ANEXO IV

CADERNO DE ENCARGOS

1 DIRETRIZES GERAIS

1.1 O presente documento tem por objetivo definir os encargos em relação às obras e aos serviços de engenharia e arquitetura a serem executados no ESTÁDIO ALBERTÃO, bem como as atividades de manutenção e operação que deverão ser cumpridas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de vigência do CONTRATO.

1.2 Os encargos definidos neste documento não esgotam as obrigações da CONCESSIONÁRIA, mas servirão para nortear as exigências mínimas utilizadas para a mensuração do seu desempenho, nos termos descritos no ANEXO III – INDICADORES DE DESEMPENHO.

1.3 A CONCESSIONÁRIA deverá manter o ESTÁDIO ALBERTÃO em adequada condição de funcionamento durante toda a vigência do CONTRATO, de acordo com as exigências deste CADERNO DE ENCARGOS e demais ANEXOS do CONTRATO.

1.4 O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste CADERNO DE ENCARGOS e nos demais ANEXOS da CONCESSÃO, manifestar-se expressamente para que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, sob pena de aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e seus ANEXOS

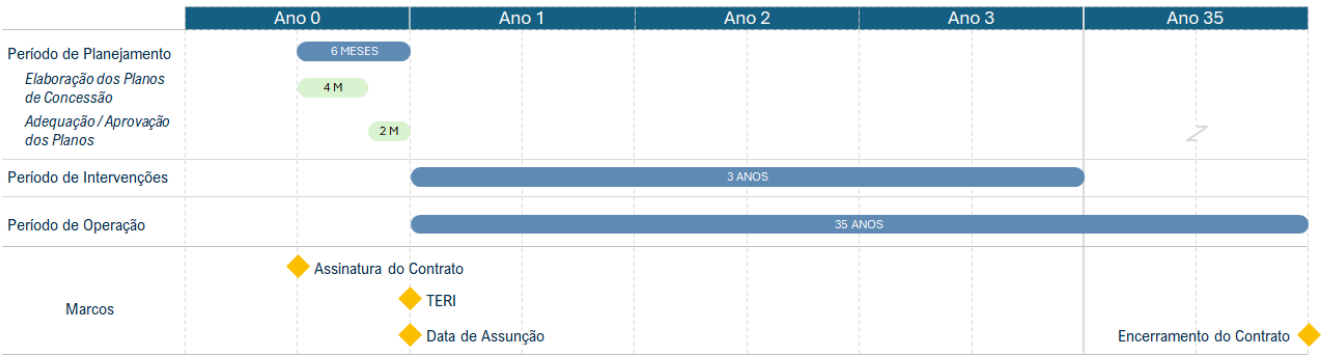
1.5 Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE.

1.6 Em casos de dúvidas quanto a encargos aqui dispostos, pode-se utilizar os cadernos do EVTE como referência interpretativa para aqueles encargos.

2 CRONOGRAMA DO CONTRATO E PERÍODO DE PLANEJAMENTO

2.1 Conforme definido no CONTRATO, a concessão do ALBERTÃO terá 35 anos de duração. Durante a sua vigência, o contrato prevê três períodos com diferentes obrigações, conforme ilustrado na Figura abaixo.

Figura 1 Cronograma do Contrato



Cada um dos períodos acima elencados envolverá diferentes obrigações por parte da CONCESSIONÁRIA conforme a seguir descrito.

2.2 Assim que assinado o CONTRATO e antes da assinatura do TERI, a CONCESSIONÁRIA entrará no PERÍODO DE PLANEJAMENTO, dedicado à elaboração dos planos a seguir relacionados, sem exclusão de outros planos e estudos que venham a ser necessários:

a) PLANO DE INTERVENÇÕES;
b) PLANO DE OPERAÇÃO;
c) PLANO DE NEGÓCIOS;

2.3 O conteúdo mínimo necessário nos planos é tratado adiante neste Caderno de Encargos;

2.4 Os planos devem ser elaborados para o período de vigência da CONCESSÃO, visando atender toda a ÁREA DA CONCESSÃO;

2.5 Os planos podem ser elaborados pelo próprio corpo técnico da CONCESSIONÁRIA ou por terceirizados especializados, devendo sempre estar em conformidade com a legislação e as normas técnicas e ambientais vigentes;

2.6 A CONCESSIONÁRIA terá até 4 (quatro) meses, a contar da data de assinatura do CONTRATO, para apresentar os planos ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG;

2.7 Após o recebimento dos planos, o CONCEDENTE terá até 1 mês para avaliar a documentação e apresentar as suas considerações. A avaliação deverá ser realizada em relação ao cumprimento dos itens contratuais e ao atendimento às diretrizes legais e normativas vigentes;

2.8 Caso o PODER CONCEDENTE compartilhe suas considerações no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento dos planos, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a revisão dos planos em até 1 mês.

2.9 É obrigação da CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE para aprovação todas as alterações necessárias nos planos ao longo do período da CONCESSÃO.

2.10 Na ausência de pronunciamento do PODER CONCEDENTE, no prazo acima indicado, os planos apresentados pela CONCESSIONÁRIA serão automaticamente considerados como não tendo sofrido qualquer objeção.

2.11 A aprovação dos planos é condição de eficácia do contrato, se após a reapresentação pela CONCESSIONÁRIA, os planos forem considerados inaptos para viabilizar o atendimento aos requisitos do CONTRATO e anexos, o CONTRATO poderá ser declarado sem efeito e extinto por culpa da CONCESSIONÁRIA.

2.12 Após a aprovação do PLANO DE INTERVENÇÕES, do PLANO DE OPERAÇÃO e do PLANO DE NEGÓCIOS pelo PODER CONCEDENTE e realização das vistorias será emitido o TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADO À CONCESSÃO - TERI, observadas as disposições do CONTRATO.

