicação escrita endereçada à outra PARTE e à Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, delimitando o objeto da controvérsia e indicando, desde logo, o seu representante na mediação.
- 34.6.** A outra PARTE deverá indicar igualmente o seu representante nos termos do Regulamento da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal.
- 34.7.** Os membros da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo deverão proceder com informalidade, qualidade, imparcialidade do mediador e pela busca pelo consenso, aplicando-se-lhes, no que couber, o disposto no Capítulo III, da Lei Federal nº 9.307/96, que trata da arbitragem.
- 34.8.** Caso as PARTES, de comum acordo, encontrem uma solução amigável, esta poderá ser incorporada ao CONTRATO mediante assinatura de termo aditivo.
- 34.9.** Se a PARTE se recusar, por qualquer forma, a participar do procedimento ou não indicar seu representante no prazo máximo de 15 (quinze) dias, considerar-se-á prejudicada a mediação.
- 34.10.** A mediação também será considerada prejudicada se o requerimento da PARTE interessada for rejeitado pela Câmara de Solução de Conflitos da Administração

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

Municipal, ou se as PARTES não encontrarem uma solução amigável no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do pedido de instauração do procedimento.

34.11. Prejudicado o procedimento de mediação, a controvérsia poderá ser submetida ao Comitê de Solução de Disputas ou dar-se á início ao procedimento arbitral, na forma deste CONTRATO.

34.11.1. Não se aplica ao presente CONTRATO a previsão de Arbitragem de conflitos de que trata o regulamento da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal.

CLÁUSULA 35ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS

35.1. Eventuais divergências oriundas deste CONTRATO, que envolvam direitos patrimoniais e que não tenham sido solucionadas amigavelmente pelo procedimento de mediação poderão ser dirimidas através do Comitê de Solução de Disputas, aplicando-se o previsto na Lei Municipal nº 16.873/2018.

35.2. O Comitê de Solução de Disputas será formado por 3 (três) profissionais especializados e experientes para o acompanhamento do CONTRATO, encorajando as PARTES a evitar disputas e assistindo-as na solução daquelas que não puderem ser evitadas, visando à sua solução definitiva.

35.2.1. Caberá a cada PARTE indicar um profissional, sendo o terceiro deles indicado pelos profissionais nomeados pelas PARTES, dentro do prazo de 15(quinze) dias corridos da data de sua nomeação.

35.2.2. O Comitê de Solução de Disputas deverá ter seus 3 (três) membros nomeados no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da assinatura deste CONTRATO.

35.2.3. A presidência do Comitê de Solução de Disputas será escolhida de comum acordo pelos dois membros indicados pelas PARTES.

35.3. Os membros do Comitê de Solução de Disputas não poderão estar enquadrados em situações de impedimento e suspeição de juiz, previstas no Código de Processo Civil, e deverão proceder com imparcialidade, independência, competência, diligência e discrição, aplicando-se-lhes, no que couber, o disposto no Capítulo III, da Lei Federal nº 9.307/96, que trata da arbitragem.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 35.4.** As decisões do Comitê de Solução de Disputas relativas às regras que regem o procedimento deverão ser tomadas por maioria.
- 35.4.1.** Ser não houver maioria, a decisão será proferida unicamente pelo Presidente do Comitê de Solução de Disputas.
- 35.5.** O Comitê de Solução de Disputas deverá conduzir o procedimento em respeito aos princípios do contraditório, da igualdade das partes, da sua imparcialidade e independência, bem como observar os princípios próprios da Administração Pública.
- 35.6.** No início de suas atividades, o Comitê de Solução de Disputas deverá consultar as PARTES para estabelecer um calendário de reuniões para a manutenção da execução do CONTRATO, devendo ser realizada no Município de São Paulo e em língua portuguesa.
- 35.7.** As decisões do Comitê de Solução de Disputas deverão ser emitidas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da apresentação da divergência ao Comitê.
- 35.8.** Os custos do procedimento, incluindo os honorários dos membros do Comitê de Solução de Disputas, deverão seguir o disposto no art. 4º da Lei Municipal nº 16.873/2018.
- 35.9.** Caso a decisão emitida pelo Comitê de Solução de Conflitos não seja aceita pelas PARTES, estas poderão remeter a resolução da controvérsia para arbitragem, aplicando-se as disposições da Lei Federal nº 9.307/1996.

CLÁUSULA 36ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM

- 36.1.** Serão dirimidas por arbitragem as controvérsias decorrentes ou relacionadas a este CONTRATO, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, no que couber.
- 36.2.** A arbitragem será instaurada e administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil Canadá (CAM-CCBC), conforme as regras de seu Regulamento, devendo ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, e aplicar o direito brasileiro, sendo vedado o juízo por equidade.
- 36.3.** Poderá ser escolhida Câmara de Arbitragem diversa da definida na subcláusula acima, mediante comum acordo entre as PARTES.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 36.4.** Sem prejuízo da propositura da ação de execução específica prevista no artigo 7º da Lei nº 9.307/96, a PARTE que recusar a assinatura do compromisso arbitral, após devidamente intimada, incorrerá também na multa cominatória no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia de atraso, até que cumpra efetivamente a obrigação.
- 36.4.1.** A multa cominatória de que trata a subcláusula anterior ficará sujeita a reajuste anual, com data base na DATA DA ORDEM DE INÍCIO, pelo IPCA.
- 36.5.** O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros titulares e 3 (três) suplentes, cabendo a cada parte indicar um titular e um suplente, observado o Regulamento da CAM-CCBC
- 36.6.** O terceiro árbitro e seu suplente serão escolhidos de comum acordo pelos dois titulares indicados pelas PARTES, devendo ter experiência comprovada na especialidade objeto da controvérsia.
- 36.7.** A presidência do Tribunal Arbitral caberá ao terceiro árbitro.
- 36.8.** Não havendo consenso entre os membros titulares escolhidos por cada PARTE, o terceiro árbitro e seu suplente serão indicados pela CAM-CCBC), observados os requisitos do item anterior.
- 36.9.** A PARTE vencida no procedimento de arbitragem arcará com todos os custos do procedimento, incluindo os honorários dos árbitros.
- 36.10.** Caso seja necessária a obtenção de medidas coercitivas ou de urgência antes da constituição do Tribunal Arbitral, ou mesmo durante o procedimento amigável de solução de divergências as PARTES poderão requerê-las diretamente ao Poder Judiciário.
- 36.11.** As decisões do painel de arbitragem serão definitivas para o impasse e vincularão as PARTES.

CAPÍTULO XIII – DA INTERVENÇÃO**CLÁUSULA 37ª DA INTERVENÇÃO**

- 37.1.** O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO, a fim de assegurar a adequação da prestação do serviço OBJETO do CONTRATO, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, nos termos do art. 32 e seguintes da Lei Federal nº 8.987/1995.
- 37.2.** Quando não justificarem a caducidade da CONCESSÃO, são situações que autorizam a decretação da intervenção pelo PODER CONCEDENTE, a seu critério e à vista do interesse público, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes:
- (a) paralisação das atividades OBJETO da CONCESSÃO fora das hipóteses admitidas neste CONTRATO e sem a apresentação de razões aptas a justificá-las; situações que ponham em elevado risco o meio ambiente e a segurança de pessoas e bens;
 - (b) má-administração que coloque em risco a continuidade da CONCESSÃO;
 - (c) inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas dos serviços, obras e demais atividades OBJETO da CONCESSÃO, caracterizadas pelo não atendimento sistemático das obrigações previstas neste CONTRATO;
 - (d) utilização de infraestrutura da ÁREA DA CONCESSÃO para fins ilícitos; e
 - (e) omissão na prestação de contas ao PODER CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória.
- 37.3.** A intervenção far-se-á por ato do PODER CONCEDENTE, que conterà, dentre outras informações pertinentes:
- (a) os motivos da intervenção e sua justificativa;
 - (b) o prazo, que será de 180 (cento e oitenta) dias, de forma compatível e proporcional aos motivos que ensejaram a intervenção;

- (c) os objetivos e os limites da intervenção; e
- (d) o nome e a qualificação do interventor.
- 37.4.** Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para instaurar processo administrativo com vistas a comprovar as causas determinantes da medida e apurar eventuais responsabilidades, assegurado o contraditório e a ampla defesa.
- 37.5.** A decretação da intervenção levará ao imediato afastamento dos administradores da SPE, e não afetará o curso regular dos negócios da CONCESSIONÁRIA, tampouco seu normal funcionamento.
- 37.6.** Não será decretada a intervenção quando, a juízo do PODER CONCEDENTE, ela for considerada inócua, injustamente benéfica à CONCESSIONÁRIA ou desnecessária.
- 37.7.** Será declarada a nulidade da intervenção se ficar comprovado que o PODER CONCEDENTE não observou os pressupostos legais e regulamentares, ou os princípios da Administração Pública, devendo a CONCESSÃO ser imediatamente devolvida à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do seu direito a eventual indenização.
- 37.8.** Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, o OBJETO do CONTRATO voltará a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 37.9.** As receitas realizadas durante o período de intervenção serão utilizadas para cobertura dos encargos previstos para o cumprimento do OBJETO da CONCESSÃO, incluindo-se os encargos com seguros e garantias, encargos decorrentes de FINANCIAMENTO e o ressarcimento dos cursos de administração.
- 37.10.** O eventual saldo remanescente, finda a intervenção, será entregue à CONCESSIONÁRIA, a não ser que seja extinta a CONCESSÃO, situação em que tais valores reverterão ao PODER CONCEDENTE.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

CAPÍTULO XIV – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**CLÁUSULA 38ª DOS CASOS DE EXTINÇÃO**

- 38.1.** A CONCESSÃO considerar-se-á extinta, observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:
- (a) término do prazo contratual;
 - (b) encampação;
 - (c) caducidade;
 - (d) rescisão;
 - (e) anulação; e
 - (f) falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.
- 38.2.** Extinta a CONCESSÃO, retornam para o PODER CONCEDENTE todos os BENS REVERSÍVEIS, direitos e privilégios vinculados à CONCESSIONÁRIA, incluindo-se aqueles a ela transferidos pelo PODER CONCEDENTE, ou por ela adquiridos, no âmbito da CONCESSÃO.
- 38.3.** Extinta a CONCESSÃO, haverá a imediata assunção do OBJETO do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, bem como a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os BENS REVERSÍVEIS.
- 38.4.** Extinto o CONTRATO antes do seu termo, o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá:
- (a) ocupar, temporariamente, bens móveis e imóveis e valer-se de pessoal empregado na prestação das atividades consideradas imprescindíveis à continuidade da CONCESSÃO; e

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (b) manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e condições inicialmente ajustados, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.
- 38.5.** Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE assumirá, direta ou indiretamente e de maneira imediata, a operação da CONCESSÃO, para garantir sua continuidade e regularidade.

CLÁUSULA 39ª DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL

- 39.1.** A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o término do prazo de sua duração, também se extinguindo, por consequência, as relações contratuais entre as PARTES, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO.
- 39.2.** Quando do advento do termo contratual, e ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO ou aquelas que contarem com a anuência do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo encerramento de quaisquer contratos inerentes à CONCESSÃO e celebrados com terceiros, segundo as regras para cálculo e pagamento dos valores residuais, nos termos da legislação vigente, assumindo todos os ônus daí resultantes.
- 39.3.** Até 06 (seis) meses antes da data do término de vigência contratual, o PODER CONCEDENTE estabelecerá, em conjunto e com a cooperação da CONCESSIONÁRIA, programa de desmobilização operacional, a fim de definir as regras e procedimentos para a assunção da operação pelo PODER CONCEDENTE, ou por terceiro autorizado.

CLÁUSULA 40ª DA ENCAMPAÇÃO

- 40.1.** O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência do CONTRATO, e por motivo de interesse público, promover a retomada da CONCESSÃO, nos termos da legislação e após prévio pagamento, à CONCESSIONÁRIA, de indenização.
- 40.2.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de encampação cobrirá:
- (a) as parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS e ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento deste CONTRATO;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (b) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, FINANCIADOR(ES), contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do consequente rompimento dos respectivos vínculos contratuais; e
 - (c) todas as despesas causadas pela encampação, bem como os custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO da CONCESSÃO.
- 40.3.** O cálculo do valor da indenização dos BENS REVERSÍVEIS não amortizados será feito com base no valor contábil constante das demonstrações contábeis da CONCESSIONÁRIA, apurado segundo a legislação aplicável e as regras contábeis pertinentes, desconsiderados os efeitos de eventual reavaliação de ativos, salvo quando essa tiver sido feita com autorização expressa e sem ressalvas nesse sentido do PODER CONCEDENTE.
- 40.4.** As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização previstas para o caso de encampação.

CLÁUSULA 41ª DA CADUCIDADE

- 41.1.** Além dos casos enumerados pela Lei Federal nº 8.987/95 e dos demais casos previstos neste CONTRATO, e sem prejuízo da aplicação das demais penalidades aplicáveis, como a multa, o PODER CONCEDENTE poderá promover a decretação da caducidade da CONCESSÃO nas seguintes hipóteses:
- (a) quando os serviços OBJETO do CONTRATO estiverem sendo reiteradamente prestados ou executados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos neste CONTRATO e seus ANEXOS;
 - (b) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à CONCESSÃO;
 - (c) quando ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- (d) quando houver atrasos relevantes no cumprimento do prazo para conclusão das obras, iguais ou superiores a 12 (doze) meses, que levem à deterioração significativa e generalizada na qualidade dos serviços prestados;
 - (e) quando houver alteração do CONTROLE acionário da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, consoante o disposto neste CONTRATO;
 - (f) quando a CONCESSIONÁRIA paralisar os serviços OBJETO da CONCESSÃO ou concorrer para tanto, perder ou comprometer as condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à consecução adequada do OBJETO da CONCESSÃO;
 - (g) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro ou quando não mantiver a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos deste CONTRATO;
 - (h) quando a CONCESSIONÁRIA não cumprir tempestivamente as penalidades a ela impostas pelo PODER CONDECENTE, inclusive o pagamento de multas; em virtude do cometimento das infrações previstas neste CONTRATO;
 - (i) quando a CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação dos serviços OBJETO da CONCESSÃO; e
 - (j) quando a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.
- 41.2.** A decretação da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida de verificação da inadimplência da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.
- 41.3.** Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos na subcláusula anterior, dando-se um prazo razoável, nunca inferior a 05 (cinco) dias úteis, para se corrigirem, se possível, as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 41.4. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do PODER CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.
- 41.5. A decretação da caducidade não acarretará para o PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação a ônus, encargos, obrigações ou compromissos com terceiros assumidos pela CONCESSIONÁRIA, notadamente em relação a obrigações de natureza trabalhista, tributária e previdenciária.
- 41.6. Decretada a caducidade, a indenização à CONCESSIONÁRIA devida pelo PODER CONCEDENTE ficará limitada às parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA 42ª DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 42.1. Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento pelo PODER CONCEDENTE de suas obrigações, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim, nos termos do artigo 39 da Lei Federal n.º 8.987/1995.
- 42.2. Os serviços OBJETO do CONTRATO não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.
- 42.3. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial, será equivalente à encampação, calculada pelos mesmos critérios descritos na CLÁUSULA 40ª.

