

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

CONTRATO DE CONCESSÃO Nº XXX/2024

ANEXO III

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

CONCESSÃO ONEROSA PARA REQUALIFICAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO O ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA NO MUNICÍPIO DE FEIRA DE SANTANA – BAHIA.

ÍNDICE

1	DIRETRIZES GERAIS	5
1.1	APÊNDICES	5
1.2	DA CONCESSIONÁRIA	6
1.3	DO PODER CONCEDENTE	7
2	DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA	8
2.1	PLANO DE REESTRUTURAÇÃO	8
3	DIRETRIZES OPERACIONAIS	12
4	OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO	14
5	OPERAÇÃO E GESTÃO	18
5.1	ADMINISTRAÇÃO GERAL	19
5.1.1	RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONARIA	19
5.2	UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO	22
5.3	RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA	22
6	ATENDIMENTO AO USUÁRIO	24
6.1.1	RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONARIA	24
6.1.2	PESQUISAS DE OPINIÃO	26
6.2	SEGURANÇA	27
6.2.1	MONITORAMENTO	28
6.2.2	EQUIPE DE SEGURANÇA	29
6.2.3	PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS	30
6.3	ATENDIMENTO À SAÚDE DO USUÁRIO	30
6.4	LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	31
6.4.1	LIMPEZA	31

6.4.2	CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	33
6.4.3	CONSERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS	34
6.4.4	GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	36
7	DA EXPLORAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO	37
8	CRONOGRAMA FÍSICO E PLANO DE INVESTIMENTOS	38

APÊNDICE I - PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO
39

APÊNDICE II - DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS **42**

1	DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO	44
2	PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO	45
3	PESQUISA DE USO PÚBLICO	46

APÊNDICE III - DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA DE OPERAÇÕES
DE OPERAÇÕES **49**

1	INTRODUÇÃO	51
2	OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA DE OPERAÇÕES	51
2.1	TRANSFERÊNCIA DA OPERAÇÃO.....	52
2.2	AVALIAÇÃO E MELHORIA DA OPERAÇÃO.....	52
3	ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA DE OPERAÇÕES	52
3.1	ESTÁGIO 1 - PREPARAÇÃO	53
3.2	ESTÁGIO 2 – OPERAÇÃO ASSISTIDA	53
3.3	ESTÁGIO 3 – OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO	55
4	AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DE OPERAÇÕES	55
4.1	EQUIPE DE TRANSIÇÃO	55

4.2	SUBEQUIPE: FINANÇAS.....	56
4.3	SUBEQUIPE: OPERAÇÕES	57
4.4	SUBEQUIPE: COMUNICAÇÕES	57
4.5	SUBEQUIPE: COMERCIAL.....	57
4.6	SUBEQUIPE: RECURSOS ORGANIZACIONAIS E HUMANOS	58
4.7	SUBEQUIPE: TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO.....	58
	APÊNDICE IV - DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE	58
1	EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE.....	61

1 DIRETRIZES GERAIS

O presente documento define as diretrizes e os encargos das obras de requalificação, modernização, exploração, gestão e operação do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE e deverão ser analisados observando-se os seguintes princípios:

- Atendimento do Interesse Público;
- Fomento e otimização do uso dos equipamentos concedidos;
- Preservação do equilíbrio econômico-financeiro;
- Boa fé e lealdade contratual.

A recusa de proposta feita pela CONCESSIONÁRIA deverá ser sempre acompanhada de ato administrativo onde conste a exposição de motivo e motivação da decisão, indicando-se, quando o caso, eventuais providências ou sugestões para a reapreciação do pedido.

Os elementos presentes no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA são parte integrante de sua identidade, devendo ter suas características mantidas e devidamente preservadas pela CONCESSIONÁRIA.

1.1 APÊNDICES

Integram o presente CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, como partes indissociáveis, os seguintes APÊNDICES:

- I. Apêndice I – Prestação De Informações Da Concessão
- II. Apêndice II – Diretrizes Para Pesquisas Com Usuários

- III. Apêndice III – Diretrizes Para Elaboração Do Plano De Transferência Operacional
- IV. Apêndice IV – Diretrizes De Cessão De Utilização Para Eventos De Interesse Da Municipalidade.

1.2 DA CONCESSIONÁRIA

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, conforme descritos neste ANEXO e seus APÊNDICES.