2.13 A CONCESSIONÁRIA será exclusiva e integralmente responsável pelo ESTÁDIO ALBERTÃO a partir da assinatura do TERI, observadas as disposições do CONTRATO e seus ANEXOS iniciando-se assim os períodos de intervenções e operação.

2.14 Para início dos períodos de intervenções e operação, o TERI será formalizado mediante a vistoria conjunta realizada por representantes do CMOG e da CONCESSIONÁRIA e deverá relacionar as instalações e todos os bens que compõem o equipamento e indicar todos os bens reversíveis à operação e manutenção do ESTÁDIO ALBERTÃO, de maneira a permitir a correta e completa definição do estado de conservação dos mesmos, bem como os limites físicos de atuação da CONCESSIONÁRIA.

2.14.1 Após vistoria conjunta, será lavrado o respectivo termo e relatório de vistoria contendo fotos e o diagnóstico do ALBERTÃO, conforme modelo disponibilizado em anexo ao EDITAL que deverá ser assinado, conjuntamente, pelos vistoriadores e constituirá documento integrante do CONTRATO.

2.14.2 Sem prejuízo à assunção integral de responsabilidade pela CONCESSIONÁRIA, será garantido ao PODER CONCEDENTE o prazo de até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do TERI, para a desmobilização de seus recursos humanos e materiais alocados no ESTÁDIO ALBERTÃO, incluindo a retirada de arquivo público e de equipamentos pertencentes ao patrimônio público estadual.

2.15 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar durante o PERÍODO DE PLANEJAMENTO laudo estrutural a fim de verificar se o estádio possui capacidade de estrutural para atendimento dos estados limite último e de serviço (conforme definido nas normas técnicas da ABNT) em seu estado atual ou se demanda intervenções supervenientes para que o faça.

2.15.1 Não serão consideras intervenções supervenientes para fins deste item tratamentos superficiais e/ou pontuais da estrutura.

3 INTERVENÇÕES

3.1 O PLANO DE INTERVENÇÕES será elaborado pela CONCESSIONÁRIA e deverá prever o cumprimento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS bem como as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que a CONCESSIONÁRIA planeje implantar.

3.1.1 INTERVENÇÕES são todas obras e serviços que visem alterar, adequar ou modernizar os equipamentos, a arquitetura, a infraestrutura e as instalações do ESTÁDIO ALBERTÃO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

3.1.2 Também se considera como INTERVENÇÃO a aquisição e instalação de mobiliário para fins de atendimento dos requerimentos deste Caderno de Encargo e seus apêndices.

3.2 O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá conter, no mínimo:

3.2.1 Projetos técnicos e memoriais descritivos em nível de anteprojeto das disciplinas de (i) arquitetura, (ii) instalações elétricas, (iii) instalações hidrossanitárias, (iv) instalações de telecom. e sistemas especiais; (v) prevenção e combate a incêndio e pânico;

3.2.2 Orçamento das INTERVENÇÕES;

3.2.3 Planejamento Executivo, indicando as datas de atendimento dos marcos exigidos em 3.6.

3.2.4 Descrição as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que, por conta e risco da CONCESSIONÁRIA, sejam por ela eventualmente definidas e realizadas, conforme disposições do CONTRATO e seus ANEXOS.

3.3 A elaboração dos planos e estudos, com as soluções técnicas a serem adotadas, será de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e deverá ter como premissas o pleno funcionamento do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos e o atendimento integral às metas e condições estabelecidas no CONTRATO e seus anexos;

3.3.1 Nesse sentido destaca-se o atendimento aos apêndices deste caderno de encargo, que versam sobre requerimentos mínimos e exigência de padrão executivo de sistemas prediais:

- Apêndice I – Lista de Requerimentos Mínimos
- Apêndice II – Recomendações de Projeto e Execução para Sistemas Hidrossanitários;
- Apêndice III – Recomendações de Projeto e Execução para Sistemas Elétricos;
- Apêndice IV – Recomendações de Projeto e Execução para Sistemas Eletrônicos;
- Apêndice V – Diretrizes de Intervenção, Manutenção e Conservação

3.3.2 Devem também se observar normas técnicas, padrões e boas práticas no que tangem a (i) segurança e estabilidade estrutural, (ii) segurança operacional, (iii) segurança do trabalho, (iv) gestão ambiental e (v) acessibilidade.

3.3.3 Respeito a normativos e exigência de instituições competentes, com destaque a (i) CBMEPI, (ii) Iphan, (iii) Secretaria de Urbanismo, (iv) Secretaria de Meio Ambiente e (v) Secretaria dos Esportes.

3.4 A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, para a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e INTERVENÇÕES FACULTATIVAS no ESTÁDIO ALBERTÃO observados os conceitos de sustentabilidade, os parâmetros urbanísticos e as determinações legais aplicáveis, devendo ainda:

3.4.1 valorizar os elementos arquitetônicos e o caráter monumental do ESTÁDIO ALBERTÃO, propiciando soluções técnicas que valorizem e evidenciam as suas características;

3.4.2 manter a caracterização da ambiência local do conjunto, resguardando e garantindo o caráter de sua paisagem;

3.4.3 respeitar as características do projeto original do ESTÁDIO ALBERTÃO e seus elementos arquitetônicos, notadamente a fachada da edificação;

3.4.4 valorizar a integração do ESTÁDIO ALBERTÃO com seu entorno e fomentar sua conexão com o meio urbano, preservando as qualidades e os valores reconhecidos em seu projeto original.

3.5 A CONCESSIONÁRIA será responsável por realizar todos os levantamentos necessários à elaboração e à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

3.6 Os documentos relativos ao PLANO DE INTERVENÇÕES deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos da CONCESSIONÁRIA e/ou da(s) empresa(s) projetista(s) por ela contratada(s), conforme normas estabelecidas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

3.7 Todas as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS deverão ter sua ENTREGA SUBSTANCIAL dentro do PERÍODO DE INTERVENÇÕES que é espaço temporal de 36 meses contado a partir da assinatura do TERI. Adicionalmente deve-se respeitar as datas limites para ENTREGA SUBSTANCIAL de cada setor e sistema especificado conforme definido na tabela abaixo.