CLÁUSULA 43ª DA ANULAÇÃO DO CONTRATO

- 43.1. O CONTRATO poderá ser anulado nos termos da lei, observando-se o princípio do contraditório e ampla defesa.
- 43.2. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de anulação do CONTRATO, será calculada na forma da CLÁUSULA 40ª.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 43.3. A indenização não será devida se a CONCESSIONÁRIA tiver concorrido para a ilegalidade e nos casos em que a ilegalidade lhe for imputada de forma exclusiva, caso em que a indenização a ela devida será apurada nos termos da subcláusula 41.6.

CLÁUSULA 44ª DA FALÊNCIA OU DA EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- 44.1. Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada ao valor das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido, descontado o valor das multas contratuais e dos danos eventualmente causados pela CONCESSIONÁRIA.
- 44.2. O PODER CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do CONTRATO, promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direto da indenização cabível aos FINANCIADOR(ES) da antiga CONCESSIONÁRIA.
- 44.3. Não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social da CONCESSIONÁRIA falida sem que o PODER CONCEDENTE ateste, mediante auto de vistoria, o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS, e sem que se efetue o pagamento das quantias devidas ao PODER CONCEDENTE, a título de indenização ou a qualquer outro título, observada a preferência dos credores com garantia legal.

CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 45ª DO ACORDO COMPLETO

- 45.1. A CONCESSIONÁRIA declara que o CONTRATO e os seus ANEXOS constituem a totalidade dos acordos que regulam a CONCESSÃO.
- 45.2. O PODER CONCEDENTE poderá propor a celebração de termo aditivo a este CONTRATO, com o objetivo de esclarecer e detalhar as questões de regulação contratual.
- 45.2.1. O INSTRUMENTO DE REGULAÇÃO objeto do termo aditivo de que trata a subcláusula anterior servirá exclusivamente como mecanismo de detalhamento das obrigações

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

previstas neste CONTRATO, não podendo criar novas obrigações sob pena de configurar alterações das obrigações contratuais previstas neste CONTRATO.

CLÁUSULA 46ª DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

- 46.1.** As comunicações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas:
- (a) em mãos, desde que comprovadas por protocolo;
 - (b) por correio registrado, com aviso de recebimento; e
 - (c) por correio eletrônico, desde que comprovada a recepção.
- 46.2.** Consideram-se, para os efeitos de remessa das comunicações, os seguintes endereços e endereço eletrônico, respectivamente:

PODER CONCEDENTE: Secretaria Municipal de Esportes e Lazer.

Endereço: Alameda Iraé, 35 – Vila Clementino – São Paulo - CEP: 04075-000.

E-mail: gabinete.seme@prefeitura.sp.gov.br

CONCESSIONÁRIA: Concessionária Allegra Pacaembu SPE S/A.

Endereço: Largo do Arouche, 24 – 4º andar – Vila Buarque – São Paulo/SP – CEP: 01219-010.

E-mail: rafael.carvalho@progen.com.br

- 46.3.** Qualquer das PARTES poderá modificar o seu endereço postal e endereço eletrônico, mediante comunicação à outra PARTE, conforme acima.

CLÁUSULA 47ª DA CONTAGEM DE PRAZOS

- 47.1.** Os prazos estabelecidos em dias, neste CONTRATO e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

- 47.2. Em todas as hipóteses, deve-se excluir o primeiro dia e contar-se o último.
- 47.3. Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente do PODER CONCEDENTE, prorrogando-se para o próximo dia útil nos casos em que a data de início ou vencimento coincidir em dia em que não há expediente.

CLÁUSULA 48ª DO EXERCÍCIO DE DIREITOS

- 48.1. Se qualquer uma das PARTES permitir, mesmo por omissão, o descumprimento, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas ou condições deste CONTRATO e de seus ANEXOS, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer modo afetar ou prejudicar tais cláusulas ou condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.
- 48.2. Em qualquer hipótese, não estará configurada novação ou mesmo renúncia a direitos, tampouco defeso o exercício posterior destes.

CLÁUSULA 49ª DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA ENTRE AS CLÁUSULAS DO CONTRATO

- 49.1. Sempre que possível, cada disposição deste CONTRATO deverá ser interpretada de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação aplicável.
- 49.2. Caso alguma das disposições deste CONTRATO seja considerada ilícita, inválida, nula ou inexecutável por decisão judicial, ela deverá ser julgada separadamente do restante do CONTRATO e substituída por disposição lícita e similar, que reflita as intenções originais das PARTES, observando-se os limites da legislação.
- 49.3. Todas as demais disposições continuarão em pleno vigor e efeito, não sendo prejudicadas ou invalidadas.

CLÁUSULA 50ª DO FORO

- 50.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO que não esteja

Processo n.º 6071.2018/0000124-3

sujeita ao procedimento arbitral, bem como para a execução da sentença arbitral e atendimento de questões urgentes.

E por assim estarem de pleno acordo com as disposições e condições do presente CONTRATO, as PARTES o assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

São Paulo (SP), 16 de setembro de 2019.

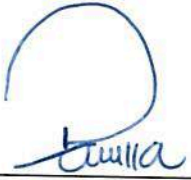
PARTES:
CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA

JÚNIOR

PODER CONCEDENTE


MAURO RICARDO MACHADO COSTA

PODER CONCEDENTE


EDUARDO MACHADO BARELLA

CONCESSIONÁRIA


RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO

CONCESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS:
Nome: Ricardo Machado Barella

CPF: 317.561.608-99

RG: 32.429.013-5 SSP/SP


Nome: Manuelito Pereira Magalhães Junior

CPF: 478.682.525-53

RG: 2162807

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

ANEXO III DO CONTRATO: CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

Matéria DOCREC 174/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=290447>.

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO
COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

Materia DOCREC 174/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=290447>.

ÍNDICE

1.	DIRETRIZES GERAIS.....	3
2.	DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA.....	4
3.	DIRETRIZES OPERACIONAIS.....	10
4.	ENCARGOS DE OBRA	12
	COMPLEXO	12
	ESTÁDIO.....	13
	CENTRO POLIESPORTIVO.....	15
5.	ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO	15
	ADMINISTRATIVO	17
	ZELADORIA	19
	USO DO ESPAÇO	23
	SEGURANÇA E BEM-ESTAR.....	25
	ATENDIMENTO AO USUÁRIO	28
6.	EMPREENDEMENTOS ASSOCIADOS	30
	APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO	
	APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS	
	APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL	
	APÊNDICE IV – ROTEIRO BÁSICO PARA ELABORAÇÃO DO PROGRAMA E PLANO DE MANUTENÇÃO DOS BENS TOMBADOS	
	APÊNDICE V – QUADRO 01 – PLANOS	
	APÊNDICE VI – FLUXO DE APRESENTAÇÃO DE PLANOS E PROJETOS DA CONCESSÃO	

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 CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam o COMPLEXO, conforme descritos no ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.

1.3.1. Os elementos presentes no COMPLEXO, tais como os bens tombados, são parte integrante 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 de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

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. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA poderá contar com o apoio

do PODER CONCEDENTE no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública 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. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social e o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam o perímetro do COMPLEXO.

1.9. 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.

1.10. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do COMPLEXO, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico, e as disposições da Lei nº 14.223/06 e Lei nº 16.696/2017, ou outras que vierem a substituí-las.

2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

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

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. 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.

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

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

2.6.1 O PLANO DE INTERVENÇÕES 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.

2.7. A implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser precedida pela elaboração de projetos, incluindo as demolições necessárias previstas, a serem aprovados pelos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.7.1 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, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.7.2 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.

2.8. 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, em especial as Resoluções CONDEPHAAT 05/98 e CONPRESP 04/88, ou outras que vierem a substituí-las.

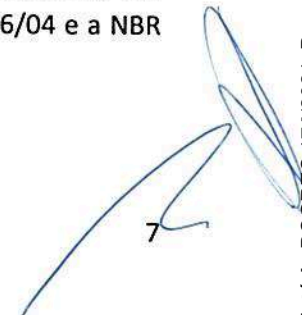
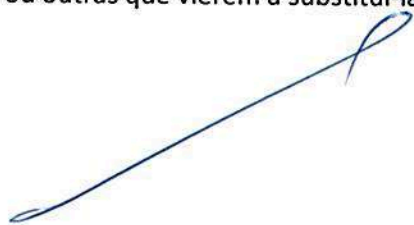
2.9. A CONCESSIONÁRIA deverá ter cuidado especial com as reformas, recuperação e com a manutenção de edificações protegidas do COMPLEXO, devendo as suas atividades e serviços estar de acordo com as exigências das normas de tombamento e de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.9.1 Para quaisquer intervenções no COMPLEXO, sejam elas parte do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, sejam INTERVENÇÕES OPCIONAIS, deverão ser respeitadas ainda as seguintes diretrizes específicas dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico:

- a) preservar a integridade das estruturas tombadas, quais sejam: o ESTÁDIO e o CENTRO POLIESPORTIVO, composto pelo Ginásio de Esportes, Ginásio de Tênis e Piscina Olímpica;
- b) considerar o COMPLEXO e a Praça Charles Miller como um conjunto único, sendo que as intervenções propostas para o COMPLEXO não deverão acentuar a divisão dos equipamentos ou segregar ainda mais a fruição entre as edificações do conjunto;
- c) promover a integração entre ESTÁDIO e CENTRO POLIESPORTIVO, independentemente de qualquer intervenção a ser feita no Tobogã. Para fins da referida integração, importante considerar o projeto original do COMPLEXO, no qual o conjunto possuía uma integração muito maior, tanto visual quanto fisicamente, integração esta que foi rompida com a construção do Tobogã;
- d) preservar as perspectivas visuais, por parte do espectador, a partir do interior do ESTÁDIO. A perspectiva visual da arquibancada é parte intrínseca do COMPLEXO e o diferencia de todos os demais estádios da cidade. Toda e qualquer cobertura a ser proposta para o ESTÁDIO será avaliada de forma a preservar a referida perspectiva;
- e) valorizar os elementos arquitetônicos do COMPLEXO (edificações, quadras, piscinas, torres, passarelas, fachadas, materiais, entre outros), no sentido de propiciar soluções técnicas que consigam valorizar e evidenciar os valores já reconhecidos pelo tombamento;
- f) valorizar o caráter monumental externo do COMPLEXO, considerando sua inserção na paisagem e na topografia. O COMPLEXO se insere dentro de um bairro também tombado pelos órgãos de patrimônio histórico e, mesmo com seu caráter monumental, é extremamente respeitoso para com o entorno, inserindo-se na paisagem do bairro de forma exemplar. Modificações nas áreas externas do COMPLEXO e a sua relação com as ruas e calçadas devem ser analisadas e justificadas sob a ótica da preservação das características do bairro e suas peculiaridades;

- g) valorizar a integração com o entorno do COMPLEXO a partir da remoção das barreiras visuais e de transposição. Por se tratar de equipamento público de excelência, as propostas deverão buscar uma maior conexão com o meio urbano, preservando as qualidades e os valores já reconhecidos do COMPLEXO, bem como nos valores reconhecidos em seu projeto original;
- h) é admissível a demolição parcial e/ou total do Tobogã, desde que justificado no novo programa de uso, de forma a qualificar a conexão entre ESTÁDIO e CENTRO POLIESPORTIVO;
- i) é admissível propor cobertura (fixa ou com abertura móvel de seu teto) para o ESTÁDIO, desde que respeitada a permeabilidade visual de dentro do ESTÁDIO para fora (e de fora para dentro), e mantida a leitura da forma de ferradura do mesmo. Toda proposta deverá apresentar em detalhes a solução estrutural a ser adotada;
- j) não serão admitidas quaisquer intervenções na Praça Charles Miller, a qual não integra a ÁREA DA CONCESSÃO;
- k) o projeto deverá considerar a integração do CENTRO POLIESPORTIVO com o ESTÁDIO, recuperando a fruição do projeto original do COMPLEXO. As propostas deverão contemplar a conservação e/ou restauro e a modernização do conjunto de equipamentos do CENTRO POLIESPORTIVO;
- l) não será admissível a demolição, ainda que parcial, das áreas de arquibancada do ESTÁDIO, bem como a construção de novos lances ou pavimentos na mesma;
- m) é admissível a criação de estruturas que possam integrar fisicamente as ruas laterais ao ESTÁDIO, bem como o ESTÁDIO ao CENTRO POLIESPORTIVO. Uma vez proposta essa integração, não será permitida a criação de novas aberturas nas estruturas já existentes;
- n) deverá ser prevista acessibilidade em todo o COMPLEXO, incluindo o CENTRO POLIESPORTIVO.

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:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;
- b) o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- c) a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- d) o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- e) a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar condicionado com selos de alta eficiência energética;
- f) a captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- g) a instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- h) 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 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. No caso de demolição do Tobogã, deverão ser atendidas obrigatoriamente as seguintes diretrizes:

- a) promoção da permeabilidade física e visual entre o ESTÁDIO e o CENTRO POLIESPORTIVO, de forma a permitir a integração entre os equipamentos;
- b) reconstrução, dentro do COMPLEXO, de todas as áreas localizadas no subsolo do Tobogã tais como vestiários, áreas de imprensa e administrativa, salas multiuso, túnel de acesso ao campo, correspondente a, no mínimo, a área atual de 6.200 (seis mil e duzentos metros quadrados);
- c) atendimento das resoluções e diretrizes específicas dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico, de que trata o item 2.9.1 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

2.24.1 No caso de demolição integral do Tobogã, fica dispensado o atendimento do item 4.9 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3. DIRETRIZES OPERACIONAIS

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para a sua aprovação, conforme prazo definido pelo EDITAL, os PLANOS OPERACIONAIS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

3.1.1 Administração:

- a) Plano de Administração e Gestão;
- b) Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO;

3.1.2 Uso do Espaço:

- a) Plano de Gestão do Uso do Espaço;

3.1.3 Atendimento ao USUÁRIO:

- a) Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;

3.1.4 Segurança e Bem-estar:

- a) Plano de Segurança;

- b) Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
- c) Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial;
- d) Plano de Conscientização e Inclusão;

3.1.5 Zeladoria:

- a) Plano de Limpeza;
- b) Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário;
- c) Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados;
- d) Plano de Conservação dos Recursos Naturais;
- e) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

3.2. Os PLANOS OPERACIONAIS 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 EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

3.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO e os novos EMPREENDIMENTOS 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.