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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.

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.

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.

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 REESTRUTURAÇÕES e modernização do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.

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

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 ALBERTO OLIVEIRA, no seu entorno e na sua vizinhança.

A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes.

1.3 DO PODER CONCEDENTE

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.

O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção e manutenção de todas as autorizações, alvarás e licenças até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive, cabendo a CONCESSIONÁRIA providenciar as transferências destas para si, quando for o caso, bem como providenciar eventuais regularizações complementares.

2 DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA para a realização dos encargos de obra e REESTRUTURAÇÕES do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental, os parâmetros urbanísticos e as normativas relativas ao seu tombamento.

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.

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

2.1 PLANO DE REESTRUTURAÇÃO

No prazo definido no EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, o PLANO DE REESTRUTURAÇÃO, contendo o planejamento para a execução de todas as obras de reformas previstas no escopo do presente EDITAL, incluindo as reformas e REESTRUTURAÇÕES ADICIONAIS que a CONCESSIONARIA entender ser necessário para a completa modernização do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

O PLANO DE REESTRUTURAÇÃO deverá contemplar o planejamento para execução das REESTRUTURAÇÕES OBRIGATÓRIAS, constante da cláusula 4 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e as eventuais REESTRUTURAÇÕES ADICIONAIS a serem definidas pela CONCESSIONÁRIA.

As REESTRUTURAÇÕES ADICIONAIS dizem respeito aos serviços que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS e de forma a potencializar a utilização e exploração do equipamento.

Previamente à implantação do PLANO DE REESTRUTURAÇÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá submeter à aprovação do PODER CONCEDENTE, e órgãos competentes pertinentes, os projetos por ela elaborados, devendo constar, principalmente, as demolições que se fizerem necessárias, com as devidas justificativas técnicas e econômico-financeira, e a indicação da solução a ser implementada, demonstrando sua vantajosidade para a CONCESSÃO e para a operação do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

Deverá fazer parte do PLANO DE REESTRUTURAÇÃO, um Estudo de Impacto de vizinhança, contendo os reflexos das obras para o entorno perimetral do estádio, contendo, inclusive, ações operacionais que devem ser desenvolvidas pela CONCESSIONARIA em conjunto com os órgãos de trânsito e obras pertinentes, de forma a mitigar impactos negativos no sistema viário do entorno e na vizinhança.

É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a apresentação de projetos para fins de licenciamento com o apoio do PODER CONCEDENTE, de forma a garantir a obtenção das licenças necessárias, previamente ao início das obras de REESTRUTURAÇÃO.

Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e à execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, REESTRUTURAÇÃO, 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.

Os projetos, obras e serviços a serem realizados no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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.

A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens, materiais, equipamentos, mobiliário e pessoal necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização das obras e REESTRUTURAÇÕES ADICIONAIS no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

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.

São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, REESTRUTURAÇÃO ou requalificação de edificações e estruturas no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA:

- I. O uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;
- II. O uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos usuários;
- III. Privilegiar, sempre que possível e economicamente viável, a aquisição de energias renováveis “limpas”;
- IV. A priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- V. O dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;

- VI. A utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar-condicionado com selos de alta eficiência energética;
- VII. A captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- VIII. A instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- IX. O uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

A escolha dos materiais e do sistema construtivo de REESTRUTURAÇÃO, requalificação e construção de novas edificações deverão minimizar os impactos de obra no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

As obras de REESTRUTURAÇÃO, requalificação e construção de novas edificações deverão, sempre que possível, manter o funcionamento do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, ainda que parcial.

Durante a fase de implantação das obras e REESTRUTURAÇÕES ADICIONAIS, deverão ser respeitadas as orientações e normas estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

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.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização das obras e REESTRUTURAÇÕES COMPLEMENTARES, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos demais órgãos competentes.

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

As demolições deverão considerar, quando necessário, eventuais elementos que porventura devam ser preservados, assim como a sua proteção, desmonte e relocação, devendo ser previstos os meios para não gerar impactos ao meio ambiente, ao entorno e aos USUÁRIOS do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA. O material demolido e/ou retirado deverá ter a devida destinação nos termos da legislação vigente.

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 climatérios, de vandalismo e de roubo.

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

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.