Tabela 1 Marcos de Entrega de Intervenções por Setores e Sistemas

Marco	Prazo (meses)
Projetos	Pré-Obra
Obras Civis e Sistemas Distribuídos	-
Cercamento e Controle de Perímetro	3
Urbanização Área Externa	18
Área do Campo e Gramado	18
PAV -2	9
PAV -1 (setor Oeste)	14
PAV -1 (setor Leste)	19

TÉRREO	24
MEZANINO	9
PAV 1	29
PAV 2	34
PAV 3	34
Arquibancada	36
Sistemas Específicos	-
Juntas e AP Cobertura	6
Hidrantes e PIC	18
SPDA	12
Entrada e SE de Energia	12
Sistema de Gerador	24
Lig. de Água e Sistema de Recalque	12
Ligação de Esgoto	12
Iluminação e Som Campo	18
Telão	18
SDAI	24
CFTV/ SSP/ SOM	36
Controle de Acesso	24
Elevadores Mezanino	12
Entrega Final Intervenções	36

3.8 As INTERVENÇÕES devem ser executadas de acordo com os projetos e memoriais contidos no PLANO DE INTERVENÇÕES.

3.9 Para a entrega, das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS deve-se realizar vistoria pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, agendada pela CONCESSIONÁRIA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, ocasião em que será avaliada a conformidade das obras executadas e emitido o respectivo TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO ou TERMO DE RECEBIMENTO FINAL, conforme a seguir descrito.

3.9.1 Caso não haja nenhuma inconformidade na INTERVENÇÃO será emitido o TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO daquela INTERVENÇÃO.

3.9.2 Caso durante a vistoria sejam identificadas inconformidades que não inviabilizem a funcionalidade da INTERVENÇÃO em vistoria, essas inconformidades deverão ser listadas para futura adequação (PUNCH LIST) que deverá acompanhar o TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO.

3.9.3 A CONCESSIONÁRIA terá até 6 meses para corrigir as inconformidades apontadas no PUNCH LIST e emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO.

3.9.4 Após executar as correções a CONCESSIONÁRIA deverá e convocar o PODER CONCEDENTE para nova vistoria.

3.9.5 Caso ainda restem inconformidades não corrigidas, esse processo deverá ser refeito até que não restem mais inconformidades.

3.9.6 Caso as inconformidades tenham sido totalmente corrigidas será emitido o TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

3.10 Os processos de vistorias entregas devem-se se dar por setores conforme definido na Tabela 1.

3.11 A execução do PLANO DE INTERVENÇÕES será fiscalizada pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, mediante vistorias, podendo ter auxílio do VERIFICADOR INDEPENDETE ou ainda a possibilidade de contratação de apoio técnico especializado.

3.12 Sem prejuízo à utilização de outros procedimentos e ferramentas, o exercício da fiscalização do PLANO DE INTERVENÇÕES será auxiliado por diário de obra, que deverá ser elaborado pelo responsável técnico da CONCESSIONÁRIA com os registros diários das informações mais relevantes das obras e serviços de engenharia e arquitetura executados.

3.13 A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, mensalmente, a partir do início das INTERVENÇÕES, o compilado das anotações do diário de obra do respectivo período, detalhado, organizado e auditável, em formato preferencialmente digital, sem prejuízo da obrigação de apresentá-lo em prazo diverso no caso de solicitação do PODER CONCEDENTE, que deverá ser atendida pela CONCESSIONÁRIA em até 5 (cinco) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e seus anexos.

3.14 A inobservância dos prazos referentes à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, notadamente do prazo máximo relativo à finalização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, será considerada descumprimento contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e seus ANEXOS, incluindo a possibilidade de declaração de caducidade.

3.15 INTERVENÇÕES FACULTATIVAS dizem respeito aos serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o ESTÁDIO ALBERTÃO, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

3.16 É facultada à CONCESSIONÁRIA a execução de INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, por sua conta e risco, desde que não comprometam a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e sejam previamente autorizadas pelo PODER CONCEDENTE, nos termos previstos no ANEXO IV do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS.

3.17 As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS eventualmente previstas no PLANO DE INTERVENÇÕES não estarão sujeitas ao prazo máximo estipulado no item 3.6 desde que, comprovadamente, seu cronograma de execução não resulte em prejuízos à manutenção e à operação do ESTÁDIO ALBERTÃO.

3.18 A CONCESSIONÁRIA poderá executar INTERVENÇÕES FACULTATIVAS durante todo o período de vigência do CONTRATO, desde que sejam objeto de análise e MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” pelo PODER CONCEDENTE, aplicando-se os mesmos procedimentos e prazos previstos para os documentos que compõem o PLANO DE INTERVENÇÕES.

3.19 As INTERVENÇÕES deverão, sempre que possível, manter em funcionamento o bem, ainda que parcialmente, ou seja, alguns de seus equipamentos.

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

3.21 AS BUILT: Todas as INTERVENÇÕES e atualizações realizadas no ESTÁDIO ALBERTÃO durante a CONCESSÃO deverão constar em AS BUILT, de modo a garantir a atualidade do projeto de edificação.

3.21.1 AS BUILT, entendido como o detalhamento de todas as etapas das obras e serviços de engenharia e arquitetura, obrigatórios e facultativos, tais como foram executados, com destaque às diferenças incorridas em relação ao PROJETO EXECUTIVO.