3.4. Os PLANOS OPERACIONAIS 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.

3.5. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

3.6. Os PLANOS OPERACIONAIS poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação.

3.7. O Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO deverá ser elaborado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

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 elétrico, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar condicionado e iluminação.

4.2 O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser implantado nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

COMPLEXO

4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, recuperação, revisão e reconfiguração dos sistemas elétrico, hidráulico, de telecomunicações, TI e ar condicionado do COMPLEXO, considerando o atendimento às normas de segurança e às novas demandas de uso.

4.3.1 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 e seu entorno.

4.3.2 O sistema de ar condicionado deverá ser setorizado, de forma a permitir o seu desligamento em dependências e setores que não estejam em utilização, nos casos de eventos que não se utilizem da área total do COMPLEXO que lhes for destinada.

4.3.3 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar soluções para o sistema de ar condicionado que evitem ruídos e fumaça.

4.4 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.

4.4.1 A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue (português e inglês) e acessível do COMPLEXO deverá ser consolidada em um Projeto de Comunicação, que deverá ser aprovado juntamente com os demais projetos integrantes dos encargos de obra, conforme o item 2.7 deste ANEXO.

4.5 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e/ou implantação de novo MOBILIÁRIO em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada e integrada, como lixeiras, bebedouros e paraciclos, para funcionários, USUÁRIOS e visitantes.

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

4.6 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a recuperação da pintura de todas as edificações, instalações e demais elementos integrantes do COMPLEXO como fachadas, paredes internas, arquibancadas, guarda corpos, coberturas e marquises.

4.7 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação das áreas livres, de conexão entre os equipamentos do CENTRO POLIESPORTIVO e com o ESTÁDIO, incluindo: i) piso das áreas externas; ii) muro de arrimo do entorno do CENTRO POLIESPORTIVO; iii) paisagismo; e iv) estacionamento.

4.7.1 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.

ESTÁDIO

4.8 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação das áreas de imprensa e tribuna de honra localizadas nas arquibancadas dos setores leste e oeste, podendo receber outros usos como áreas de hospitalidade e camarotes, desde que garantidos o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.

4.9 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todas as áreas localizadas no subsolo do Tobogã, tais como vestiários, áreas de imprensa e administrativa, salas multiuso, túnel de acesso ao campo, correspondente a, no mínimo, a área atual de 6.200 (seis mil e duzentos metros quadrados).

4.10 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todos os sanitários existentes e a implantação de, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados) de novos sanitários.

4.10.1 A reforma e recuperação dos sanitários existentes e a construção de novos sanitários deverão considerar a instalação de mictórios nos sanitários masculinos, sanitários femininos, sanitários acessíveis e fraldários.

4.11 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação de todas as áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e bebidas existentes.

4.12 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar, no mínimo, a substituição dos assentos existentes nas arquibancadas por novos assentos, constituídos por material durável e resistente, incluindo assentos reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável.

4.13 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a recuperação estrutural das arquibancadas do ESTÁDIO nos seguintes trechos: i) juntas, passarela de acesso e escadas de acesso às arquibancadas dos Setores Laranja e Romã, conforme ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL ; ii) reparos da marquise, cobertura, estrutura sob as arquibancadas, juntas de dilatação, dentes Gerber, bases das vigas e pilares das arquibancadas dos Setores Verde e Amarelo, conforme ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.

4.14 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reconfiguração dos acessos ao ESTÁDIO, de forma a permitir a separação e a setorização de público conforme o bilhete adquirido para um determinado evento, minimizando, assim, os impactos no entorno do COMPLEXO e otimizando o fluxo interno do público.

4.14.1 A reconfiguração dos acessos de que trata o item anterior deverá incluir a instalação de sistema de controle de acesso dotado de leitores como código de barras, RFID, tarjas magnéticas, ou outros que vierem a substituí-los.

4.15 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação da pista de atletismo.

4.16 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a complementação da iluminação do ESTÁDIO, incluindo a iluminação esportiva do campo.

4.16.1 A iluminação esportiva deverá cumprir os requisitos exigíveis para esse tipo de instalação, que envolvem:

- a) níveis de iluminância horizontal e vertical, e coeficientes de uniformidade adequados;
- b) ofuscamento reduzido, direto ou por meio da luz refletida pelo solo;

- c) aparência de cor compatível com as atividades consideradas;
- d) supressão dos ruídos produzidos pelas luminárias;
- e) ausência de sombras indesejadas, prejudiciais à visibilidade;
- f) inexistência de flutuação na tensão/oscilação de luminosidade.

4.17 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a instalação de geradores de energia, com painel de transferência automática, que deverão manter todos os sistemas primários em operação, incluindo o sistema de iluminação do campo, no caso de falta de atendimento da rede principal.

4.18 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, revisão e instalação do sistema de CFTV, som e display eletrônico, que deverão estar conectados a um Centro de Comando e Controle.

CENTRO POLIESPORTIVO

4.19 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação do piso da quadra do Ginásio Poliesportivo e da quadra externa do Ginásio de Tênis.

4.20 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação da cobertura do Ginásio de Tênis, incluindo sistema de proteção termo acústica, recuperação e alinhamento dos arcos da estrutura interna de madeira.

4.21 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar substituição da iluminação interna no Ginásio de Tênis.

4.22 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação dos sanitários e vestiários do CENTRO POLIESPORTIVO, incluindo mictórios nos sanitários masculinos, sanitários acessíveis e fraldários.

4.23 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, revisão e instalação de sistema de CFTV, som e iluminação externa, que deverão estar conectados a um Centro de Comando e Controle.

5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

5.1. Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias: i) administrativo; ii) uso do espaço; iii) atendimento ao USUÁRIO; iv) segurança e bem-estar; e iv) zeladoria.

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 EMPREENDIMENTOS 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 EMPREENDIMENTOS 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 V - 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 V - 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.

ADMINISTRATIVO

5.8. A operação necessária à administração do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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.

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

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

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

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

5.17. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo no COMPLEXO, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

5.18. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a interlocução com os responsáveis pelos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS para coordenar o calendário de programação e eventos, de forma a minimizar os impactos no COMPLEXO e em seu entorno.

5.19. Com vistas à manutenção de uma governança apropriada de todo o COMPLEXO, a CONCESSIONÁRIA deverá zelar por um relacionamento adequado com os responsáveis pelos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, dentre eles o Museu do Futebol e a Praça Charles Miller, e por outras atividades relacionadas ao COMPLEXO, dentre elas a Polícia Militar, Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), Prefeitura Regional da Sé, e Secretaria Municipal de Serviços e Obras.

5.20. 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.

5.20.1 Os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica dos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, serão de responsabilidade de seus respectivos operadores.

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

5.22. 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 no APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, integrante deste documento.

5.22.1 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.

5.23. 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.

5.24. 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.

5.25. A operação necessária à transferência operacional do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Transferência Operacional.

5.26. Na elaboração do Plano de Transferência Operacional, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar todos os agentes interessados, entre eles a Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), Prefeitura Regional da Sé, Secretaria Municipal de Serviços e Obras (SMSO), Polícia Militar e os USUÁRIOS.

5.26.1 Na elaboração do Plano de Transferência Operacional, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar, além dos agentes interessados descritos no item anterior, os responsáveis pelos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, dentre eles o Museu do Futebol.

5.27. Aprovado o PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL pelo PODER CONCEDENTE, conforme detalhado no EDITAL, caberá à CONCESSIONÁRIA a obrigação de executar as atividades previstas neste plano, em especial, constituir o comitê de transição, o qual atuará durante o período de transição da CONCESSÃO.

5.28. O período de transição da CONCESSÃO terá prazo de duração de 3 (três) meses, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

ZELADORIA

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

5.30. 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, piscina, MOBILIÁRIO, oferecendo uma condição saudável para o uso do COMPLEXO.

5.31. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.

5.32. 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, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento específico de determinado evento.

5.33. 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.

5.33.1. 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.

5.33.2. 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.

5.33.3. 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.

5.34. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpa a água da piscina do CENTRO POLIESPORTIVO, monitorando de maneira permanente a qualidade da água.

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

5.35.1. 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.

5.36. A operação necessária à manutenção dos bens tombados integrantes do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados, a ser elaborado conforme APÊNDICE IV- ROTEIRO BÁSICO PARA ELABORAÇÃO DO PROGRAMA E PLANO DE MANUTENÇÃO DOS BENS TOMBADOS, deste documento.

5.36.1 O Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados deverão ser apresentados conjuntamente ao projeto executivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações do COMPLEXO para aprovação pelo Departamento do Patrimônio Histórico do Município (DPH).

5.36.2 O Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados deverão ser consolidados em um Caderno Técnico a ser mantido nas edificações protegidas do COMPLEXO como um guia prático para o responsável pela sua manutenção.

5.37. A operação necessária à conservação do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos, e MOBILIÁRIO.

5.38. 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.

5.38.1. 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.

5.39. 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.

5.39.1. 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.

- 5.40. 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.
- 5.41. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do COMPLEXO.
- 5.42. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado do COMPLEXO, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.
- 5.43. 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.
- 5.44. 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.
- 5.45. 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.
- 5.46. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao PODER CONCEDENTE, para que a solução seja prontamente executada.
- 5.47. 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.
- 5.48. 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.
- 5.49. 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.

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

5.51. 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.

5.52. 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.

5.53. 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.

5.54. 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.

5.55. 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.

5.56. 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.

USO DO ESPAÇO

5.57. A operação necessária à gestão do uso do espaço do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gestão do Uso do Espaço.

5.58. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ou promover atividades que permitam intensificar o uso dos equipamentos e áreas integrantes do COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, considerando a simultaneidade de uso dos diversos espaços, de forma a atrair um maior número de USUÁRIOS.

5.59. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO aberto, no mínimo, entre 6h00 (seis horas) e 22h00 (vinte e duas horas) para uso público todos os dias da semana, podendo ter seu horário ampliado, inclusive no caso de eventos.

5.59.1 A CONCESSIONÁRIA deverá informar os USUÁRIOS, no caso de ampliação do horário de funcionamento diário do COMPLEXO.

5.59.2 A CONCESSIONÁRIA poderá fechar áreas do COMPLEXO para instalações de apoio, no máximo 3 (três) horas antes de jogos e grandes eventos no ESTÁDIO.

5.60. A CONCESSIONÁRIA deverá ceder o CENTRO POLIESPORTIVO para utilização não onerosa do PODER CONCEDENTE, destinada à realização de atividades físicas orientadas e não orientadas pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), conforme calendário de atividades, referente ao ano subsequente, enviado pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA todo mês de janeiro, considerando, no mínimo, as horas constantes do seguinte quadro:

A) Atividades físicas orientadas pela SEME:

EQUIPAMENTO	TOTAL DE HORAS POR SEMANA
Ginásio de Tênis (quadra interna e externa)	12
Ginásio Futebol/Handball/Basquete (quadra interna)	12
2 Salas de ginástica e atividade física (por sala)	12
Piscina	4
Pista de atletismo	4

B) Atividades físicas não orientadas pela SEME:

EQUIPAMENTO	TOTAL DE HORAS POR SEMANA
Piscina*	5
Pista de atletismo*	8
Quadra Externa de Futsal*	8

* O montante de horas destinado a essas atividades contempla as horas estabelecidas no quadro A acima, referentes à realização de atividades físicas orientadas pela SEME.

5.61. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades gratuitas de caráter esportivo, recreativo, de lazer e/ou cultural no COMPLEXO, incluindo atividades de paradesporto, a serem consideradas para efeito de mensuração dos níveis de desempenho, conforme ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

5.62. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar atividades de locação do espaço do COMPLEXO para eventos em horários e locais delimitados e previamente comunicados ao público e USUÁRIOS.

5.62.1 No caso de locação dos espaços de empreendimentos associados do COMPLEXO, fica dispensada a necessidade de comunicação ao público e USUÁRIOS.

5.63. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar local com a estrutura necessária para o desenvolvimento do trabalho da imprensa em dias de jogos ou eventos realizados no COMPLEXO.

5.64. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes do COMPLEXO, podendo obter alvará permanente para as áreas com maior potencial para a realização de eventos.

SEGURANÇA E BEM-ESTAR

5.65. A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes do Plano de Segurança, o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.66. 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.

5.67. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um sistema de monitoramento para o controle efetivo e em tempo real das áreas críticas e de grande circulação de pessoas do COMPLEXO, integrando-o ao Centro de Controle Operacional e ao Programa City Câmeras, ou outro que vier a substituí-lo.

5.67.1. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia, armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias e compartilhadas em tempo real com o PODER CONCEDENTE.

5.67.2. Deverá ser feito backup das imagens de todas as ocorrências.

5.68. 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.

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

5.69.1. 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.

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

5.69.3. 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.

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

5.71. 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.

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

5.73. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo conjunto, complementar e coordenado com a Guarda Civil Metropolitana (GCM) e Polícia Militar (PM), conforme o Plano de Segurança.

5.74. 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.

5.75. 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.

5.75.1. Os acessos ao COMPLEXO deverão ser monitorados virtualmente de forma permanente.

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

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

5.76. A operação necessária para a prevenção e combate contra incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo situações emergenciais, deverá seguir as diretrizes do Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

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

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

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

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

5.78. A operação necessária para o pronto atendimento dos USUÁRIOS devido à ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro da ÁREA DA CONCESSÃO e a execução de atividades preventivas e educativas deverá seguir as diretrizes do Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial.

5.79. A CONCESSIONÁRIA deverá manter serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial e de primeiro socorros destinado aos casos que ocorram com os USUÁRIOS dentro do COMPLEXO.

5.80. Em dias de intenso uso do COMPLEXO, principalmente nos finais de semana, feriados, festividades e eventos, a CONCESSIONÁRIA deverá incorporar ao serviço ambulatorial serviço de remoção emergencial.



5.81. A CONCESSIONÁRIA deverá manter serviço de guarda-vidas durante do todo o período de funcionamento da piscina do CENTRO POLIESPORTIVO, habilitados para realizar atividades de prevenção de acidentes aquáticos, resgates e atendimento pré-hospitalar.

5.82. A CONCESSIONÁRIA deverá promover ações plurais e inclusivas, direcionadas aos USUÁRIOS, voltada para a prevenção ao uso de entorpecentes e de educação sexual, consolidadas no Plano de Conscientização e Inclusão.