3 DIRETRIZES OPERACIONAIS

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 90 dias após a ORDEM DE INÍCIO, um MANUAL DE OPERAÇÕES contendo a descrição das ações que serão adotadas para o cumprimento de suas obrigações contratuais, contendo, sem se limitar, os seguintes planos:

- I. Plano de Administração:
 - Plano de Administração e Gestão;
 - Plano de Transferência Operacional

- II. Utilização do Espaço
 - Plano de Gestão da utilização do Espaço.
 - Plano de Comunicação;

- III. Atendimento ao USUÁRIO
 - Plano de Atendimento ao USUÁRIO;
 - Plano de Conscientização e Inclusão

- IV. Segurança
 - Plano de Segurança;
 - Plano de Prevenção de Incêndios

- V. Saúde
 - Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial

- VI. Limpeza e Conservação
 - Plano de Limpeza;
 - Plano de Conservação e Manutenção Geral;
 - Plano de Conservação dos Recursos Naturais;
 - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

O MANUAL DE OPERAÇÕES deverá 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

O MANUAL DE OPERAÇÕES deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, para aprovação, em meio digital, em formato editável, como .doc, e em versão .pdf., ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

O MANUAL DE OPERAÇÕES somente será considerado válido para fins de fiscalização e mensuração do desempenho, após a aprovação do PODER CONCEDENTE, cabendo-lhe propor ajustes, caso entenda necessário.

O Plano de Transferência Operacional do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA deverá ser elaborado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

4 OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO

As obrigações da CONCESSIONÁRIA relativas ao PROGRAMA DE REESTRUTURAÇÃO do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA incluem todos os investimentos que deverão ser executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA:

O PROGRAMA DE REESTRUTURAÇÃO do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA deverá ser implantado nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as seguintes REESTRUTURAÇÕES OBRIGATÓRIAS visando à requalificação, modernização, recuperação e revisão dos bens que integram o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, considerando:

- I. Superestrutura e Acabamentos Internos
 - a. Pintura de paredes e fechamentos externos;
 - b. Pintura interna;
 - c. Pintura de estruturas e regularização do piso do estacionamento
- II. Comunicação Visual e Sonora
 - a. Comunicação visual - Banners, totens, faixas e placas estáticas;
 - b. Sistema de som e sistema de transmissão de vídeo;
 - c. Segurança e controle – sinalização viária;
 - d. Troca da iluminação atual por LED
- III. Instalações, Adequações e Remodelação de espaços existentes
 - e. Solução das pendências físicas e estruturais existentes no estádio.

A recuperação da pintura de todas as edificações, instalações e demais elementos integrantes do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA como fachadas, arquibancadas, guarda corpos, coberturas e marquises deverá ser realizada em até 360 dias da DATA DE INÍCIO, com manutenções periódicas no decorrer da operação.

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA e seu entorno.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de sinalização e elementos de comunicação visual em todo o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, 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.

A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue (português e inglês) e acessível do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA deverá ser consolidada em um Projeto de Comunicação, que deverá ser aprovado juntamente com os demais projetos integrantes dos encargos de obra.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a REESTRUTURAÇÃO e/ou implantação de novo MOBILIÁRIO em todo o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, com linguagem visual padronizada e integrada, como lixeiras, bebedouros e paraciclos, para funcionários, USUÁRIOS e visitantes.

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

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e realizar a REESTRUTURAÇÃO e recuperação e substituição no que for necessário, de:

- Áreas de hospitalidade e camarotes, garantindo o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.
- Todos os sanitários existentes.
- Áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e bebidas existentes.

- Assentos existentes nas arquibancadas, substituindo por novos assentos, constituídos por material durável e resistente, incluindo assentos reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável.

A iluminação de LED a ser implementada deverá seguir os requisitos:

- Níveis de iluminância horizontal e vertical, e coeficientes de uniformidade adequados;
- Ofuscamento reduzido, direto ou por meio da luz refletida pelo solo;
- Aparência de cor compatível com as atividades consideradas;
- Supressão dos ruídos produzidos pelas luminárias;
- Ausência de sombras indesejadas, prejudiciais à visibilidade;
- inexistência de flutuação na tensão/oscilação de luminosidade.

A CONCESSIONÁRIA poderá implantar 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, devendo apresentar o projeto de forma prévia para a aprovação do PODER CONCEDENTE, sem direito a equilíbrio econômico-financeiro.