4 OPERAÇÃO

4.1 O Plano de Operações deve conter ao menos, mas não se limitando a:

a) Organograma de profissionais da Concessionária incluindo funcionários próprios e terceirizados e suas atribuições;
b) Manual de procedimentos e rotina de manutenção e conservação;
c) Plano de segurança patrimonial e vigilância;
d) Estratégia para promoção, fomento e captação de jogos de futebol;
e) Estratégia para promoção, fomento, realização e captação de outros eventos; e
f) Estratégia para promoção, fomento e realização de atividades para a comunidade no entorno.

4.2 A elaboração do PLANO DE OPERAÇÃO é responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, com o propósito de ser a referência para garantir a operação eficiente e a manutenção adequada do ESTÁDIO ALBERTÃO durante o período de vigência do CONTRATO.

4.3 O PLANO DE OPERAÇÃO deverá contemplar o planejamento de todas as práticas operacionais e as estratégias de conservação necessárias para o pleno funcionamento do ESTÁDIO ALBERTÃO;

4.4 A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS, que deverá prever os ENCARGOS OPERACIONAIS referentes à operação do ESTÁDIO ALBERTÃO segmentados, minimamente, nas seguintes categorias:

(i) Administração e Gestão;
(ii) Uso do espaço;
(iii) Manutenção e Conservação;
(iv) Limpeza;
(v) Segurança Patrimonial e Controle de Acesso.

4.5 O PLANO DE OPERAÇÃO deverá descrever, em nível de precisão suficiente para permitir a fiscalização por parte do PODER CONCEDENTE, no mínimo:

4.5.1 os eventuais USOS que serão conferidos ao ESTÁDIO ALBERTÃO concomitantemente à realização de INTERVENÇÕES, incluindo a metodologia de operação da agenda de EVENTOS;

4.5.2 os USOS que serão conferidos ao ESTÁDIO ALBERTÃO após a realização das INTERVENÇÕES e a indicação da área onde serão estabelecidos, incluindo a metodologia de operação da agenda de EVENTOS;

4.5.3 todos os processos, atividades, equipamentos, dispositivos, softwares e plataformas que serão utilizados pela CONCESSIONÁRIA para o integral cumprimento das obrigações e encargos relacionados à operação do ESTÁDIO ALBERTÃO, garantindo sua integridade e salubridade durante todo o período de vigência do CONTRATO;

4.5.4 os procedimentos e diligências adotados para providenciar, custear e manter todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, considerando os órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal;

4.5.5 a expressa indicação dos procedimentos adotados para o cumprimento das normas técnicas relativas à segurança do trabalho e da legislação trabalhista em vigor;

4.5.6 a extensão, a periodicidade e a equipe responsável pela realização das atividades de operação do ESTÁDIO ALBERTÃO, contemplando os resultados e metas pretendidos, bem como a gestão de riscos que identifique as diligências planejadas para preveni-los e mitigá-los;

4.5.7 todas as demais informações necessárias para a demonstração dos métodos e procedimentos que serão adotados para garantir o satisfatório e integral cumprimento das exigências previstas neste CADERNO DE ENCARGOS.

4.5.8 a descrição do conjunto de atividades a serem realizadas sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA para a adequada operação do ESTÁDIO ALBERTÃO especificando a periodicidade e a equipe responsável pela sua execução, observadas as diretrizes constantes neste CADERNO DE ENCARGOS, bem como a gestão de riscos que identifique as diligências planejadas para preveni-los e mitigá-los.

4.5.9 a descrição de medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança patrimonial no entorno do ESTÁDIO ALBERTÃO nos dias de eventos e jogos.

4.6 O PLANO DE OPERAÇÃO deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetidos ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO. Ademais, caso ocorra alguma modificação ou ajuste nos Planos Operacionais, deverá a CONCESSIONÁRIA submeter a proposta de alteração específica ao PODER CONCEDENTE para manifestação, nos termos acima disciplinados.

4.7 O PLANO DE OPERAÇÃO deverá ser executado durante todo o prazo de vigência do CONTRATO a partir da sua aprovação, observadas os ENCARGOS OPERACIONAIS constantes neste CADERNO DE ENCARGOS e legislação aplicável.

4.8 A execução do PLANO DE OPERAÇÃO será fiscalizada pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, , em periodicidade a ser definida pelos responsáveis de acordo com as peculiaridades dos encargos e obrigações cuja execução será verificada.

5 NEGÓCIOS

5.1 O PLANO DE NEGÓCIOS se refere ao plano elaborado pela CONCESSIONÁRIA nos termos do Edital, cobrindo o prazo integral da CONCESSÃO, com todos os elementos operacionais e financeiros relativos à execução do CONTRATO, assim como uma descrição das ações pretendidas pela CONCESSIONÁRIA, incluindo os projetos necessários, a obtenção das aprovações e das LICENÇAS, a realização das obras e investimentos, visando a prestação do OBJETO pelo prazo integral da CONCESSÃO.

5.2 O PLANO DE NEGÓCIOS deve conter ao menos, mas não se limitando a:

a) Modelo econômico-financeiro construído em planilha digital com projeções em base anual de DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO, BALANÇO PATRIMONIAL e FLUXO DE CAIXA, contendo estimativas de investimentos, receitas, despesas e tributos.

b) Relatório econômico-financeiro do projeto, que deve apresentar e descrever as principais premissas e projeções econômico-financeiras e jurídicas utilizadas no Modelo econômico-financeiro do projeto, incluindo:

- Descrição de todos os SERVIÇOS que a CONCESSIONÁRIA pretender prestar na ÁREA DA CONCESSÃO, contendo explicitadas todas as unidades geradoras de receitas vislumbradas pela CONCESSIONÁRIA;
- Descrição da estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA;

- Memorial justificativo da estrutura global de financiamento proposta, indicando as fontes de financiamento;
- Cronograma de integralização do capital próprio e descrição detalhada da origem dos recursos a serem utilizados na capitalização própria;
- Premissas da projeção de Receitas da Concessionária (contraprestação pecuniária e receitas acessórias);
- Premissas da projeção de despesas e custos operacionais anuais (OPEX);
- Premissas da projeção de investimentos (CAPEX);
- Análise de viabilidade financeira do projeto.