ATENDIMENTO AO USUÁRIO

5.83. O atendimento ao USUÁRIO deverá ser realizado a partir das diretrizes do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, com foco na maximização da experiência do USUÁRIO, nas boas relações entre USUÁRIOS e funcionários e no respeito à pluralidade social que compõe a totalidade dos USUÁRIOS.

5.84. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos no COMPLEXO, contendo informações como: i) programação, áreas de serviços de alimentação, sanitários e estacionamento; ii) informações históricas e culturais; iii) horário de funcionamento; e iv) espaço para envio de sugestões e reclamações.

5.85. A CONCESSIONÁRIA deverá valer-se dos meios disponíveis para evitar a formação de filas para acesso aos eventos e instalações de serviços aos USUÁRIOS, tal como venda antecipada e descentralizada de ingressos e tíquetes para serviços de alimentação.

5.86. Os sanitários deverão estar disponíveis aos USUÁRIOS durante todo o período em que o COMPLEXO estiver aberto.

5.87. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contagem do número de USUÁRIOS, no âmbito da pesquisa de uso público, de forma a constituir uma série histórica de dados a serem disponibilizados ao PODER CONCEDENTE de maneira desagregada, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.88. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisa de uso público do COMPLEXO, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.89. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação com os USUÁRIOS do COMPLEXO, conforme disposto no ANEXO V – SISTEMA DE EMNSURAÇÃO DE DEMPENHO, do CONTRATO, e APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.90. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante do COMPLEXO, em local de fácil acesso e visualização, que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos USUÁRIOS. As informações serão fornecidas, de preferência, em versão bilíngue (português e inglês).

5.91. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o fornecimento de água potável para os USUÁRIOS em todos os bebedouros do COMPLEXO.

5.92. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso à internet, bem como telefones públicos, aos USUÁRIOS.

5.93. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de serviços de alimentação variados no COMPLEXO, atrelando qualidade e agilidade no serviço prestado.

5.94. Os serviços de carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros nas áreas de acesso ao COMPLEXO deverão causar o mínimo de impacto dentro do COMPLEXO e em seu entorno.

5.95. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias dentro do COMPLEXO.

5.96. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e disponibilizar um plano com rotas acessíveis no COMPLEXO, como parte integrante do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, identificando percursos e equipamentos acessíveis, e outras medidas que melhorem a experiência dos USUÁRIOS com deficiência e mobilidade reduzida.

5.97. A CONCESSIONÁRIA deverá promover visitas guiadas ao COMPLEXO, contemplando informações como fatos históricos relativos à sua arquitetura, personagens e eventos relevantes, de forma gratuita ou paga, devendo ser realizada por profissionais treinados e capacitados.

5.97.1 A visita guiada deverá ser oferecida de forma gratuita pelo menos 1 (uma) vez por semana para alunos de escolas públicas municipais ou outro público indicado pelo PODER CONCEDENTE.

5.98. A CONCESSIONÁRIA deverá absorver o Quadro de Associados do CENTRO POLIESPORTIVO, que estejam devidamente registrados no dia anterior à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, de forma gratuita.

5.98.1 A associação ao CENTRO POLIESPORTIVO deverá ser gratuita ao longo de todo o período de CONCESSÃO, sendo que as regras para a associação e desassociação dos membros do Quadro de Associados do CENTRO POLIESPORTIVO deverão ser definidas pela CONCESSIONÁRIA e aprovadas pela SEME, devendo constar do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO.

5.98.2 O acesso à piscina, quadra externa de futsal e pista de atletismo deverá ser gratuito ao longo de todo o período de CONCESSÃO.

6. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

6.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros, por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.

6.2. As atividades econômicas a serem exploradas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS deverão promover sinergia e complementariedade ao COMPLEXO, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos, incluindo, mas não se limitando a:

6.2.1 Instalação e operação de serviços relacionados a:

- a) atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
- b) alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;
- c) atividades relacionadas à saúde, bem-estar, medicina esportiva, academia;
- d) atividades educacionais como centros de capacitação esportiva;
- e) convenções e eventos como auditórios e áreas de exposição;
- f) locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados;
- g) recreação, entretenimento, esporte e lazer como exibição de filmes, realização de peças de teatro, espetáculos, eventos, inclusive esportivos, feiras culturais e exposições diversas;

6.2.2 Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência,

30

suvenir, farmácias, lojas e mercados.

6.2.3 Instalação e operação de atividades de hotelaria e hospedagem, em distintas categorias econômicas.

6.2.4 Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera.

6.2.5 Programas de visitação.

6.2.6 Instalação e operação de estacionamento de veículos, que deverá possuir vagas específicas reservadas para idosos e deficientes físicos, disponíveis para o uso diário e em eventos.

6.3. As edificações e os espaços livres implantados para exploração de atividades econômicas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS serão considerados como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a sua alienação.

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

- 1.1. Este documento tem por objetivo apresentar às diretrizes para a prestação de contas da CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.2. A CONCESSIONÁRIA emitirá, trimestral e anualmente, relatório de operação e gestão ao PODER CONCEDENTE que comprove a execução dos encargos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.3. Os relatórios de operação e gestão trimestrais deverão ser elaborados especificamente para o PODER CONCEDENTE, e deve conter a totalidade de dados e informações disponíveis em sua estrutura. Deve abordar, no mínimo:
- i. Atividades executadas de acordo com os planos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
 - ii. Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente aos PLANOS OPERACIONAIS pactuados com o PODER CONCEDENTE.
 - iii. Relação das reclamações de USUÁRIOS contendo: identificação do USUÁRIO, breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas.
 - iv. Resumo das constatações de ocorrências contendo: breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas.
 - v. Lista de eventos realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras. e
 - vi. Atas das reuniões e encaminhamentos com o Conselho Gestor.
- 1.4. Os relatórios trimestrais deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 15 (quinze) dias contados do fim de cada trimestre.
- 1.5. Os relatórios trimestrais serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.

1.6. O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre o relatório apresentado e a situação real do COMPLEXO.

1.7. O PODER CONCEDENTE deverá emitir um relatório atestando o nível de conformidade entre o relatório apresentado pela CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas *in loco*, conteúdo, inclusive, o registro fotográfico das inspeções, justificando o desempenho da CONCESSIONÁRIA nos níveis (i) pouco satisfatório, (ii) satisfatório e (iii) muito satisfatório.

1.8. Os relatórios, tanto emitidos pelo PODER CONCEDENTE quanto pela CONCESSIONÁRIA, serão passíveis de verificação independente pelo agente de apoio a fiscalização previamente designado.

1.9. O relatório anual deverá ser elaborado com vistas a uma ampla comunicação de toda operação do COMPLEXO no período. Considerando as informações contidas no relatório trimestral, o relatório anual também deverá conter, no mínimo:

- i. Sumário executivo;
- ii. Resumo dos eventos, aulas e atividades executadas;
- iii. Resumo das melhorias implementadas;
- iv. Resultados das pesquisas de perfil e satisfação e contagem de usuários e sua evolução histórica; e
- v. Ações previstas e expectativas para o ano seguinte.

1.10. O relatório deverá ser entregue ao PODER CONCEDENTE até 90 (noventa) dias contados do encerramento do ao qual ele se refere.

1.11. O relatório anual deverá, obrigatoriamente, ser disponibilizado após a devida aprovação do PODER CONCEDENTE, na plataforma de comunicação com o usuário criada para a CONCESSÃO, nos termos do CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.12. O relatório anual deverá ser elaborado em formato que siga as boas práticas de companhias abertas.

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO

Materia DOREC 174/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=290447>.

1. DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO

- 1.1. Este apêndice tem como objetivo estabelecer as diretrizes que deverão ser seguidas para a realização de pesquisas com os USUÁRIOS, a saber: (i) Pesquisa de Satisfação dos USUÁRIOS e (ii) Pesquisa de Perfil do Usuário.
- 1.2. Para fins de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO do Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD) não será considerada a Pesquisa de Perfil do Usuário.
- 1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar entidade especializada e reconhecida para a elaboração da metodologia de pesquisa e sua execução.
- 1.4. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE os resultados das pesquisas com os USUÁRIOS, conforme disposto abaixo, e a totalidade dos dados primários coletados sistematizados para análises estatísticas, inclusive os dados coletados adicionalmente às pesquisas por iniciativa da CONCESSIONÁRIA no âmbito do APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO.
 - 1.4.1. Será facultado ao PODER CONCEDENTE tornar público o conteúdo recebido.
- 1.5. Os resultados disponibilizados deverão conter a descrição da metodologia utilizada para sua obtenção e a significância estatística dos dados apresentados.
- 1.6. Deverá ser realizada a análise dos dados primários coletados para a elaboração de índices de satisfação, relatórios e outros produtos que se fizerem necessários.
- 1.7. Alterações na metodologia adotada nas pesquisas durante o período da CONCESSÃO não deverão impactar a comparação entre os dados coletados em diferentes momentos, de modo a viabilizar uma série histórica estatisticamente confiável.
- 1.8. Para a coleta de dados diretamente com USUÁRIOS, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:
 - i. Deverão ser realizadas entrevistas estruturadas, com formulário elaborado e aplicado diretamente ao USUÁRIO no formato presencial;
 - ii. Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que represente características de toda população a partir da qual a amostra foi retirada;

- 1.9. A entidade responsável pelas pesquisas deverá garantir a integridade da coleta de dados por seus funcionários diretos ou subcontratados.
- 1.10. As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro do COMPLEXO, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.
- 1.10.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, para atestar a satisfação dos USUÁRIOS em relação a equipamentos e serviços específicos, como o Serviço Ambulatorial de Pronto Atendimento Emergencial e de Primeiros Socorros, ou equipamentos de lazer e esportivos, as entrevistas deverão, preferencialmente, ser realizadas *in loco*, após o uso desses equipamentos e/ou serviços.
- 1.11. A pesquisa deverá ter uma abrangência anual e balanceada, considerando as variações climáticas que ocorrem ao longo do ano e contemplando períodos matutino, vespertino e noturno, em dias da semana e finais de semana.

2. PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO

- 2.1. A Pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência no COMPLEXO e deverá ser realizada observado o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, inclusive quanto à contratação do instituto de pesquisa responsável pela realização das atividades desta pesquisa.

3. PESQUISA DE USO PÚBLICO

- 3.1. A Pesquisa de Uso Público tem como objetivo aferir as principais características relacionadas aos principais usos, perfil sócio econômico e demográfico e número de USUÁRIOS do COMPLEXO.
- 3.2. A seleção e a contratação de instituto de pesquisa para a realização das atividades da Pesquisa de Uso Público deverá observar o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.
- 3.3. Fica facultada à CONCESSIONÁRIA a contratação do mesmo instituto para a realização da Pesquisa de Uso Público e da Pesquisa de Satisfação do USUÁRIO.
- 3.4. A Pesquisa de Uso Público deverá ser realizada pela primeira vez, em até 1 (um) ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e, após essa primeira vez, deverá ser realizada a cada 2 (dois) anos, contados da data de realização da primeira Pesquisa de Uso Público.

3.5. No âmbito da Pesquisa de Uso Público, deverá ser aferido o número de USUÁRIOS no COMPLEXO, a partir da utilização de uma metodologia específica e confiável, considerando, no mínimo, as variações climáticas e de dias da semana, que possam influenciar a quantidade de USUÁRIOS presentes no COMPLEXO.

3.6. As análises deverão incluir, no mínimo, comparações entre variáveis relacionadas ao perfil demográfico dos usuários e a sua percepção em relação aos serviços prestados.

3.7. A Pesquisa de Uso Público deverá conter também um levantamento demográfico dos usuários do COMPLEXO, contendo, no mínimo os seguintes dados dos USUÁRIOS:

- i. Idade;
- ii. Escolaridade;
- iii. Identidade étnico-racial;
- iv. Gênero;
- v. Deficiência Física;
- vi. Origem; e
- vii. Renda domiciliar per capita.

3.8. Para o levantamento do item 'Origem', a pesquisa deverá coletar dados com a maior precisão geográfica possível, como endereço, CEP de residência e país de origem, possibilitando o seu uso em análises em sistemas de informação geográfica.

3.9. A Pesquisa de Uso Público deverá aferir os principais usos e atividades realizadas no COMPLEXO, através de pesquisa com metodologia observacional, entrevistas estruturadas presenciais, ou outra metodologia pertinente.

3.10. A Pesquisa de Uso Público deverá ser estruturada em 'usos agregados' e 'usos específicos', onde cada um dos 'usos agregados' deverá ser composto em sua totalidade por 'usos específicos' de maneira a contemplar, exaustivamente, todos os usos possíveis dentro de sua categoria.



3.11. Os 'usos agregados' deverão aferir de maneira agregada, no mínimo, a parcela de USUÁRIOS que realizou, durante o período de permanência na área do COMPLEXO, as seguintes atividades:

- i. Práticas esportivas;
- ii. Aulas e atividades esportivas, culturais e de lazer;
- iii. Eventos específicos;
- iv. Serviços de alimentação; e
- v. Demais.

3.12. Ademais, o levantamento deverá também incluir informações variadas, tais como:

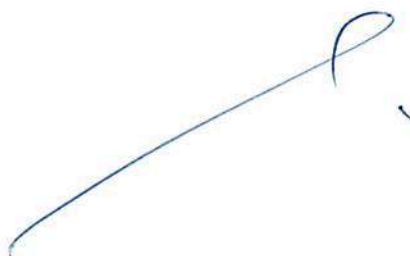
- i. Acompanhamento por crianças;
- ii. Dispêndio financeiro no COMPLEXO;
- iii. Meio de transporte utilizado;
- iv. Número de pessoas acompanhando o usuário na visita;
- v. Percepção de necessidade de melhoria; e
- vi. Tempo que os usuários permaneceram no COMPLEXO.

3.13. Os dados deverão ser apresentados de modo que seja possível estabelecer relações entre os dados demográficos e os dados coletados no âmbito da pesquisa.

3.14. O trabalho do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste APÊNDICE:

Etapa I: realizada antes do início de sua operação, que consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados e informações pertinentes e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues, observado o APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e

Etapa II: consistente, na execução das atividades necessárias para a realização da pesquisa de uso público, incluindo coleta de dados prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.



6

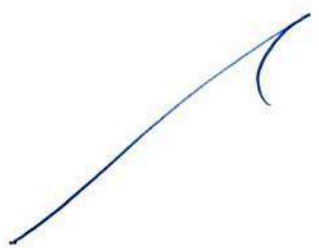
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

**CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO
COMPLEXO PACAEMBU.**

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

**APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA
OPERACIONAL**



1

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL	4
3. ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL	4
4. AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL	6

1. INTRODUÇÃO

A fim de assegurar uma transição eficaz da operação do COMPLEXO entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, e minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS e as atuais atividades realizadas, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá um Plano de Transferência Operacional (PTO).