A CONCESSIONÁRIA poderá realizar outras REESTRUTURAÇÕES ADICIONAIS visando à modernização, recuperação, revisão dos bens que integram o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

5 OPERAÇÃO E GESTÃO

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo estabelecimento das regras de boa utilização de todos os equipamentos, recintos, estruturas, mobiliário e outros itens que fazem parte da CONCESSÃO, de forma a garantir a sua integridade e preservação, independentemente de sua substituição ou não, considerando as áreas livres e demais instalações integrantes do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

Fazem parte das responsabilidades da CONCESSIONÁRIA, as seguintes categorias:

- I. Administração;
- II. Utilização do Espaço;
- III. Atendimento ao USUÁRIO;
- IV. Segurança;
- V. Saúde;
- VI. Limpeza e Conservação.

A CONCESSIONÁRIA poderá subcontratar empresas terceirizadas ou parceiras para o cumprimento de suas obrigações contratuais, mas assume integral responsabilidade sobre a atuação destas empresas e de seus colaboradores e funcionários.

Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir o atendimento das regras e disposições do CONTRATO pelas terceirizadas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.

Para a execução de suas obrigações contratuais, a CONCESSIONÁRIA deverá dimensionar os serviços considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA e na ÁREA DA CONCESSÃO.

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

A CONCESSIONÁRIA deverá manter o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência da CONCESSÃO, 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.

O MANUAL DE ADMINISTRAÇÃO relativos à limpeza, trânsito e segurança deverão identificar a área do entorno do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA onde serão implantadas as medidas reparadoras citadas neste CADERNO DE ENCARGOS.

5.1 ADMINISTRAÇÃO GERAL

As regras e diretrizes para a perfeita administração do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA deverão estar devidamente previstas no Plano de Administração a ser entregue pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, do qual fazem parte: 1) o Plano de Administração e Gestão; e o 2) Plano de Transferência Operacional.

5.1.1 RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONARIA

A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas, ao longo de toda a vigência da CONCESSÃO, serão responsáveis pela observação e atendimento às seguintes determinações:

- Manter 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA;
- Responsabilizar-se-ão 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.
- 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.
- Manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função; (iv) setor de atuação (quando for específico); devendo tais informações ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.
- Prover e garantir o uso de uniformes e identificação para todos os funcionários e colaboradores atuantes na CONCESSÃO.
- Prover para todos os funcionários e colaboradores, principalmente as equipes de segurança, e exigir o utilização de trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.
- Prover para todos os funcionários e colaboradores, capacitação e qualificação de atendimento a público e relacionamento cordial e solícito de todos os USUÁRIOS do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

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.

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 ALBERTO OLIVEIRA desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que poderá repassá-los a seus contratados e contratantes.

Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e, também para as áreas de uso comercial inseridas no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

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.

O relatório anual de conformidade deverá contemplar a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA e dos demais dados e informações relevantes sobre o ESTÁDIO, conforme descrito no CONTRATO.

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

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

5.2 UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO

As regras e diretrizes para a perfeita e responsável utilização do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, deverão estar devidamente previstas no Plano de Utilização do Espaço a ser entregue pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, do qual fazem parte: 1) o Plano de Gestão da utilização do Espaço; e o 2) Plano de Comunicação.

5.3 RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

A CONCESSIONÁRIA será responsável por:

- Realizar ou promover atividades que permitam intensificar o utilização dos equipamentos e áreas integrantes do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, considerando a simultaneidade de utilização dos diversos espaços, de forma a atrair um maior número de USUÁRIOS.
- Manter o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA aberto entre 9h00 (nove horas) e 22h00 (vinte e duas horas) para utilização público nos dias de atividade, podendo ter seu horário alterado, inclusive no caso de eventos, mediante comunicação prévia ao PODER CONCEDENTE.
- Manter política de publicidade de seus horários aos USUÁRIOS e, no caso de alteração, divulgar de forma adequada os novos horários ou horários extraordinários.
- Disponibilizar local com a estrutura necessária para o desenvolvimento do trabalho da imprensa em dias de jogos ou eventos realizados no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.
- Obter todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, podendo obter alvará permanente para as áreas com maior potencial para a realização de eventos.

A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar a ÁREA DA CONCESSÃO para a realização de EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE, mediante prévio envio do calendário por parte do PODER CONCEDENTE, na forma estabelecida no APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE UTILIZAÇÃO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E OUTROS.