5.3 As planilhas financeiras incluídas no PLANO DE NEGÓCIOS deverão ser fornecidas em arquivos padrão PDF e em planilha eletrônica editável e compatível com Microsoft Excel, incluindo sua formulação matemática, vínculos e Macros de forma aberta, passível de verificação, mediante a apresentação de todos os dados, fórmulas e cálculos realizados que resultaram no FLUXO DE CAIXA das projeções financeiras, para possibilitar a análise e a consistência dos cálculos.

5.3.1 Deverão ser observadas as normas contábeis brasileiras, como expostas em seu vasto corpo de leis, inclusive as Normas Brasileiras de Contabilidade convergidas às normas internacionais, mediante a aplicação da IFRS (International Financial Reporting Standards).

5.4 O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetidos ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO. Ademais, caso ocorra alguma modificação ou ajuste nos Planos Operacionais, deverá a CONCESSIONÁRIA submeter a proposta de alteração específica ao PODER CONCEDENTE para manifestação, nos termos acima disciplinados.

5.5 As projeções de DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO, BALANÇO PATRIMONIAL e de FLUXO DE CAIXA deverão apresentar as estruturas abaixo.

	Total	0	1	2	…	i	…	35
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO								
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)								
(-) Deduções sobre a Receita								
(=) Receita Operacional Líquida (ROL)								
(-) Custos e Despesas (C&D)								
(=) EBITDA								
(-) Depreciação e Amortização (D&A)								
(=) EBIT								
(-) Resultado Financeiro								
(=) LAIR								
(-) IRPJ/CSLL								
(=) Lucro Líquido								
FLUXO DE CAIXA								
(=) EBITDA								
(-) Investimentos (INV)								
(+/-) Necessidade de Investimento em Giro (NIG)								
(-) Impostos Diretos (IR)								
(=) Fluxo de Caixa (FC)								
BALANÇO PATRIMONIAL								
Caixa								
Ativo Circulante								
Imobilizado								
Ativo Não Circulante								
Ativo								
Passivo Circulante								
Exigível a longo prazo								
Capital Social								
Reserva de Lucros								

6 ENCARGOS OPERACIONAIS

6.1 Os encargos operacionais são divididos nas seguintes categorias:

(i) Administração e Gestão;

(ii) Uso do espaço;

(iii) Manutenção;

(iv) Limpeza;

(v) Segurança Patrimonial e Controle de Acesso.

6.2 DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

6.2.1 A CONCESSIONÁRIA, diretamente ou por meio de suas subcontratadas e parceiras, também deverá observar as seguintes diretrizes relacionadas à administração e gestão:

6.2.1.1 manter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro suficiente de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do CONTRATO e seus ANEXOS, especialmente deste CADERNO DE ENCARGOS, adotando, sempre que possível, as melhores práticas de mercado;

6.2.1.2 responsabilizar-se diretamente 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, além dos acordos, convenções e dissídios coletivos de cada categoria profissional;

6.2.1.3 responsabilizar-se pela observância das normas de trabalho decente da Organização Internacional do Trabalho (OIT), os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS - 8) e pela execução do programa de promoção à diversidade;

6.2.1.4 manter registro atualizado a respeito da situação funcional de seus prepostos e empregados, incluindo seus dados de identificação, e disponibilizá-lo ao PODER CONCEDENTE sempre que solicitado;

6.2.1.5 manter seus prepostos ou empregados devidamente uniformizados e identificados durante o expediente.

6.2.2 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 ESTÁDIO ALBERTÃO, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

6.2.3 É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar, custear e manter 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 diligências e respectivas despesas de sua exclusiva responsabilidade.

6.2.3.1 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 na interlocução com órgãos e entidades da Administração Pública Estadual.

6.2.4 O cumprimento das condicionantes referentes às licenças de implantação e de operação relacionadas aos USOS conferidos ao ESTÁDIO ALBERTÃO será de responsabilidade integral da CONCESSIONÁRIA, tanto em relação à sua execução quanto aos custos incorridos.

6.2.5 Após a obtenção da licença de operação, a CONCESSIONÁRIA também deverá providenciar a expedição dos documentos relativos ao “habite-se”, ao alvará de funcionamento e às respectivas renovações desses atos autorizativos quando vencidos, sem prejuízo de outras licenças, autorizações e alvarás exigidos pela legislação pertinente.

6.2.6 A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer e arcar com todos os custos relacionados aos serviços de infraestrutura inerentes à operação do ESTÁDIO ALBERTÃO, tais como saneamento básico, energia elétrica, gás, telefonia, internet, e quaisquer outros necessários ao seu bom funcionamento, asseguradas a qualidade e continuidade correspondentes aos objetivos do CONTRATO.

6.2.6.1 A responsabilidade pelo fornecimento e pelos custos relacionados aos serviços de infraestrutura serão repassados à CONCESSIONÁRIA a partir da assinatura do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS REVERSÍVEIS.

6.2.7 Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação dos seguros previstos no CONTRATO.

6.2.8 A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e manter em operação central de atendimento e ouvidoria para receber comentários, críticas e reclamações dos USUÁRIOS, bem como para prestar orientações sobre as atividades realizadas no ESTÁDIO ALBERTÃO.

6.2.9 A CONCESSIONÁRIA deverá ceder ao PODER CONCEDENTE, gratuitamente, todos os projetos, planos, plantas, documentos, sistemas e programas de informática e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho da função de fiscalização das atividades executadas pela CONCESSIONÁRIA no ESTÁDIO ALBERTÃO.

6.2.10 A CONCESSIONÁRIA deverá obter e manter atualizados os laudos técnicos de empresas especializadas que atestem as boas condições de uso e conservação de elevadores e controle de pragas.