Como parte do Plano de Transferência Operacional será criado um Comitê Transição, liderado pela CONCESSIONÁRIA e com a participação de representantes dos seguintes órgãos e entidades:

- a) Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME);
- b) Prefeitura Regional da Sé;
- c) Secretaria Municipal de Serviços e Obras (SMSO);
- d) Companhia de Engenharia de Tráfego (CET);
- e) Polícia Militar; e
- f) USUÁRIOS.

O Comitê de Transição deverá contar ainda com representantes dos EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS, dentre eles o Museu do Futebol.

O Comitê de Transição deverá permanecer ativo até o término do período de transição da CONCESSÃO, conforme ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO, devendo se reunir mensalmente para acompanhar e dar suporte à consecução Plano de Transferência Operacional ou quando convocado pelo PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA, por sua vez, deverá estabelecer uma equipe de Transição com foco gerencial para assumir as responsabilidades da operação do COMPLEXO durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

2. OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional tem como objetivos gerais:

- A transferência da operação do COMPLEXO; e
- A avaliação e melhoria da operação atual do COMPLEXO.

Para atingir esses objetivos, as ações apresentadas a seguir devem estar previstas.

2.1. Transferência da operação

A CONCESSIONÁRIA deverá identificar as atividades necessárias para cada membro da Equipe de Transição a fim de assegurar a operação contínua do COMPLEXO, incluindo respectivo cronograma para tal atividade.

2.2. Avaliação e melhoria da operação

Para avaliar e manter a operação do COMPLEXO com melhoria do seu nível de serviço, a CONCESSIONÁRIA deverá implementar as seguintes ações:

- Garantir a manutenção da operação do COMPLEXO em níveis aceitáveis ao atendimento adequado dos USUÁRIOS; e
- Elaborar o Manual de Operações do COMPLEXO.

3. ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional irá compreender 3 estágios distintos:

- Estágio 1 – Preparação;
- Estágio 2 – Operação Assistida; e
- Estágio 3 – Operação de Transição.

3.1. Estágio 1 - Preparação

A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar planos e programas específicos, que irão facilitar e direcionar o processo de transição. O conjunto de planos constitui o Plano de Transferência Operacional (PTO), que deverá ser elaborado e enviado ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Nesse estágio, a Equipe de Transição deverá elaborar os PLANOS OPERACIONAIS do COMPLEXO. Recebidos os referidos planos, o PODER CONCEDENTE deverá analisá-los, nos termos do previsto no EDITAL, podendo solicitar ajustes e/ou esclarecimentos que forem necessários.

3.2. Estágio 2 – Operação Assistida

A partir da aprovação do PTO pelo PODER CONCEDENTE, terá início o Estágio 2. Os objetivos deste Estágio são:

- Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços necessários à consecução do OBJETO;
- Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços prestados atualmente no COMPLEXO para a CONCESSIONÁRIA; e
- Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as PARTES assumam suas responsabilidades e direitos relativos à CONCESSÃO.

Nesse Estágio, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação do COMPLEXO, com acompanhamento direto da CONCESSIONÁRIA, que dentre outras atividades deverá validar as decisões gerenciais em um regime de operação assistida, conforme previsto no PTO.

Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer uma equipe de transição com responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais.

Nessa etapa a Equipe de Transição da CONCESSIONÁRIA trabalhará em conjunto com o Comitê de Transição e todas as pessoas que este indicar, de forma a coordenar de maneira transparente as atividades de transição previstas para essa etapa.

A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações do COMPLEXO e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição. Durante esse estágio, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações, a estrutura organizacional.

A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos, através da execução mínima das seguintes ações:

- Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Governo, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração do COMPLEXO; e
- Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as responsabilidades de cada PARTE na CONCESSÃO.

3.3. Estágio 3 – Operação de Transição

No Estágio 3, a CONCESSIONÁRIA se obriga a conduzir todas as atividades da operação do COMPLEXO, incluindo, mas não se limitando, à gestão de recursos humanos e capacitação de prepostos, ao serviço de segurança, à operação e manutenção do COMPLEXO, à administração e finanças, à operação comercial, à interação e comunicação com os demais entes envolvidos no dia a dia do COMPLEXO, como USUÁRIOS e agentes governamentais.

Nesse Estágio, a CONCESSIONÁRIA terá plena responsabilidade pela operação do COMPLEXO com acompanhamento do PODER CONCEDENTE, que, dentre outras atividades, deverá acompanhar as decisões gerenciais da CONCESSIONÁRIA.

4. AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

Com o intuito de facilitar o entendimento para a elaboração do Plano de Transferência Operacional são oferecidos, a seguir, algumas sugestões de ações possíveis para serem implementadas pela CONCESSIONÁRIA.

4.1. Equipe de Transição

Uma Equipe de Transição será formada para gerenciar todos os aspectos da transição da operação do PODER CONCEDENTE para a CONCESSIONÁRIA. Entre outras atividades, a equipe poderá realizar:

- O desenvolvimento de um cronograma de transição detalhado;
- A formação de subequipes para lidar com aspectos específicos da transição;
- A supervisão das subequipes e facilitação de reuniões semanais/quinzenais entre todas as subequipes;

- Negociação com o PODER CONCEDENTE para assegurar a transferência dos contratos e documentação à CONCESSIONÁRIA;
- Garantia da continuidade de operação de todos os sistemas de negócio (contábil, operacional, tecnologia da informação, folha de pagamento etc.);
- Fornecimento de assessoria jurídica e técnica; e
- Desenvolvimento de uma estrutura de administração para do COMPLEXO, nomeando a administração executiva e os líderes de grupos/serviços/práticas.

4.1.1. Subequipe: Finanças

Uma Equipe de finanças poderá ser formada para desenvolver orçamentos e gerenciar despesas. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Desenvolvimento de um orçamento mensal detalhado para os primeiros 2 anos; desenvolvimento de um orçamento trimestral para o terceiro ano;
- Garantia de uma transição eficaz da gestão de todos os sistemas, equipamentos, acervos, gestão da segurança, da limpeza, das áreas verdes, entre outros;
- Desenvolvimento de ferramentas para garantir que a gestão financeira seja detalhada e transparente; e
- Identificação de áreas de melhoria para criação de um sistema operacional otimizado e customizado.

4.1.2. Subequipe: Operações

Uma Equipe de Operações poderá ser formada para operar do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Coordenação junto com o PODER CONCEDENTE sobre questões regulatórias;
- Identificação de necessidades de contratação de equipe para do COMPLEXO;
- Identificação de necessidades de manutenção e pequenas melhorias (desenvolvimento de orçamento e cronograma);
- Identificação de necessidades de equipamentos adicionais; e

4.1.3. Subequipe: Comunicações

Uma Equipe de Marketing poderá ser formada para gerenciar todos os aspectos de comunicações internas e externas. Entre outras atividades, a tal equipe poderá realizar:

- Criação de uma estratégia de relações públicas;
- Desenvolvimento de relações com a imprensa e com os USUÁRIOS do COMPLEXO; e
- Administração de relações com interessados.

4.1.4. Subequipe: Comercial

Uma Equipe Comercial poderá ser criada para gerenciar atividades comerciais existentes e no curto prazo. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Administração de atividades comerciais na propriedade do COMPLEXO;
- Desenvolvimento e administração de relações próximas com possíveis investidores; e
- Desenvolvimento de metas de desenvolvimento comercial de 3, 5, 7 e 10 anos.

4.1.5. Subequipe: Recursos Organizacionais e Humanos

Uma Equipe de Estrutura Organizacional poderá ser criada para aconselhar e desenvolver alternativas para a estrutura organizacional do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Fornecimento de uma lista de potenciais líderes de administração executiva e de grupos/serviços/práticas para a equipe de transição, com base em experiência e especialização; e
- Identificação de áreas onde a Equipe de Administração possa precisar de fortalecimento e desenvolvimento de critérios de recrutamento.

4.1.6. Subequipe: Tecnologia da Informação

Uma Equipe de Tecnologia da Informação poderá ser criada para gerenciar uma transição tranquila da infraestrutura de TI. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- Avaliação do sistema de TI atual;
- Identificação de melhorias de TI necessárias; e
- Identificação de necessidades estratégicas de contratação/treinamento para TI.





Secretaria de Esportes e Lazer

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE IV – ROTEIRO BÁSICO PARA ELABORAÇÃO DO PROGRAMA E PLANO DE MANUTENÇÃO DOS BENS TOMBADOS

1



Secretaria de Esportes e Lazer

2

Matéria DOCREC-174/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=290447>.

DPH DEPARTAMENTO
DO PATRIMÔNIO
HISTÓRICO

PROGRAMA E PLANO DE MANUTENÇÃO

JANEIRO 2016

3

Secretaria de Esportes e Lazer**Introdução**

A manutenção permanente é fundamental para a conservação de qualquer edifício e, para que seja bem sucedida, não pode ser feita de modo improvisado ou atendendo exclusivamente às demandas visíveis que o edifício apresenta. O proprietário ou gestor do bem deve se antecipar a essas demandas atuando de forma preventiva e planejada. Estudos mostram que o custo ao longo do tempo é muito menor do que o empregado em grandes restaurações. O imóvel mantém a sua qualidade, o que é bom para os usuários, para o proprietário e para a cidade.

Objetivos

O roteiro aqui apresentado busca orientar os profissionais especializados em preservação de edificações tombadas na elaboração de um programa e de um plano de manutenção permanente. É um modelo genérico e deve ser adaptado às especificidades de cada edifício. O resultado deste trabalho, além de um dos requisitos para a obtenção do Atestado de Conservação, será um CADERNO TÉCNICO A SER MANTIDO NO IMÓVEL. As informações nele compiladas servirão, mais do que um material a ser analisado pelo DPH, como um guia prático para qualquer responsável pela manutenção do edifício. Portanto, os itens aqui especificados extrapolam meras exigências de procedimentos adotados por este órgão de preservação, sendo de extrema importância para quem de fato cuida e mantém um bem que tem seu valor reconhecido pelo município.

Obs.: O Plano de Manutenção só pode ser implantado a partir do Programa de Manutenção.

Definições:**Programa de Manutenção**

Documento em formato de caderno ou "fichário" que contem o máximo de informações acerca do imóvel. É baseado na regulamentação do nível de preservação determinado para o edifício, na documentação levantada e nas restaurações anteriores. Descreve as razões para a manutenção, os objetivos da propriedade, a história, os valores e o estado atual do edifício. Contém descrição detalhada de todos os seus elementos construtivos e como as diferentes atividades devem ser desenvolvidas – *o que fazer, como fazer, quem pode (e deve) fazer* - e informa onde pode-se conseguir mais informações, materiais corretos, especialistas e mão de obra.

O Programa de Manutenção é feito para ajudar o proprietário a cuidar do seu imóvel de valor histórico de um modo correto entre as atividades de restauração mais custosas. O uso e o entendimento correto do Programa de Manutenção irão permitir a preservação apropriada dos valores específicos do edifício.

Deve conter item especial com os serviços de manutenção corretiva (emergenciais) e serviços ou restaurações necessárias a fim de resgatar a identidade do edifício. É basicamente estático, mas deve ser atualizado se houver restaurações que resgatem características arquitetônicas significativas que estavam perdidas quando da elaboração do Programa inicial.

O Programa de manutenção deve ser elaborado por Arquiteto com conhecimento de preservação e restauro ou por restaurador.



Secretaria de Esportes e Lazer

5

Secretaria de Esportes e Lazer

Plano de Manutenção

Planejamento das ações necessárias à manutenção do imóvel, baseado no Programa de Manutenção e nos recursos financeiros disponíveis. Trata dos cuidados sistemáticos do edifício – *quando fazer, por quem, a qual custo e com quais recursos* - contendo cronograma físico-financeiro que deve incluir: ações sistemáticas (tabela com as rotinas de manutenção), serviços de manutenção corretiva, restaurações para resgate da autenticidade e planejamento financeiro. É dinâmico e frequentemente atualizado.

O plano de manutenção deve ser elaborado pelo proprietário, zelador, ou gestor do imóvel e um administrador, que será responsável por sua implantação, com base no Programa de Manutenção e nos recursos financeiros disponíveis

Conteúdo do Programa de Manutenção

1. INFORMAÇÕES SOBRE O EDIFÍCIO

1.1. Dados do Edifício

Endereço, subprefeitura, telefone, data de construção, etc.

1.2. História do Edifício

Uma descrição do edifício original incluindo a descrição do seu estilo arquitetônico - outros edifícios de referência/influência e quem foi o projetista. A história do edifício desde a construção até hoje, salientando as transformações e a descrição de trabalhos de restauração anteriores documentados.

1.2.1. História

1.2.2. Trabalhos de restauração anteriores

Informações sobre arquitetos e/ou empresas de projeto e obra responsáveis por serviços de manutenção, conservação e restauro executados anteriormente, especificando a data e quais foram os trabalhos realizados.

1.3. Dados das Instalações

Implantação; plantas; cortes; vistas; áreas do terreno, da construção, dos pavimentos, da cobertura, dos pisos, dos forros, das esquadrias e etc. Estas representações podem ser esquemáticas, de fácil leitura, de modo que a consulta seja didática e ágil.

1.4. Proteção Legal

Resoluções de tombamento, zoneamento, etc.

1.5. Proprietário

Dados, contato, etc.

1.6. Usuário

Dados, contato, etc.

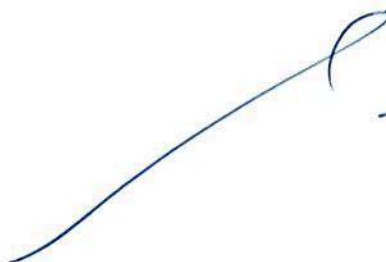
2. ANÁLISE DOS VALORES E AMEAÇAS

2.1. Valores Culturais

2.2. Outros Valores

2.3. Ameaças

3. OBJETIVOS



3

6

Secretaria de Esportes e Lazer

3.1. Objetivos de Manutenção

3.2. Outros Objetivos

4. DESCRIÇÃO DOS RESQUISITOS ESPECIAIS DE MANUTENÇÃO

4.1. *Descrição detalhada dos Materiais utilizados na Construção (varia de acordo com a tipologia do edifício)*

4.1.1. Cobertura

4.1.1.1. Telhas

4.1.1.2. Estrutura

4.1.1.3. Outros elementos

4.1.2. Forro

4.1.3. Paredes

4.1.4. Pisos

4.1.4.1. Interno

4.1.4.2. Externo

4.1.5. Esquadrias

4.1.6. Instalação elétrica, telefonia, lógica e outras

4.1.7. Instalação Hidráulica

4.1.7. Equipamentos e Instalações Especiais

4.1.7.1. Acessibilidade

4.1.7.2. Drenagem

4.1.7.3. Ar condicionado

4.1.7.4. Equipamentos de Combate a Incêndio

4.1.7.5. SPDA

4.1.7.6. Segurança patrimonial

4.2. *Instruções e Restrições Para Manutenção*

Descrição detalhada dos procedimentos e periodicidade da manutenção para cada um dos elementos descritos no item 4.1.