A não utilização, por parte do PODER PÚBLICO, do direito de utilização do espaço nas datas estabelecidas para os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE não ensejará, em hipótese alguma, reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER PÚBLICO.

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

A CONCESSIONÁRIA poderá realizar atividades de locação do espaço do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA para eventos em horários e locais delimitados, dispensada a necessidade de comunicação ao público e USUÁRIOS.

6 ATENDIMENTO AO USUÁRIO

O atendimento ao USUÁRIO deverá ser realizado a partir das diretrizes previstas 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.

O Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO será entregue pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, do qual fazem parte: 1) o Plano de Atendimento ao USUÁRIO; e o 2) Plano de Conscientização e Inclusão.

6.1.1 RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONARIA

A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas, ao longo de toda a vigência da CONCESSÃO, serão responsáveis pela observação e atendimento às seguintes determinações:

- 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, contendo informações como:
 - a) Programação, áreas de serviços de alimentação, sanitários e estacionamento;
 - b) Informações históricas e culturais;
 - c) Horário de funcionamento; e
 - d) Espaço para envio de sugestões e reclamações.
- Disponibilizar os sanitários para a utilização dos USUÁRIOS, durante todo o período em que o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA estiver aberto.
- Disponibilizar serviço de informações ao visitante do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, 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).
- Deverá garantir o fornecimento de água potável para os USUÁRIOS em bebedouros estrategicamente posicionados dentro do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.
- Disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso à internet aos USUÁRIOS.
- Promover a oferta de serviços de alimentação variados no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, atrelando qualidade e agilidade no serviço prestado.

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.

Os serviços de carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros nas áreas de acesso deverão causar o mínimo de impacto dentro do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA e em seu entorno.

A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e disponibilizar um plano com rotas acessíveis à ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, 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.

6.1.2 PESQUISAS DE OPINIÃO

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

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.

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

6.2 SEGURANÇA

As ações a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA para a segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes previstas do Plano de Segurança, com foco na garantia da experiência positiva e bem-estar do USUÁRIO.

O Plano de Segurança será entregue pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, com renovação anual do planejamento das ações, do qual fazem parte: 1) o Plano de Segurança; e o 2) Plano de Prevenção de Incêndios.

O Plano de Segurança inicial referente ao primeiro ano, deverá ser apresentado em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do CONTRATO.

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

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.

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.

6.2.1 MONITORAMENTO

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

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

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, considerando:

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

Os acessos à ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA deverão ser monitorados virtualmente de forma permanente.

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 pelo prazo de 180 dias.

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 e para as autoridades oficiais.

6.2.2 EQUIPE DE SEGURANÇA

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.

As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis, cabendo à CONCESSIONÁRIA manter treinamento periódico, por si ou por seus subcontratados, de suas equipes neste sentido.

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.

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente, que permita alertar os USUÁRIOS em caso de emergência.

A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

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

6.2.3 PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

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.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pela ÁREA DA CONCESSÃO em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente.

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

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

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

6.3 ATENDIMENTO À SAÚDE DO USUÁRIO

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.

A CONCESSIONÁRIA deverá, por si ou assegurar que o seu locatário assim o faça, que seja mantido serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial e de primeiros socorros destinado aos casos que ocorram com os USUÁRIOS dentro do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA quando assim exigido pela legislação vigente.

Caso algum evento a ser realizado dentro do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA exija a adoção de equipamentos específicos para atendimento emergencial dos usuários, tais como jogos de futebol, deverá a CONCESSIONÁRIA assegurar por si, ou pelos seus locatários, a disponibilização de tais equipamentos.

6.4 LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

As ações a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA para a limpeza e conservação dos ambientes do ESTÁDIO ALBERTO OLIVERIA, deverão seguir as diretrizes previstas do Plano de Limpeza e Conservação, que será entregue pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, do qual fazem parte: 1) o Plano de Limpeza; o 2) Plano de Conservação e Manutenção Geral; o 3) Plano de Conservação dos Recursos Naturais; e o 4) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

O Plano de limpeza e Conservação, deverá ser apresentado em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do CONTRATO.