6.2.11 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar INVENTÁRIO dos BENS REVERSÍVEIS a partir da vistoria realizada para a assinatura do TERI que deverá estar em constante atualização sempre que for incorporado, substituído ou excluído algum bem reversível, devendo ser enviado ao CMOG no RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL ou ainda sempre que lhe for solicitado. elando pela sua integridade e atualidade, sob pena de aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e seus anexos.

6.3 DO USO DO ESPAÇO

6.3.1 A CONCESSIONÁRIA deverá promover atividades que permitam intensificar o uso do ESTÁDIO ALBERTÃO, sobretudo aquelas relacionadas à prática esportiva, considerando a simultaneidade de uso dos diversos ambientes como forma de viabilizar a atração de um maior número de USUÁRIOS.

6.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá manter a ÁREA DE CONVIVÊNCIA do ESTÁDIO ALBERTÃO aberta, no mínimo, entre 7h00 (sete horas) e 21h00 (vinte e uma horas) para uso público todos os dias da semana, podendo ser flexibilizado mediante autorização do CMOG, inclusive no caso de eventos.

6.3.2.1 A ÁREA DE CONVIVÊNCIA ser implantada de modo a deve atender ao requerimento 12.2 do Apêndice I deste anexo.

6.3.2.2 A CONCESSIONÁRIA deverá informar os USUÁRIOS, no caso de ampliação do horário de funcionamento diário da ÁREA DE CONVIVÊNCIA.

6.3.2.3 A CONCESSIONÁRIA poderá fechar a ÁREA DE CONVIVÊNCIA para instalações de apoio antes de jogos e grandes eventos no ESTÁDIO.

6.3.2.4 Por motivo de segurança, a CONCESSIONÁRIA poderá fechar, total ou parcialmente, a ÁREA DE CONVIVÊNCIA, a qualquer tempo, devendo reabri-la assim que recuperadas as condições mínimas de segurança.

6.3.3 O acesso de USUÁRIOS a outras áreas exceto a ÁREA DE CONVIVÊNCIA e CAMPINHO do ESTÁDIO ALBERTÃO poderá ser cobrado e regulado, conforme interesse da CONCESSIONÁRIA, não havendo obrigatoriedade na concessão de acesso livre e gratuito, exceto para os casos expressamente exigidos na legislação aplicável e para o exercício de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE.

6.3.4 PROJETO CRAQUES DO FUTURO: A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e operar o Projeto "Craques do Futuro" nas dependências do ESTÁDIO ALBERTÃO, com o objetivo de proporcionar formação esportiva para crianças e adolescentes, conforme os usos propostos e em acordo com as normas vigentes.

6.3.4.1 O Projeto "Craques do Futuro" deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

6.3.4.1.1 O Projeto "Craques do Futuro" deverá atender crianças e adolescentes, com aulas de diferentes modalidades esportivas oferecidas, no mínimo, duas vezes por semana ao longo de todo o ano.

6.3.4.1.2 O Projeto "Craques do Futuro" deverá oferecer, no mínimo, 35 vagas. O atendimento desse parâmetro mínimo não isenta a CONCESSIONÁRIA de almejar atender a nota máxima para o indicador de desempenho relativo a este projeto conforme disposto no ANEXO III - INDICADORES DE DESEMPENHO.

6.3.4.1.3 As aulas poderão ser suspensas durante feriados nacionais e locais, bem como durante períodos de férias, conforme as regulamentações vigentes estabelecidas pelo Ministério da Educação (MEC) ou outra autoridade competente.

6.3.4.1.4 As aulas deverão ser realizadas nas instalações adequadas do ESTÁDIO ALBERTÃO, utilizando-se do campo e das demais estruturas esportivas necessárias para a prática do futebol.

6.3.4.1.5 A CONCESSIONÁRIA poderá optar por oferecer as aulas de forma gratuita ou mediante cobrança de uma taxa de até 2% do salário-mínimo.

6.3.4.1.6 Os instrutores responsáveis pelas aulas deverão possuir qualificação adequada, com comprovação de experiência prévia na formação esportiva de jovens e crianças.

6.3.4.1.7 A CONCESSIONÁRIA deverá organizar os horários das aulas de forma a atender à demanda da comunidade, com inscrições abertas ao público-alvo, seguindo critérios de transparência e equidade.

6.3.4.1.8 A infraestrutura utilizada para as aulas deverá estar em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, garantindo a inclusão de todas as crianças e adolescentes, independentemente de suas condições físicas.

6.3.4.1.9 A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a manutenção contínua da infraestrutura utilizada para as aulas, garantindo que esteja sempre em condições adequadas para a prática esportiva.

6.3.5 A CONCESSIONÁRIA deverá promover visitas guiadas ao ESTÁDIO ALBERTÃO, 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.

6.3.6 A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades gratuitas de caráter esportivo, recreativo, de lazer e/ou cultural no ESTÁDIO ALBERTÃO, incluindo atividades de paradesporto, a serem consideradas para efeito de mensuração dos níveis de desempenho, conforme ANEXO III – INDICADORES DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

6.3.7 A CONCESSIONÁRIA terá autonomia de gestão para a definição das atividades (USOS) a serem exploradas no ESTÁDIO ALBERTÃO e as condições para sua utilização, devendo envidar os melhores esforços para a realização de atividades esportivas, observadas as disposições previstas no CONTRATO e seus ANEXOS, além do estrito cumprimento à legislação aplicável.

6.3.8 Sem prejuízo de outras formas de uso compatíveis com as previsões do CONTRATO e seus ANEXOS e com a legislação aplicável, os USOS explorados pela CONCESSIONÁRIA podem ter caráter continuado, caracterizadas como aquelas executadas por um maior período e atreladas a um ambiente específico do ESTÁDIO ALBERTÃO, ou podem ter caráter temporário, caracterizadas pela realização de EVENTOS, desde que respeitado o previsto no CADERNO DE ENCARGOS e demais disposições do CONTRATO e seus ANEXOS.