4.2.1. Cobertura

4.2.2. Forros

4.2.3. Paredes

4.2.4. Pisos

4.2.5. Esquadrias

4.2.6. Instalação Elétrica, telefonia, lógica e outras.

4.2.7. Instalação Hidráulica

4.2.8. Equipamentos, Instalações e demandas especiais.

5. SITUAÇÃO ATUAL

Estado do edifício quando o caderno foi produzido, incluindo documentação dos danos, efeitos do uso e da manutenção corrente, problemas presentes, estado da construção, estrutura, materiais, etc.

É recomendado o uso de desenhos e fotografias com comentários.

Deverá ser dada ênfase aos serviços emergenciais, como infiltrações na cobertura, ataque de cupins, instalação elétrica comprometida, vazamentos, etc. que deverão ser providenciados imediatamente.

Secretaria de Esportes e Lazer**6. DESCRIÇÃO DO INTERIOR (QUANDO HÁ PROTEÇÃO INCIDENTE PELO TOMBAMENTO)**

Descrição dos elementos do interior e revisão histórica das intervenções feitas no interior em geral. Cada cômodo deve ser descrito com atenção especial aos elementos valiosos nele contidos (ex. decorações no revestimento, pinturas decorativas, elementos em madeira, forros, pisos, etc.). Devem ser incluídos desenhos descritivos desses elementos, com explicações específicas sobre como mantê-los.

7. REGISTRO DE FONTES

Exames, laudos, documentações, literatura, arquivos, pessoas com conhecimentos ou habilidades especiais, desenhos históricos, mapas, imagens, novos desenhos, fotografias, materiais, partes do edifício arquivadas e catalogadas, etc.

8. CONTATOS

Em geral todos os detalhes práticos que poderiam ser úteis para o usuário futuro e o proprietário do edifício em se tratando de questões de manutenção. Como detalhes de contatos de instituições responsáveis pela proteção de monumentos, empresas, fornecedores, mão de obra especializada, restauradores, etc.

9. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA – EMERGENCIAIS

Quais são os serviços urgentes que o edifício requer e que demandam uma ação imediata. Por exemplo, infiltrações da cobertura.

10. RESTAURAÇÕES PARA RESGATE DE IDENTIDADE DO EDIFÍCIO

Quais os elementos do edifício que estão descaracterizados e são passíveis de resgate de suas características mais autênticas.

Conteúdo do Plano de Manutenção**1. PLANO DE TRABALHO E CRONOGRAMA INCLUINDO PRIORIDADES E PRAZO**

Para curto e longo prazo. Em curto prazo situam-se os cuidados diários durante o ano presente e, normalmente, custos baixos; em longo prazo com ciclos de 2-10 anos (ou mesmo maiores) e, usualmente, custos maiores. Quais são as prioridades? Quais são os prazos para as atividades mais importantes?

- 1.1 Prioridades / serviços emergenciais – prazos
- 1.2 Tabela com as rotinas de manutenção
- 1.3 Formulários de inspeção
- 1.4 Cronograma

2. RECURSOS NECESSÁRIOS

- 2.1. Especialistas, mão de obra e material necessário, de acordo com o Programa de Manutenção, o Plano de Trabalho e o Cronograma.
- 2.2. Recursos necessários (tanto para o momento como para o futuro) base para o planejamento financeiro.
- 2.3. Treinamento e capacitação para o proprietário, o zelador, os usuários e a mão de obra.

Secretaria de Esportes e Lazer

3. ORÇAMENTO

Estudo contendo uma previsão de valores e a disponibilidade de recursos financeiros, além de outras fontes alternativas (p.ex. material do próprio dono do imóvel, trabalho voluntário, convênios, etc.).

4. RESULTADOS

Relatórios e notas após inspeções e serviços (podem conter fotografias):

- *Como resultou*
- *O que foi realmente feito e por quem*
- *Qual foi o custo*
- *Quais as lições aprendidas*
- *Como melhorar da próxima vez*

Obs.: é muito importante que fique absolutamente claro se e quando a atividade foi realmente concluída.

5. FORMULÁRIOS PARA INSPEÇÕES E ATIVIDADES

Devem conter desenhos simples do edifício/objeto para serem utilizados em inspeções, ordens de serviço e atividades de mão de obra. Os formulários originais podem ser coloridos, distinguindo-os das cópias. Deverão ter uma escala correta e campos para data e assinatura. Quando preenchidos juntam-se ao descrito no item 4.

Campos:

- nome do edifício;
- fachada/ cômodo;
- escala;
- data de inspeção/ atividade;
- assinatura.

6. DOCUMENTAÇÃO

Desenhos, descrições, fotos; de referencias de detalhes ou partes ao todo.

7. ANEXO

Tabela com as rotinas de manutenção.

Na primeira coluna vertical estão listados os vários elementos do edifício.

Na primeira coluna horizontal, a periodicidade.

No cruzamento, quais os procedimentos necessários.

Secretaria de Esportes e Lazer

d.c. (depois de chuva), d (diariamente), s (semanalmente), q (quinzenalmente), m (mensalmente), 4m (a cada 4 meses), s-a (semestralmente), a (anualmente), 2a (a cada dois anos), 3a (a cada três anos), 5a (a cada cinco anos)

	d.c.	d	s	q	m	4m	s-a	a	2a	3a	5a
Taxação	Imposto de selagem			Participação de 10%	Imposto de 10%	Imposto de 10%		Imposto de 10%			
Forma					Imposto de 10%	Imposto de 10%		Imposto de 10%			
Dist		Imposto de 10%			Imposto de 10%	Imposto de 10%		Imposto de 10%			
Período			Esporteiramente	Reservado para	Imposto de 10%				Imposto de 10%		
Orçamento		Imposto de 10%			Imposto de 10%						
Diagnóstico		Esporte			Imposto de 10%					Imposto de 10%	
Instalação elétrica					Imposto de 10%						
Acumulação			Imposto de 10%			Imposto de 10%	Imposto de 10%	Imposto de 10%	Imposto de 10%		
Construção											Imposto de 10%
Instalação arquitetônica					Imposto de 10%						
Instalação					Imposto de 10%						
Instalação elétrica					Imposto de 10%						
Instalação elétrica											

Trabalho desenvolvido pela STPRC sob a coordenação do Arquiteto Mauro Sanches.

Seção Técnica de Projeto, Restauro e Conservação
Divisão de Preservação
Departamento do Patrimônio Histórico
Secretaria Municipal de Cultura
Prefeitura do Município de São Paulo

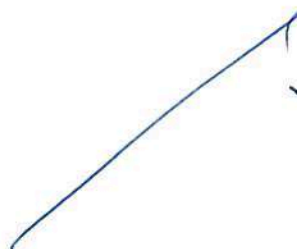
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE V – QUADRO 01 – PLANOS



1

LISTA DE PLANOS DA CONCESSÃO

Nº	ITEM	SUBITEM	
01	OBRAS	Plano de Intervenções	
02	OPERAÇÃO	Administração	Plano de Administração e Gestão
03			Plano de Transferência Operacional
04		Uso do Espaço	Plano de Gestão do Uso do Espaço
06		Atendimento ao Usuário	Plano de Atendimento e Experiência Usuário, incluindo Plano de Rotas Acessíveis
07		Segurança e Bem-estar	Plano de Segurança
08			Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas
09			Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial
10			Plano de Conscientização e Inclusão
11		Zeladoria	Plano de Limpeza
12			Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário
13			Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados
14			Plano de Conservação dos Recursos Naturais
15			Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos

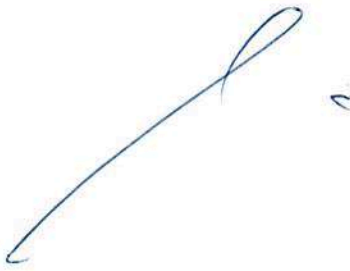
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.

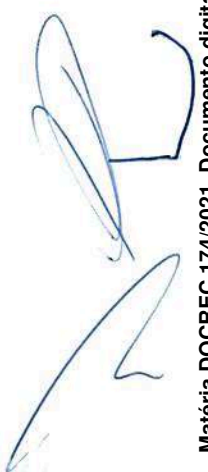
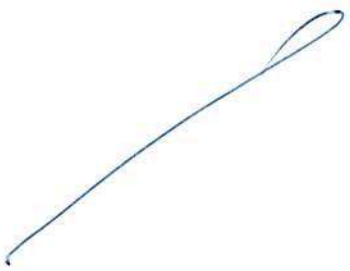
CONTRATO

ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE VI – FLUXO PARA APRESENTAÇÃO DE PLANOS E PROJETOS DA CONCESSÃO



ID	DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE	1º ANO												2º ANO	3º ANO
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
01	elaboração do PLANO DE INTERVENÇÕES e PLANOS OPERACIONAIS														
02	elaboração e aprovação de PROJETOS														
03	implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES														
04	PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO														



CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

ANEXO IV DO CONTRATO: MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA



Secretaria de Esportes e Lazer

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA



Secretaria de Esportes e Lazer

1. OUTORGA	3
2. PAGAMENTO DA OUTORGA VARIÁVEL 1	4
3. PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2	5
4. PARCELA DE AJUSTE ANUAL	6
5. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO	7

1. OUTORGA

1.1. A CONCESSIONÁRIA pagará ao PODER CONCEDENTE, em razão da exploração do OBJETO da CONCESSÃO, a PARCELA DE OUTORGA FIXA e as PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, essa última composta pela PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 e a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2, cujos valores, percentuais, métricas de cálculo e demais condições encontram-se indicados neste ANEXO.

1.2. A PARCELA DE OUTORGA FIXA 1 deverá ser paga como condição precedente à assinatura do contrato, resultante do valor definido pela CONCESSIONÁRIA na sua PROPOSTA COMERCIAL.

1.3. O pagamento da PARCELA DE OUTORGA FIXA e da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL se dará nos termos deste ANEXO.

1.4. A CONCESSIONÁRIA deve apresentar, por meio das suas demonstrações financeiras trimestrais completas e das suas demonstrações financeiras anuais, cuja apresentação é exigida nos termos do CONTRATO, a receita bruta sobre a qual se deve aplicar os percentuais determinados neste ANEXO.

1.5. As informações financeiras e contábeis da CONCESSIONÁRIA deverão estar abertas à auditoria do PODER CONCEDENTE a qualquer momento por meio de sistema informatizado que permita a auditoria a qualquer tempo.

2. PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA

2.1. A PARCELA DE OUTORGA FIXA 1 será paga em momento imediatamente anterior à assinatura do CONTRATO, como condição precedente a tal ato.

2.2. A PARCELA DE OUTORGA FIXA 2 será paga em 10 (dez) prestações iguais fixas anuais a partir do 4º (quarto) ano contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, ficando assim concedido à CONCESSIONÁRIA um período de carência de três anos para o pagamento da PARCELA DE OUTORGA FIXA 2.

2.3. A representação gráfica do pagamento da PARCELA DE OUTORGA FIXA 2 é a seguinte:



Ano da Concessão	Pagamento da Parcela de Outorga Fixa 2*
1	-
2	-
3	-
4	R\$3.481.300,00
5	R\$3.481.300,00
6	R\$3.481.300,00
7	R\$3.481.300,00
8	R\$3.481.300,00
9	R\$3.481.300,00
10	R\$3.481.300,00
11	R\$3.481.300,00
12	R\$3.481.300,00
13	R\$3.481.300,00
14 e seguintes	-

*As prestações serão reajustadas conforme a variação do IPC ou índice que vier a substituí-lo.

2.4. A PARCELA DE OUTORGA FIXA 2 será reajustada conforme a variação do IPC ou índice que vier a substituí-lo.

2.5. A PARCELA DE OUTORGA FIXA 2 tem como referência a DATA DA ORDEM DE INÍCIO e deve ser atualizada pela variação do índice IPC de 2 (dois) meses antes da respectiva data de pagamento.

2.6. A PARCELA DE OUTORGA FIXA 2 deverá ser paga em até 10 (dez) dias úteis contados de cada aniversário da CONCESSÃO.

3. PAGAMENTO DA PARCELA OUTORGA VARIÁVEL 1

3.1. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 é o montante que incide anualmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita bruta da CONCESSIONÁRIA.

3.2. O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 será equivalente a 1% (um por cento) da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA, desconsideradas quaisquer variações decorrentes da incidência PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2.

3.3. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês de maio de cada ano, devendo incidir sobre a receita bruta da CONCESSIONÁRIA apurada no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.

3.3.1. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, subsequente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

3.4. O cálculo para o pagamento do valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 se dará observada a seguinte fórmula:

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

Em que:

$POV1$ = OUTORGA VARIÁVEL 1

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

4. PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2

4.1. 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, considerado o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

4.2. O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 se limitará a 1% (um por cento) da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA, desconsiderada a incidência da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1.

4.3. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 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.

4.4. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá ser paga em até 50 (cinquenta) dias do encerramento do trimestre avaliado nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, exceto no último trimestre civil de cada ano, caso em que deverá ser paga em até 100 (cem) dias do encerramento do trimestre.

4.5. O cálculo para o pagamento do valor da OUTORGA VARIÁVEL 2 se dará observada a seguinte fórmula:

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

Em que:

$POV2$ = OUTORGA VARIÁVEL 2

FDE = FATOR DE DESEMPENHO

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

4.6. O cálculo de aferição do FATOR DE DESEMPENHO seguirá os parâmetros estipulados no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

5. PARCELA DE AJUSTE ANUAL

5.1. Uma vez fechadas as demonstrações financeiras anuais, o que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar um ajuste anual da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 paga no ano anterior, que servirá para equacionar eventuais divergências entre os valores pagos à título de OUTORGA VARIÁVEL pela CONCESSIONÁRIA com base nos dados das demonstrações financeiras trimestrais, e o que efetivamente for devido, conforme apontado nas demonstrações financeiras anuais auditadas.