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

6.4.1 LIMPEZA

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar, em geral, as seguintes ações:

- 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), arquibancadas, mobiliário, oferecendo uma condição saudável para o utilização do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.
- 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.
- Monitorar os eventos realizados no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados em seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento específico de determinado evento.
- 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.
- Efetuar a limpeza e higienização 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.
- 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.
- Fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

- 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.

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 jogos e eventos.

6.4.2 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

As ações a serem executadas pela CONCESSIONARIA para a conservação e manutenção do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA deverão estar previstas no Plano de Conservação e Manutenção Geral.

6.4.2.1 Obrigações da Concessionária

A CONCESSIONÁRIA será responsável por:

- 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.
- 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.

- Realizar a manutenção preventiva e corretiva dos seguintes itens, sem se limitar:
 - Do gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, de forma a mantê-lo em boas condições para a realização de jogos.
 - Das instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.
- manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

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

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

6.4.3 CONSERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS

As ações para a conservação das áreas verdes, jardins, gramados e recursos hídricos do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Recursos Naturais, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

6.4.3.1 Obrigações da Concessionária

A CONCESSIONÁRIA será responsável por:

- Todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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.
- 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.

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.

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

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

6.4.4 GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

A Gestão de Resíduos sólidos do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA a ser realizada pela CONCESSIONÁRIA, deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos a ser desenvolvido por ela e aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

6.4.4.1 Obrigações da Concessionária

A CONCESSIONÁRIA será responsável por:

- Realizar a destinação dos resíduos gerados nas dependências do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.
- Manter as lixeiras do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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.
- Implementar campanhas internas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.
- 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 ALBERTO OLIVEIRA.

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos procurando, quando possível, adotar políticas de 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.

7 DA EXPLORAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

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

As atividades econômicas a serem exploradas na ÁREA DA CONCESSÃO deverão promover sinergia e complementariedade ao ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Instalação e operação de serviços relacionados a:
- Atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
 - Alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;
 - Atividades relacionadas à saúde, bem-estar, medicina esportiva, academia;
 - Atividades educacionais como centros de capacitação esportiva;
 - Convenções e eventos como auditórios e áreas de exposição;
 - Locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados;

- Recreação, entretenimento, esporte e lazer.
- b) Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência, souvenir, farmácias, lojas e mercados;
- c) Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera;
- d) Programas de visitação.
- e) 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.

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

8 CRONOGRAMA FÍSICO E PLANO DE INVESTIMENTOS

A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE, em até 30 dias da assinatura do CONTRATO, uma planilha propositiva de um cronograma físico para a gestão do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, devendo conter os prazos em que as ações referentes às providências relacionadas no item 4, sem se limitar, serão tomadas para o atendimento às suas obrigações contratuais, considerando os seguintes marcos temporais: ANO 1, ANO 2, ATÉ ANO 5 e de 5 EM 5 ANOS.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

CONTRATO DE CONCESSÃO Nº XXX/2024

APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO

Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a prestação de informações da CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

A CONCESSIONÁRIA emitirá, anualmente, sem prejuízo das obrigações contábeis advindas do CONTRATO de CONCESSÃO, Relatório de Operação e Gestão ao PODER CONCEDENTE que comprove a execução dos encargos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Os Relatórios de Operação e Gestão anuais 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:

- a. Atividades executadas de acordo com os planos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- b. Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente com O MANUAL DE OPERAÇÕES pactuado com o PODER CONCEDENTE.
- c. Relação das reclamações de USUÁRIOS contendo: identificação do USUÁRIO, breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas.
- d. Resumo das constatações de ocorrências contendo: breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas.
- e. Lista de eventos realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras. e
- f. Atas das reuniões e encaminhamentos com o Conselho Gestor.

Os relatórios deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social.

Os relatórios serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

CONTRATO DE CONCESSÃO Nº XXX/2023

APÊNCIDE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS

1 DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO

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.

Para fins de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO do Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD) não será considerada a Pesquisa de Perfil do Usuário.

A CONCESSIONÁRIA deverá contratar entidade especializada e reconhecida para a elaboração da metodologia de pesquisa e sua execução.

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

Será facultado ao PODER CONCEDENTE tornar público o conteúdo recebido.

Os resultados disponibilizados deverão conter a descrição da metodologia utilizada para sua obtenção e a significância estatística dos dados apresentados.

Deverá ser realizada a análise dos dados primários coletados para a elaboração de índices de satisfação, relatórios e outros produtos que se fizerem necessários.