6.3.9 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 ESTÁDIO ALBERTÃO, podendo obter alvará permanente para as áreas com maior potencial para a realização de eventos.

6.3.10 A CONCESSIONÁRIA deverá manter sistema de registro dos EVENTOS realizados no ESTÁDIO ALBERTÃO durante a CONCESSÃO, que contenha informações como o promotor responsável pelo evento, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das RECEITAS geradas para a CONCESSIONÁRIA, armazenando os dados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

6.3.11 A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizado sítio na internet contendo suas demonstrações financeiras anuais, sua agenda de EVENTOS, a descrição do procedimento e o canal de contato para agendamento de EVENTOS, além de outras informações de caráter geral que possam ser de interesse dos USUÁRIOS e da sociedade.

6.3.12 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante do ESTÁDIO ALBERTÃO, 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).

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

6.3.13.1 A CONCESSIONÁRIA poderá comercializar os “Naming Rights” do empreendimento, desde que respeitada a denominação oficial do ESTÁDIO ALBERTÃO.

6.3.14 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.

6.3.15 As benfeitorias implantadas dentro da ÁREA DA CONCESSÃO para exploração de atividades econômicas serão consideradas como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a sua alienação.

6.4 DA MANUTENÇÃO

6.4.1 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.

6.4.1.1 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.

6.4.1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção completa de todas as edificações e ambientes que compõem o ESTÁDIO ALBERTÃO, incluindo aqueles resultantes de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS.

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

6.4.2.1 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.

6.4.3 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.

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

6.4.4 A CONCESSIONÁRIA deverá possuir equipe de manutenção permanente com corpo técnico suficiente e adequado para o cumprimento das exigências previstas neste CADERNO DE ENCARGOS.

6.4.5 Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado do ESTÁDIO ALBERTÃO, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

6.4.6 A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do ESTÁDIO ALBERTÃO 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.

6.4.7 A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões.

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

6.4.9 A CONCESSIONÁRIA será responsável pela modernização, manutenção e inspeção periódica do sistema anti-incêndio, tais como a Central de Alarme, os detectores de incêndio, acionadores manuais, sinalizadores, módulos, mangueiras, sinalização, iluminação de emergência e demais itens que compõem a integralidade do funcionamento.

6.4.10 Verificada a necessidade de realização de trocas de peças, itens ou equipamentos, a CONCESSIONÁRIA será responsável pela substituição destes por outros que apresentem desempenho igual ou superior aos substituídos.

6.5 DA LIMPEZA

6.5.1 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 destes), interior de edificações, quadras, arquibancadas, mobiliário, oferecendo uma condição saudável para o uso do ESTÁDIO ALBERTÃO.

6.5.2 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.

6.5.3 A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no ESTÁDIO ALBERTÃO, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao ESTÁDIO ALBERTÃO e ao seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento específico de determinado evento.

6.5.4 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.

6.5.4.1 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.

6.5.5 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.

6.5.5.1 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.

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

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

6.5.8 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.

6.5.9 CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras do ESTÁDIO ALBERTÃO 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.

6.5.10 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.

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

6.5.12 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 ESTÁDIO ALBERTÃO.

6.6 DA SEGURANÇA PATRIMONIAL E CONTROLE DE ACESSO

6.6.1 A CONCESSIONÁRIA deverá implementar procedimentos de vigilância e segurança patrimonial, visando à proteção dos USUÁRIOS e dos bens patrimoniais do ESTÁDIO ALBERTÃO.

6.6.2 Toda a ÁREA DA CONCESSÃO deverá ser monitorada por equipe de segurança por meio de rondas ou postos estacionários.

6.6.3 A equipe de segurança deverá ser integrada por profissionais capacitados para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.

6.6.4 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.

6.6.5 A equipe de segurança não deverá, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, tomar medidas discriminatórias contra quaisquer USUÁRIOS, mormente aquelas baseadas em gênero, identidade étnico-racial, renda, orientação sexual, idade, nacionalidade, deficiência ou outras.

6.6.6 A CONCESSIONÁRIA deverá prover um Sistema de Monitoramento Eletrônico, incluindo a geração de imagens, cobrindo integralmente o ESTÁDIO ALBERTÃO, com parâmetros tecnológicos que possibilitem a identificação de eventuais atividades impróprias, bem como monitorar as imagens e outras informações geradas.

6.6.7 A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, e demais autoridades de segurança pública todas as ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do ESTÁDIO ALBERTÃO.

6.6.8 As ocorrências deverão ser registradas e atualizadas em sistema próprio da CONCESSIONÁRIA, devidamente descritas e informadas quantos às providências tomadas para sua resolução, além de serem mantidas as respectivas imagens do Sistema de Monitoramento Eletrônico durante o prazo mínimo de 1 (um) ano.

6.6.9 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrarem o ESTÁDIO ALBERTÃO, mantendo-o armazenado e disponível durante o prazo mínimo de 1 (um) ano.

6.6.10 É vedado 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.

6.6.11 No caso de EVENTOS, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, diretamente ou pelo promotor do EVENTO, o quadro móvel adicional necessário para sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.

6.6.12 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, diretamente ou pelo promotor do EVENTO, serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial, destinado à assistência de USUÁRIOS do ESTÁDIO ALBERTÃO durante a ocorrência de EVENTOS.

6.6.13 Os espaços destinados ao serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial deverão ser mantidos limpos, com boa ventilação, aquecimento, água quente e fria, chão não escorregadio, além de possuírem estocagem de remédio e telefones para comunicação interna e externa.

6.6.14 A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e permitir o acesso de veículos oficiais de segurança e emergência, inclusive ambulâncias e bombeiros, bem como a eles disponibilizar vagas no estacionamento em quantidade suficiente para o atendimento adequado aos USUÁRIOS e cumprimento às normas técnicas aplicáveis.