5.2. A parcela de ajuste anual deverá ser paga pela CONCESSIONÁRIA até o dia 10 (dez) do mês subsequente à publicação das demonstrações financeiras anuais.

5.3. No caso de pagamento a maior, a diferença será compensada da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 a ser paga no mês de maio subsequente até a compensação total.

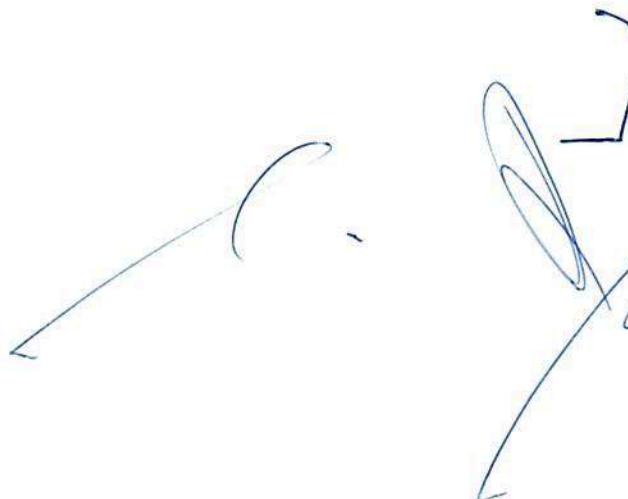
6. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO

6.1. Os cálculos dos valores devem ser feitos pela CONCESSIONÁRIA e os pagamentos devem ser realizados em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pelo PODER CONCEDENTE.

6.2. Em caso de atraso na realização dos pagamentos mencionados neste CONTRATO, desde que o PODER CONCEDENTE não tenha, comprovadamente, dado causa ao atraso, além do principal corrigido monetariamente, aplicar-se-ão, ao valor em mora, juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela metodologia de juros compostos, e multa equivalente a 10% (dez por cento), sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no CONTRATO, inclusive a caducidade e a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

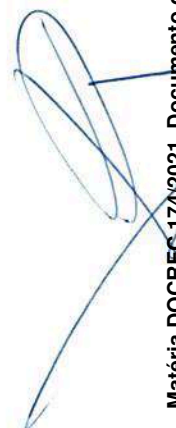
6.3. Conforme o caso, o valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 será ainda acrescido dos seguintes valores:

- a) recolhimento de multas contratuais devidas ao PODER CONCEDENTE e que ainda não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA;
- b) indenizações em favor do PODER CONCEDENTE devidas pela CONCESSIONÁRIA;
- c) prêmios de seguro em favor do PODER CONCEDENTE não pagos pela CONCESSIONÁRIA; e
- d) demais obrigações pecuniárias legais ou contratuais existentes em favor do PODER CONCEDENTE e inadimplidas pela CONCESSIONÁRIA.



CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

ANEXO V DO CONTRATO: SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO



Materia DOCREC-174/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=290447>.



Secretaria de Esportes e Lazer

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

CONTRATO

ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

Sumário

1	REGRAS GERAIS	3
2	AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE	4
3	NOTA FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE.	5
4	PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO	6
5	NOTA FINAL DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO.	8
6	FATOR DE DESEMPENHO	9
7	CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES.....	10
8	DIRETRIZES PARA A SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE INSTITUTO DE PESQUISA E DE AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO.....	10

1 REGRAS GERAIS

1.1. 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 2, nos termos do Anexo IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, no período sucessivo ao da sua aferição.

1.2. Para compor o cálculo do FDE, serão verificados 11 encargos contemplados em 4 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, em especial neste ANEXO.

Dimensão de Avaliação	Encargos
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade de equipamentos
	Gramado
Uso do Espaço	Aulas e atividades gratuitas de lazer, cultura e esporte
Bem-estar	Segurança
	Serviços ambulatoriais
	Acessibilidade
Experiência do Usuário	Serviço de orientação
	Ações de valorização do patrimônio histórico
	Atividades e Eventos
	Alimentos & bebidas

1.3. Serão utilizados dois instrumentos distintos para a mensuração do FDE:

1.3.1. Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente; e

1.3.2. Pesquisa de Satisfação do Usuário.

1.4. 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	✓	✓
	Gramado	✓	
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	✓	✓
Bem-estar	Segurança	✓	✓
	Serviços ambulatoriais		✓
	Acessibilidade	✓	✓
Experiência do Usuário	Serviço de orientação		✓
	Ações de valorização do patrimônio histórico		✓
	Atividades e Eventos		✓
	Alimentos & bebidas		✓

2 AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE

2.1 Cada indicador da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente será calculado a partir das orientações e fórmulas específicas previstas nos itens a seguir:

3 NOTA FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE.

3.1 Para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID), serão utilizadas 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	15%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	ID02	15%
	Gramado	ID03	15%
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	ID04	25%
Bem-estar	Segurança	ID05	20%
	Serviços ambulatoriais	N/A	N/A
	Acessibilidade	ID06	10%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	N/A	N/A
	Ações de valorização do patrimônio histórico	N/A	N/A
	Atividades e Eventos	N/A	N/A
	Alimentos & bebidas	N/A	N/A

Onde: N/A = Não se aplica

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

$$\text{NFID} = \text{ID01} * 15\% + \text{ID02} * 15\% + \text{ID03} * 15\% + \text{ID04} * 25\% + \text{ID05} * 20\% + \text{ID06} * 10\%$$

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

ID03 = Nota do Indicador de Desempenho Gramado

ID04 = Nota do Indicador de Desempenho Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte

ID05 = Nota do Indicador de Desempenho Segurança

ID06 = Nota do Indicador de Desempenho Acessibilidade

3.3 A NFID variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

4 PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO

4.1 As diretrizes para a Pesquisa de Satisfação do Usuário estão dispostas no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO, parte integrante do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4.2 As notas dos encargos avaliadas pela PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverão possuir um valor numérico que varie entre 0 e 1. O instituto de pesquisa responsável pela aferição dessa nota é livre para definir o método de se questionar os USUÁRIOS para esse fim, conforme o APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO.

4.3 A tabela a seguir apresenta um questionário exemplificativo. A versão final do questionário deverá ser elaborada pelo instituto de pesquisa e estará sujeita à aprovação do PODER CONCEDENTE.

Pesquisa de Satisfação do Usuário													
Sexo (M) - (F) Idade () anos Profissão Possui algum tipo de deficiência ou mobilidade reduzida? Possui alguma outra condição específica? Que?													
Frequência de utilização do Pacaembu:	<table border="1"> <tr> <td>Muito frequente</td> <td>Frequente</td> <td>Pouco frequente</td> <td>Rara</td> <td>Nunca</td> </tr> </table>						Muito frequente	Frequente	Pouco frequente	Rara	Nunca		
Muito frequente	Frequente	Pouco frequente	Rara	Nunca									
De onde você é:													
<table border="1"> <tr> <td>Do exterior (fora do Brasil)</td> <td>Cidade de São Paulo</td> <td>Cidade de São Paulo</td> <td>Cidade de São Paulo</td> <td>Cidade de São Paulo</td> <td>Cidade de São Paulo</td> <td>Cidade de São Paulo</td> </tr> </table>							Do exterior (fora do Brasil)	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo
Do exterior (fora do Brasil)	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo	Cidade de São Paulo							
Como você veio ao Pacaembu:													
<table border="1"> <tr> <td>Carro</td> <td>Triciclo</td> <td>Ônibus</td> <td>Carro compartilhado</td> <td>Moto</td> <td>Taxi/Uber</td> </tr> </table>							Carro	Triciclo	Ônibus	Carro compartilhado	Moto	Taxi/Uber	
Carro	Triciclo	Ônibus	Carro compartilhado	Moto	Taxi/Uber								
Qual o uso que faz do Pacaembu?													
<table border="1"> <tr> <td>Esporte / Lazer</td> <td>Parque</td> <td>Shopping</td> <td>Museu</td> <td>Outros</td> </tr> </table>							Esporte / Lazer	Parque	Shopping	Museu	Outros		
Esporte / Lazer	Parque	Shopping	Museu	Outros									

		Zeladoria			
		4	3	2	1
Limpeza	Como a limpeza do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como a limpeza do Pacaembu em relação ao ambiente externo?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como o estado das áreas de estacionamento do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
Qualidade e atualidade de Equipamentos	Como o estado dos equipamentos do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como o estado dos equipamentos do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como o estado dos equipamentos do Pacaembu em relação ao esporte e lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0

		Uso do Espaço			
		4	3	2	1
Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	Como a utilização do espaço do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como a utilização do espaço do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como a utilização do espaço do Pacaembu em relação ao esporte e lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0

		Segurança e Bem-estar			
		4	3	2	1
Segurança	Como você avalia a segurança do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia a segurança do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia a segurança do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0
Serviços ambulatoriais	Como você avalia os serviços do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia os serviços do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia os serviços do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0
Acessibilidade	Como você avalia a acessibilidade do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia a acessibilidade do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia a acessibilidade do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0

		Atendimento ao Usuário			
		4	3	2	1
Serviço de orientação	Como você avalia o atendimento do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia o atendimento do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia o atendimento do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0
Ações de valorização do patrimônio histórico	Como você avalia as ações de valorização do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia as ações de valorização do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia as ações de valorização do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0
Atividades e eventos	Como você avalia as atividades e eventos do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia as atividades e eventos do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia as atividades e eventos do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0
Alimentos & bebidas	Como você avalia os alimentos e bebidas do Pacaembu?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia os alimentos e bebidas do Pacaembu em relação ao esporte?	4.0	3.0	2.0	1.0
	Como você avalia os alimentos e bebidas do Pacaembu em relação ao lazer?	4.0	3.0	2.0	1.0

Legenda: 4 corresponde à maior nota e 1 a pior nota

4.4 Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a Pesquisa de Satisfação do Usuário durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os indicadores aferidos por meio da Pesquisa de Satisfação do Usuário.

5 NOTA FINAL DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO.

5.1 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	10%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	PE02	10%
	Gramado	N/A	N/A
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	PE03	30%
Bem-estar	Segurança	PE04	8%
	Serviços ambulatoriais	PE05	6%
	Acessibilidade	PE06	6%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	PE07	7,5%
	Ações de valorização do patrimônio histórico	PE08	7,5%
	Atividades e Eventos	PE09	7,5%
	Alimentos & bebidas	PE10	7,5%

Onde: N/A = Não se aplica

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

$$NFPS = PE01 * 10\% + PE02 * 10\% + PE03 * 30\% + PE04 * 8\% + PE05 * 6\% \\ + PE06 * 6\% + PE07 * 7,5\% + PE08 * 7,5\% + PE09 * 7,5\% + PE10 \\ * 7,5\%$$

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

PPE3 = Peso do encargo de Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte

PPE4 = Peso do encargo de Segurança

PPE5 = Peso do encargo de Serviços Ambulatoriais

PPE6 = Peso do encargo de Acessibilidade

PPE7 = Peso do encargo de Serviço de Orientação

PPE8 = Peso do encargo de Ações de valorização do patrimônio histórico

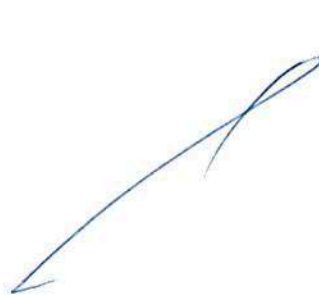
PPE9 = Peso do encargo de Atividades e Eventos

PPE10 = Peso do encargo de Alimentos & Bebidas

5.3 A NFPS variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

6 FATOR DE DESEMPENHO

6.1 FATOR DE DESEMPENHO (FDE)



9

6.1.1 O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) é o fator de desempenho da CONCESSIONÁRIA no período considerado.

6.1.2 O cálculo do FDE será realizado trimestralmente e incidirá sob a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL no período sucessivo à sua aferição.

6.1.3 O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) será calculado de forma que o peso da avaliação do PODER CONCEDENTE será de 40% (quarenta por cento) e a nota referente à percepção do USUÁRIO aferida na pesquisa de satisfação terá o peso de 60% (sessenta por cento), conforme a fórmula a seguir:

$$FDE = NFID * 40\% + NFPS * 60\%$$

Em que:

FDE = Nota do Fator de Desempenho

NFID= Nota final dos indicadores de desempenho

NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário

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

7 CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES

7.1 Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os encargos aferidos através da satisfação do usuário.

8 DIRETRIZES PARA A SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE INSTITUTO DE PESQUISA E DE AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO

8.1 A CONCESSIONÁRIA será responsável pela contratação de Instituto de Pesquisa e de AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO para a realização das atividades descritas neste ANEXO. A referida contratação deverá observar as regras e procedimentos dispostos a seguir.

8.2 A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, a despeito de seguir as normas de direito privado aplicáveis em conformidade com as atribuições,

prazos e obrigações previstos neste ANEXO, deverá ser realizada pela CONCESSIONÁRIA com observância dos princípios administrativos da impessoalidade e da publicidade, aplicando-se, como orientação e no que couber, os parâmetros de seleção previstos na Lei Federal nº 8.666/93, obedecendo, portanto, aos requisitos de ampla divulgação do pedido de propostas de eventuais interessados e julgamento objetivo das propostas.

8.3 O processo de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa será acompanhado em sua integralidade pelo PODER CONCEDENTE, que terá acesso aos instrumentos de seleção e à minuta do contrato a ser firmado com referidos agentes previamente à sua seleção e contratação.

8.4 O contrato a ser celebrado entre o AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e o Instituto de Pesquisa de Satisfação e a CONCESSIONÁRIA não poderá exceder o prazo de vigência de cinco anos. Deverá, sempre que houver disponibilidade no mercado, ser promovida a rotatividade entre as empresas a serem contratadas.

O AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em fiscalização de contratos, auditoria operacional ou certificação de processos.

8.5 O Instituto de pesquisa de satisfação deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em elaboração de metodologia, abordagem e implementação de pesquisas.

8.6 Havendo a necessidade de realizar pesquisas de satisfação em determinados eventos para o cálculo do FDE sem que haja instituto de pesquisa contratado, tais eventos serão considerados iguais a 0 no cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), até que um instituto de pesquisa seja contratado.

8.7 Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo de FDE sem que haja AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO contratado devido à hipótese mencionada no subitem 10.5, o PODER CONCEDENTE deverá realizar as vistorias necessárias até que haja designação de um AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, devendo a CONCESSIONÁRIA ressarcir ao PODER CONCEDENTE qualquer custo adicional decorrente exclusivamente dessa(s) vistoria(s).

8.8 Havendo a constatação de que a CONCESSIONÁRIA agiu de má-fé ao realizar a seleção e a contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, poderão ser aplicadas as penalidades previstas no CONTRATO.