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.

Para a coleta de dados diretamente com USUÁRIOS, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:

Deverão ser realizadas entrevistas estruturadas, com formulário elaborado e aplicado diretamente ao USUÁRIO no formato presencial;

Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que represente características de toda população a partir da qual a amostra foi retirada;

A entidade responsável pelas pesquisas deverá garantir a integridade da coleta de dados por seus funcionários diretos ou subcontratados.

As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.

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.

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

A Pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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

A Pesquisa de Uso Público tem como objetivo aferir as principais características relacionadas aos principais usos, perfil socioeconômico e demográfico e número de USUÁRIOS do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

A seleção e a contratação de instituto de pesquisa para a realização das atividades da Pesquisa de Uso Público deverão observar o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

Fica facultado à CONCESSIONÁRIA a contratação do mesmo instituto para a realização da Pesquisa de Uso Público e da Pesquisa de Satisfação do USUÁRIO.

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.

No âmbito da Pesquisa de Uso Público, deverá ser aferido o número de USUÁRIOS no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

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

A Pesquisa de Uso Público deverá conter também um levantamento demográfico dos usuários do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, contendo, no mínimo os seguintes dados dos USUÁRIOS:

- a. Idade;

- b. Escolaridade;
- c. Identidade étnico-racial;
- d. Gênero;
- e. Deficiência Física;
- f. Origem; e
- g. Renda domiciliar per capita.

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.

A Pesquisa de Uso Público deverá aferir os principais usos e atividades realizadas no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA estruturadas presenciais, ou outra metodologia pertinente.

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.

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

- a. Atividades esportivas, culturais e de lazer;
- b. Eventos específicos;
- c. Serviços de alimentação; e
- d. Demais.

- 4 O levantamento deverá também incluir informações variadas, tais como:
 - a. Acompanhamento por crianças;
 - b. Dispêndio financeiro no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA;
 - c. Meio de transporte utilizado;
 - d. Número de pessoas acompanhando o usuário na visita;
 - e. Percepção de necessidade de melhoria; e
 - f. Tempo que os usuários permaneceram no ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA.

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

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

- a. 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

- b. 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.

O CONCESSIONÁRIO poderá, se desejar, complementar os dados de suas pesquisas pelo uso de metadados, sistemas eletrônicos, aplicativos de dispositivos móveis e outros desde que tais dados sejam obtidos de forma consentida, anônima e dentro dos termos da Legislação Vigente.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

CONTRATO DE CONCESSÃO Nº XXX/2023

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

1 INTRODUÇÃO

A fim de assegurar uma transição eficaz da operação do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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 DE OPERAÇÕES (PTO).

Como parte do Plano de Transferência DE OPERAÇÕES será criado um Comitê Transição, liderado pela CONCESSIONÁRIA e com a participação de representantes da Prefeitura Municipal de Feira de Santana.

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 quinzenalmente para acompanhar e dar suporte à consecução Plano de Transferência DE OPERAÇÕES 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

2 OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA DE OPERAÇÕES

O Plano de Transferência DE OPERAÇÕES tem como objetivos gerais:

- A transferência da operação do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA; e
- A avaliação e melhoria da operação atual do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, incluindo respectivo cronograma para tal atividade.

2.2 AVALIAÇÃO E MELHORIA DA OPERAÇÃO

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

- Garantir a manutenção da operação do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA em níveis aceitáveis ao atendimento adequado dos USUÁRIOS; e

3 ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA DE OPERAÇÕES

O Plano de Transferência DE OPERAÇÕES 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 DE OPERAÇÕES (PTO), que deverá ser elaborado e enviado ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias úteis partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Nesse estágio, a Equipe de Transição deverá elaborar O MANUAL DE OPERAÇÕES do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA. 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.

O PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação e manutenção do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA no Estágio 1.

3.2 ESTÁGIO 2 – OPERAÇÃO ASSISTIDA

A partir da aprovação do PTO pelo PODER CONCEDENTE, que deverá se dar em até 15 dias úteis a partir do seu recebimento, terá início o Estágio 2. Os objetivos desse 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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, que terá duração de 30 dias úteis, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação e manutenção do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA;
- Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as responsabilidades de cada PARTE na CONCESSÃO.