6.6.15 A CONCESSIONÁRIA será integralmente responsável pela renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, nos termos da Lei nº 5.483, de 10 de agosto de 2005 e suas alterações, devendo o PODER CONCEDENTE, quando do recebimento do bem, entregar à CONCESSIONÁRIA o AVCB vigente.

6.6.15.1 Caberá à CONCESSIONÁRIA arcar com todas as INTERVENÇÕES exigidas pela autoridade competente para fins de segurança contra incêndio e pânico no ESTÁDIO ALBERTÃO, em estrita observância às normas técnicas e à legislação aplicável.

6.6.16 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.

6.6.17 A CONCESSIONÁRIA deverá controlar o acesso de funcionários próprios e do CONCEDENTE em serviço mediante autorização prévia, além de demais veículos em serviços na ÁREA DA CONCESSÃO previamente cadastrados, com identificação própria tais como adesivo, cartão, sistema de biometria ou outros com qualidade superior, sem prejuízo de vistorias e atividades do CONCEDENTE de fiscalização do CONTRATO.

7 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1 Sem prejuízo das demais obrigações e encargos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS, a CONCESSIONÁRIA deverá envidar todos os esforços para facilitar o trabalho de fiscalização do PODER CONCEDENTE, fornecendo todas as informações solicitadas no prazo máximo de 10 (dez) dias, salvo no caso de existência expressa de prazo legal ou contratual diverso, ressalvada a possibilidade de prorrogação de prazo pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, mediante justificativa.

7.2 A CONCESSIONÁRIA deverá publicar e manter disponível em seu sítio eletrônico as Demonstrações Financeiras Anuais Completas, devidamente auditadas por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de acordo com as normas de contabilidade brasileiras e as disposições previstas no CONTRATO e seus anexos.

7.3 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar ao CMOG o RELATÓRIO TRIMESTRAL da execução do projeto, em até 15 (quinze) dias do encerramento de cada trimestre, devendo conter, mas não se limitando a informar:

7.3.1 Os dados financeiros detalhados com discriminação dos valores de CAPEX e OPEX, bem como das receitas previstas em contrato;

7.3.2 A geração de emprego direto e indireto;

7.3.3 A relação de trabalhadores;

7.3.4 As ações de Responsabilidade Social;

7.3.5 Os dados de publicidade e marketing;

7.3.6 Os registros fotográficos da concessão;

7.3.7 O cronograma de obras e serviços.

7.4 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL, até 31 de março de cada ano, para fins de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE do cumprimento dos encargos e obrigações previstos no CONTRATO e seus ANEXOS, contemplando, no mínimo, as seguintes informações:

7.4.1 sumário executivo;

7.4.2 resumo das atividades realizadas e resultados obtidos no âmbito do PLANO DE INTERVENÇÕES, inclusive de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS;

7.4.3 resumo das atividades realizadas e resultados obtidos na execução do PLANO DE OPERAÇÃO;

7.4.4 resumo das atividades realizadas e resultados obtidos pelos USOS conferidos ao ESTÁDIO ALBERTÃO pela CONCESSIONÁRIA;

7.4.5 resumo dos contratos celebrados com terceiros;

7.4.6 resumo dos EVENTOS promovidos no ESTÁDIO ALBERTÃO, incluindo uma breve descrição do escopo, com informações como o fornecedor de conteúdo, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA;

7.4.7 registro das ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do ESTÁDIO ALBERTÃO;

7.4.8 registro dos comentários, críticas e reclamações recebidas no âmbito da ouvidoria, tal como das medidas tomadas para solucioná-las;

7.4.9 detalhamento da gestão, informando:

7.4.9.1 dados dos investimentos e desembolsos realizados;

7.4.9.2 execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;

7.4.9.3 execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, quando existentes;

7.4.9.4 resultados da receita bruta e líquida, detalhadas por fonte de receita, lançadas em conformidade com as normas de contabilidade;

7.4.9.5 relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador;

7.4.9.6 relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e as Partes Relacionadas; informações sobre a provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas);

7.4.9.7 valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA e APORTE, calculada conforme disposições do CONTRATO e seus anexos;

7.4.10 relatório contábil anual, devidamente auditado e em formato aberto em até 90 (noventa) dias, contados do encerramento do exercício social, incluindo:(i) Balanço Patrimonial (BP); (ii) Demonstrações de Resultado do Exercício (DRE); (iii) Demonstrações do Fluxo de Caixa (DFC); (iv) Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL); (v) Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas; (vi) relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração; (vii) pareceres dos auditores independentes; (viii) balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos;

7.4.11 INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS.

7.4.12 outros dados que o PODER CONCEDENTE julgar relevantes para a viabilização de sua fiscalização.

7.5 A CONCESSIONÁRIA, visando ao melhor aproveitamento do ESTÁDIO ALBERTÃO e maior satisfação de seus USUÁRIOS, poderá se valer de inovações tecnológicas em processos ou equipamentos e propor novas soluções e atividades no cumprimento de seus encargos, observadas as condições especificadas no CONTRATO e seus ANEXOS.

7.6 A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir todas as disposições previstas no CONTRATO e seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS, devendo garantir também sua observância por parte de eventuais empresas subcontratadas ou parceiras, pelas quais será integralmente responsável.

7.7 As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso do ESTÁDIO ALBERTÃO, caso seja acordado, no seu entorno e na sua vizinhança.

8 APÊNDICES

Apêndice I – Lista de Requerimentos Mínimos

Apêndice II – Recomendações de Projeto e Execução para Sistemas Hidrossanitários

Apêndice III – Recomendações de Projeto e Execução para Sistemas Elétricos

Apêndice IV – Recomendações de Projeto e Execução para Sistemas Eletrônicos

Apêndice V – Diretrizes de Intervenção, Manutenção e Conservação