8.9 Caso haja, por parte do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou do Instituto de Pesquisa, descumprimento de prazos de envio de informações ao PODER CONCEDENTE, ou de qualquer outra regra do CONTRATO e de seus ANEXOS, ou, ainda, a realização de vistorias em fre-

quência menor do que o mínimo estipulado, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo agente de apoio à fiscalização.

8.10 Sem prejuízo do disposto no item 8.9 acima, o PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer momento, justificadamente, requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou Instituto de Pesquisa.

8.11 Os órgãos de controle da Administração Pública do Município de São Paulo, observado o âmbito de suas competências, poderão verificar a exatidão do processo de aferição e medições, bem como o integral atendimento das obrigações do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, segundo os termos de sua contratação.

8.12 A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO não impede que o PODER CONCEDENTE realize a avaliação do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), ou eventuais vistorias por conta própria. Nesse caso, prevalecerão as medições do PODER CONCEDENTE sobre aquelas do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, com as devidas fundamentações técnicas.

8.13 Na ausência de relatório de vistoria, seja por falha do agente de apoio à fiscalização ou em decorrência de sua não contratação por culpa da CONCESSIONÁRIA, e caso o PODER CONCEDENTE não tenha realizado por sua conta a fiscalização, a pontuação da Nota da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NAD) considerada será de 0 (zero).

8.14 Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo da Nota Final dos Indicadores de Desempenho (NFID) na ausência de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e por culpa do PODER CONCEDENTE, a pontuação considerada para tais vistorias será de 1 (um).

8.15 O trabalho do agente de apoio à fiscalização e do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste ANEXO:

8.15.1 Etapa I: realizada antes do início de sua operação, consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados da CONCESSIONÁRIA e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e

8.15.2 Etapa II: consistente na aferição dos indicadores, na coleta de dados e na realização das pesquisas de satisfação durante a operação da CONCESSÃO, prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.



SÃO PAULO PARCERIAS S/A
Núcleo Pacaembu

Rua Líbero Badaró, 293, 25º andar - Conjuntos 25C e 25D - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01009-907

Telefone: +551133436000

Informação SPP/PROJETOS - PACAEMBU Nº 041900524

São Paulo, 05 de abril de 2021.

À SGM/SEDP/SEA,

Sra. Secretária Executiva,

Em atendimento ao solicitado no SEI nº 041517124, seguem informações acerca da concessão do Complexo do Pacaembu, para subsidiar os esclarecimentos a serem prestados ao Excelentíssimo Senhor Vereador Rubinho Nunes

As informações estão organizadas conforme os esclarecimentos constantes do Requerimento de Informação (SEI 041215730).

Ressalta-se que os esclarecimentos se restringem a modelagem da concessão realizada pela São Paulo Parcerias, isto é, o conteúdo do Contrato de Concessão e seus anexos. Esclarecimentos acerca da execução contratual pela Concessionária devem ser prestados pela área competente da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer.

Sendo o que havia para o momento, ficamos à disposição.

Att.

1. No Plano de Concessão do Complexo, há alguma previsão sobre o que será feito com a parte esportiva? Quais?

Sim. Em primeiro lugar, esclarece-se que os serviços obrigatórios no âmbito da Concessão, isto é, as atividades que devem ser realizadas pela Concessionária, constam principalmente do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária (CEC). Conforme a alínea “jjj)” da subcláusula 1.1 do Contrato de Concessão:

(jjj) SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS: atividades obrigatórias a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com este CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

Em relação às atividades relacionadas à parte esportiva, o CEC determina em seu item 4 as intervenções a serem realizadas no Centro Poliesportivo, área do Complexo do Pacaembu utilizada para a prática de atividades esportivas pelos usuários:

CENTRO POLIESPORTIVO

4.19 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação do piso da quadra do

4.20 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação da cobertura do Ginásio de Tênis, incluindo sistema de proteção termo acústica, recuperação e alinhamento dos arcos da estrutura interna de madeira.

4.21 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar substituição da iluminação interna no Ginásio de Tênis.

4.22 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação dos sanitários e vestiários do CENTRO POLIESPORTIVO, incluindo mictórios nos sanitários masculinos, sanitários acessíveis e fraldários.

4.23 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, revisão e instalação de sistema de CFTV, som e iluminação externa, que deverão estar conectados a um Centro de Comando e Controle.

Além dos encargos específicos referentes ao Centro Poliesportivo, o CEC também prevê a acessibilidade e a reforma e recuperação das áreas livres do Centro Esportivo, no item 2.9.1:

2.9.1 Para quaisquer intervenções no COMPLEXO, sejam elas parte do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, sejam INTERVENÇÕES OPCIONAIS, deverão ser respeitadas ainda as seguintes diretrizes específicas dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico:

n) deverá ser prevista acessibilidade em todo o COMPLEXO, incluindo o CENTRO POLIESPORTIVO

4.7 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma e recuperação das áreas livres, de conexão entre os equipamentos do CENTRO POLIESPORTIVO e com o ESTÁDIO, incluindo: i) piso das áreas externas; ii) muro de arrimo do entorno do CENTRO POLIESPORTIVO; iii) paisagismo; e iv) estacionamento.

Quanto às Atividades Esportivas, especificamente, o item 5.60 do CEC determina que atividades físicas continuarão a ser oferecidas à comunidade de forma gratuita, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), sendo que a Concessionária deverá ceder o Centro Poliesportivo para a realização de tais atividades.

Não obstante, a Concessionária poderá realizar atividades gratuitas de caráter esportivo:

5.61. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades gratuitas de caráter esportivo, recreativo, de lazer e/ou cultural no COMPLEXO, incluindo atividades de paradesporto, a serem consideradas para efeito de mensuração dos níveis de desempenho, conforme ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO

Ainda, destaca-se que todos os associados do Centro Poliesportivo serão absorvidos pela Concessionária. Ou seja, todos poderão continuar a desfrutar gratuitamente da infraestrutura do Centro Poliesportivo, com o benefício de que esse será integralmente reformado e revitalizado, conforme exposto. Nesse sentido, determina o item 5.98 do CEC:

5.98. A CONCESSIONÁRIA deverá absorver o Quadro de Associados do CENTRO POLIESPORTIVO, que estejam devidamente registrados no dia anterior à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, de forma gratuita

5.98.1 A associação ao CENTRO POLIESPORTIVO deverá ser gratuita ao longo de todo o período de CONCESSÃO, sendo que as regras para a associação e desassociação dos

membros do Quadro de Associados do CENTRO POLIESPORTIVO deverão ser definidas pela CONCESSIONÁRIA e aprovadas pela SEME, devendo constar do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO. fls. 179

5.98.2 O acesso à piscina, quadra externa de futsal e pista de atletismo deverá ser gratuito ao longo de todo o período de CONCESSÃO.

Além das obrigações específicas do CEC, expostas acima, é necessário destacar que a oferta de atividades esportivas gratuitas pela Concessionária é um dos elementos que compõem a sua avaliação de desempenho, a qual é realizada conforme o Anexo V do Contrato – Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD). Tal aspecto é destacado no item 5.61 do CEC, exposto acima.

A avaliação de desempenho da Concessionária é mensurada por meio de dois instrumentos de avaliação: (i) avaliação de desempenho pelo Poder Concedente e (ii) pesquisa de satisfação dos usuários.

Quanto às atividades esportivas, em ambos os instrumentos há avaliação da dimensão de “uso do espaço”, que compreende as “aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte” a serem desenvolvidas no Complexo do Pacaembu. A dimensão “uso do espaço” tem peso de 25% na “Nota Final de Desempenho pelo Poder Concedente” e de 30% na Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário”.

Ou seja, além das obrigações previstas no CEC, a Concessionária terá de oferecer atividades gratuitas à população, sob pena de ter seu desempenho avaliado negativamente.

Nesse ponto, ressalta-se que a avaliação de desempenho da Concessionária tem consequências econômicas diretas, dado que a nota final de desempenho é utilizada no cálculo da “Outorga Variável 2” do Anexo IV do Contrato – Mecanismo de Pagamento de Outorga (MPO), de tal forma que, caso o desempenho seja insatisfatório, a Concessionária deverá compartilhar uma parcela maior de sua receita com o Poder Concedente, conforme o item 4.5 do MPO.

Assim, há incentivo econômico permanente para que a Concessionária ofereça atividades gratuitas e de qualidade à população, às quais serão objeto de constante fiscalização e acompanhamento pelo Município.

2. A empresa vencedora do certame pretende continuar oferecendo serviços e atividades de forma gratuita a comunidade? Qual a data de retorno das atividades?

Conforme exposto acima, a SEME oferecerá, no espaço do Complexo Poliesportivo, atividades gratuitas à população, às quais serão objeto de fiscalização e acompanhamento.

Isso posto, informa-se que o retorno das atividades e da abertura do Centro Poliesportivo é dependente da conclusão das obras de reforma e revitalização do Complexo do Pacaembu, os quais integram o “programa de intervenção”, nos termos do item 4.1 do CEC:

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 elétrico, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar condicionado e iluminação.

Quanto ao prazo propriamente dito, o Programa de Intervenção deverá ser concluído em até 3 (três) anos, contados da “Data da Ordem de Início do Contrato”, conforme o item 4.2 do CEC:

4.2 O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser implantado nos

primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

fls. 180

Esclarece-se que a “Data da Ordem de Início do Contrato”, compreende a data em que é expedida a “Ordem de Início do Contrato” pela SEME, que dá início às atividades da Concessionária, conforme a alínea “u”, da subcláusula 1.1 do Contrato de Concessão:

(u) DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois de publicado o extrato do CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de São Paulo;

Refere-se aqui às previsões contratuais da modelagem. Por sua vez, esclarecimentos acerca da efetiva execução contratual pela Concessionária devem ser prestados pela área competente da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer.

3. Como funciona o atual contrato?

O Contrato consiste em um contrato de concessão de serviço público, regido principalmente pela Lei Federal nº 8.987/1995 (Lei Geral de Concessões) e pela Lei Municipal nº 16.703/2017 (Plano Municipal de Desestatização) cujo objeto é a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, pelo prazo de 35 anos.

Assim, caberá a Concessionária realizar todas as intervenções e atividades previstas no Contrato de Concessão, nas linhas do já exposto, ao passo que à SEME cabe a gestão do contrato, o que envolve aprovar as intervenções e atividades a serem realizadas pela Concessionária e a fiscalização e acompanhamento dos serviços prestados pela Concessionária.

4. Qual a contraprestação para a população local?

Na linha do exposto no esclarecimento nº 01 acima, a Concessão proporcionará a renovação integral do Complexo do Pacaembu e do Centro Poliesportivo, bem como a oferta, gratuita, de um espaço renovado para a prática de esportes e lazer e a realização gratuita de atividades esportivas, de lazer e cultura para a população local.

5. As atividades esportivas antes desenvolvidas voltarão a ser oferecidas?

Conforme exposto, serão ofertadas atividades esportivas orientadas pela SEME, conforme o item 5.60 do CEC:

5.60. A CONCESSIONÁRIA deverá ceder o CENTRO POLIESPORTIVO para utilização não onerosa do PODER CONCEDENTE, destinada à realização de atividades físicas orientadas e não orientadas pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), conforme calendário de atividades, referente ao ano subsequente, enviado pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA todo mês de janeiro, considerando, no mínimo, as horas constantes do seguinte quadro:

Atividades físicas orientadas pela SEME:

EQUIPAMENTO	TOTAL DE HORAS POR SEMANA

<i>Ginásio de Tênis (quadra interna e externa)</i>	12
<i>Ginásio Futebol/Handball/Basquete (quadra interna)</i>	12
<i>2 Salas de ginástica e atividade física (por sala)</i>	12
<i>Piscina</i>	4
<i>Pista de atletismo</i>	4

6. Qual o prazo para as melhorias a serem feitas estarem prontas uma vez que, só está se explorando comercialmente sem qualquer contrapartida aos locais?

Conforme exposto no esclarecimento nº 02, acima, o CEC estabelece prazo máximo de 3 (três) anos para a conclusão das intervenções do Complexo do Pacaembu, contados a partir da Data da Ordem de Início.

Esclarece-se que, em tal período, a Concessionária deve: (i) elaborar todos os projetos para as intervenções a serem realizadas (projeto básico, executivo, etc.), (ii) realizar o devido licenciamento das intervenções junto aos órgãos competentes (em especial a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento) e (ii) realizar as intervenções propriamente ditas.

Refere-se aqui às previsões contratuais da modelagem. Por sua vez, esclarecimentos acerca da efetiva execução contratual pela Concessionária devem ser prestados pela área competente da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer.

7. Requeiro documentos que comprovem o alegado.

Em anexo aos presentes esclarecimentos, encaminha-se:

- i. o Contrato de Concessão n.º 01/SEME/2019 (SEI 041901746);
- ii. o Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária (SEI 041901892);
- iii. o Anexo IV do Contrato – Mecanismo de Pagamento da Outorga (SEI 041901953); e
- iv. o Anexo V do Contrato – Sistema de Mensuração de Desempenho (SEI 041902044).

Não obstante, ressalta-se que todos os documentos da Concessão estão disponíveis no site da Secretaria do Governo Municipal:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/projetos/desestatizacao/pacaembu/index.php?p=284149>



Documento assinado eletronicamente por **Maíra Madrid Barbosa da Silva, Diretor(a)**, em 05/04/2021, às 18:08, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **041900524** e o código
CRC **DFA81254**.

Referência: Processo nº 6010.2021/0000554-3

SEI nº 041900524

Matéria DOCREC 174/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA. Sua validade pode ser conferida em
<https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?plD=290447>.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL****Coordenadoria de Desestatização e Parcerias**

Viaduto do Chá, 15, 11º Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-900

Telefone: 3113-8000

Encaminhamento SGM/SEDP/CDP Nº 041924768

São Paulo, 05 de abril de 2021.

À PREF/CASA CIVIL/ATL II

Em resposta ao encaminhamento 041219909, devolvemos o presente com a Manifestação 041900524, prestada pela São Paulo Parcerias, empresa estruturadora do projeto.

Alexandre Benedito Pessatte Filho**Coordenador de Monitoramento e Avaliação das Parcerias**

De acordo.

Tarcila Peres Santos**Secretária Executiva de Desestatização e Parcerias**

Documento assinado eletronicamente por **Tarcila Peres Santos, Secretária Executiva de Desestatização e Parcerias**, em 05/04/2021, às 19:41, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Benedito Passatte Filho, Coordenador(a)**, em 05/04/2021, às 19:43, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **041924768** e o código CRC **5A4FD497**.