O PODER CONCEDENTE deve assegurar que todos os eventuais eventos contratados para datas posteriores a celebração do CONTRATO sejam cancelados, ou sub-rogados para a CONCESSIONÁRIA, a critério desta última, nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO.

3.3 ESTÁGIO 3 – OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO

No Estágio 3, que também terá duração de 30 dias úteis a partir do final do Estágio 2, a CONCESSIONÁRIA se obriga a conduzir todas as atividades de operação, incluindo, mas não se limitando, à gestão de recursos humanos e capacitação de prepostos, ao serviço de segurança, à operação e manutenção do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, à administração e finanças, à operação comercial, à interação e comunicação com os demais entes envolvidos no dia a dia do ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, como USUÁRIOS e agentes governamentais.

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

4 AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DE OPERAÇÕES

Com o intuito de facilitar o entendimento para a elaboração do Plano de Transferência DE OPERAÇÕES 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;
- Garantia da continuidade de operação de todos os sistemas de negócio (contábil, DE OPERAÇÕES, tecnologia da informação, folha de pagamento etc.);
- Fornecimento de assessoria jurídica e técnica; e
- Desenvolvimento de uma estrutura DE OPERAÇÕES para o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA, nomeando a administração executiva e os líderes de grupos/serviços/práticas.

4.2 SUBEQUIPE: FINANÇAS

Uma Equipe de Finanças poderá ser formada para cuidar de aspectos contábeis e financeiro, bem como desenvolver as seguintes atividades:

- 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 DE OPERAÇÕES otimizado e customizado.

4.3 SUBEQUIPE: OPERAÇÕES

Uma Equipe de Operações poderá ser formada para operar o ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

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

4.4 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA; e
- Administração de relações com interessados.

4.5 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 ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA;
- Desenvolvimento e administração de relações próximas com possíveis investidores; e
- Desenvolvimento de metas de desenvolvimento comercial.

4.6 SUBEQUIPE: RECURSOS ORGANIZACIONAIS E HUMANOS

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

- Fornecimento de uma lista de potenciais líderes DE OPERAÇÕES 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 OPERAÇÕES possa precisar de fortalecimento e desenvolvimento de critérios de recrutamento.

4.7 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

CONTRATO DE CONCESSÃO Nº XXX/2023

**APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA
MUNICIPALIDADE.**

Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a cessão de uso dos bens para EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE.

1 EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE

O PODER CONCEDENTE enviará anualmente a CONCESSIONÁRIA, no mês de setembro do exercício anterior ao do uso proposto, o calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE a serem realizados na ÁREA DA CONCESSÃO, de forma gratuita, no exercício subsequente.

Os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE serão limitados aos quantitativos previstos no calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, ser previamente acordados em comum acordo com a CONCESSIONÁRIA, sendo que o número mínimo de datas dos eventos esportivos e jogos de campeonatos podem ser expandidos, além do acordado inicialmente, de acordo com o desempenho do time nos principais campeonatos

O calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE deverá indicar, em relação a cada um dos eventos:

- a natureza do evento;
- o tamanho da parcela da ÁREA DA CONCESSÃO a ser utilizada;
- a estimativa de público;
- e outras informações relevantes.

Desde que justificadamente, e em casos excepcionais, o PODER CONCEDENTE pode alterar a data de realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data originalmente proposta para sua realização

Caso a nova data pretendida pelo PODER CONCEDENTE já esteja previamente reservada para evento ou atividade da CONCESSIONÁRIA, as PARTES irão determinar, de comum acordo, um local alternativo para a realização do EVENTO DA MUNICIPALIDADE.

É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito à contratação de terceiros e realização de parcerias relativa aos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE.

A CONCESSIONÁRIA pode explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS durante a realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, ainda que de forma não exclusiva.

A forma de exploração das ATIVIDADES ECONÔMICAS pela CONCESSIONÁRIA durante a realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE será definida caso a caso, mediante acordo prévio entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.

No caso da realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, o PODER CONCEDENTE é responsável:

- a. pela limpeza, segurança e organização do EVENTO;
- b. pelos custos de água, luz e gás decorrentes da utilização do EVENTO; provisão de equipamentos móveis, como sanitários

A organização, obtenção de eventuais autorizações administrativas e custeio das despesas decorrentes da realização dos EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE, são de responsabilidade exclusiva do PODER CONCEDENTE ou do terceiro por ela indicado.