



## CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º [●]

CONCESSÃO DE OBRA, COM OUTORGA ONEROSA, COMPREENDENDO A CONSTRUÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DE ARENA MULTIUSO NO COMPLEXO ANHEMBI, NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

CONSULTA PÚBLICA



## SUMÁRIO

|  |    |
|--|----|
| 1. OBJETIVO E ESCOPO .....                                     | 3  |
| 2. A ARENA MULTIUSO.....                                       | 3  |
| 3. DIRETRIZES GERAIS DO EMPREENDIMENTO.....                    | 5  |
| <i>Acessos</i> .....   | 6  |
| <i>polo Gerador de Tráfego</i> .....                           | 6  |
| <i>Estacionamento e Bicicletário</i> .....                     | 6  |
| <i>Infraestrutura de Energia, Água e Ar Condicionado</i> ..... | 6  |
| <i>Utilização e Setorização</i> .....                          | 8  |
| <i>Circulação Interna e Dispersão de Público</i> .....         | 9  |
| <i>Arquibancadas</i> .....                                     | 9  |
| <i>Experiência do Espectador</i> .....                         | 9  |
| <i>Infraestrutura de Apoio</i> .....                           | 11 |
| <i>Infraestrutura de TI e CCO</i> .....                        | 11 |
| <i>Segurança</i> .....   | 12 |
| 4. CRONOGRAMA GERAL E DIRETRIZES DE PROJETOS .....             | 12 |
| 5. ENCARGOS DE OBRA .....                                      | 15 |
| <i>Etapa de Demolição</i> .....                                | 17 |
| 6. DIRETRIZES DE OPERAÇÃO .....                                | 18 |
| 7. ENCARGOS DE MANUTENÇÃO .....                                | 20 |
| <i>Limpeza</i> .....   | 20 |
| <i>Manutenção Preventiva</i> .....                             | 20 |
| <i>Manutenção Corretiva</i> .....                              | 21 |
| <i>Registro Patrimonial e Plano Emergencial</i> .....          | 21 |
| 8. DIRETRIZES AMBIENTAIS PARA A ARENA MULTIUSO .....           | 22 |

## 1. OBJETIVO E ESCOPO

1.1. O presente documento tem o objetivo de descrever os encargos e apresentar as diretrizes a serem obrigatoriamente cumpridas pela CONCESSIONÁRIA relativamente ao OBJETO da CONCESSÃO.

## 2. A ARENA MULTIUSO

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar, no empreendimento, todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam uma Arena Multiuso coberta.

2.2. A Arena Multiuso compreende uma instalação capaz de recepcionar diversas atividades e eventos, tais como: eventos esportivos (basquete, natação, futsal, tênis, lutas, ginástica artística, patinação no gelo etc.), espetáculos culturais (apresentações teatrais, concertos musicais, espetáculos artísticos, motovelocidade, rodeios etc.), encontros, convenções, entre outros<sup>1</sup>.

2.3. A modularidade é característica fundamental e intrínseca ao tipo de equipamento desejado, devendo a solução arquitetônica e operacional concebida pela CONCESSIONÁRIA permitir a adequação da Arena Multiuso a diversos formatos de eventos, inclusive simultâneos, mediante a utilização de recursos como: arquibancadas (fixas ou móveis), setorização das áreas, segregação das arquibancadas e da quadra em ambientes distintos, palcos móveis e camarotes corporativos, devendo também ofertar

---

<sup>1</sup> Dentre alguns exemplos de arenas multiuso em operação pelo mundo que podem servir como referencial para o entendimento que se pretende implantar por meio deste Edital, citem-se: *The O2* (Londres, Inglaterra), *MEO Arena* (Lisboa, Portugal), *O2 Arena* (Praga, República Checa), *United Center* (Chicago, Estados Unidos), *Madson Square Garden* (Nova Iorque, Estados Unidos) e *Canadian Tire Centre* (Ottawa, Canadá).

Não há uma definição mais precisa para o objeto do presente Edital do que a própria expressão *Arena Multiuso*. Como revela o próprio relatório do BNDES “*Arenas multi-usos ou multi-propósitos são instalações, de diferentes portes como ginásios e estádios, onde se realizam eventos de diversas naturezas*”. Neste sentido, o emprego da expressão *Arena Multiuso* está condicionada a função modular para o recebimento adequado de diversas atividades distintas entre si. Por concepção de *ginásio*, o que se quer dizer é em termos de maior proximidade de partido e solução arquitetônica do que um estádio, mas evidentemente, um ginásio não é um absoluto idêntico ao uma Arena Multiuso. (Relatório do BNDES [http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes\\_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/relato/aren-mul.pdf](http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/relato/aren-mul.pdf)diso, último acesso em 08.01.2016).



São Paulo  
turismo  
www.spturis.com



Minuta - Consulta Pública  
Processo Administrativo n.º 014/2015  
Chamamento Público DPR n.º 001/2015  
OBJETO: Arena Multiuso.

serviços permanentes complementares às atividades realizadas (independente dos eventos, como por exemplo, praça de alimentação, salas modulares para reuniões, lanchonetes, lojas, cozinhas etc.).

**2.4.** Arenas multiuso podem ser concebidas em diversos formatos, tamanhos, capacidade técnica, oferta de serviços (como alimentos e bebidas) etc. A concepção arquitetônica de ginásio é aquela que mais se assemelha à definição do equipamento OBJETO da CONCESSÃO.

**2.5.** A Arena Multiuso deverá oferecer infraestrutura condizente com as tendências e padrões internacionais capazes de otimizar a montagem e desmontagem dos eventos e diminuir ao máximo a dependência de dispositivos pré-montados ou provisórios, como estruturas de sobrecargas para iluminação, sonorização, salas técnicas para som e apresentações televisionadas ao vivo, *backstage* capaz de recepcionar as diversas atividades desenvolvidas etc.

**2.6.** A Arena Multiuso deverá contar com recursos tecnológicos de entretenimento, tais como telões, equipamentos de projeção, de iluminação, de iluminação cênica e de sonorização, e garantir padrões adequados de conforto para oferecer aos usuários experiências positivas e agradáveis, antes, durante e após o evento.

**2.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, ao longo da CONCESSÃO, a destinação da Arena Multiuso à sua vocação, qual seja, a de espaço destinado à realização de eventos esportivos, culturais e de negócios, não permitindo que tal utilização seja desvirtuada ou preterida, respeitando as razões precípuas de sua instalação e as demandas para as quais tal equipamento foi criado.

**2.8.** Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos de engenharia, demolição, construção, operação e manutenção da Arena Multiuso, a CONCESSIONÁRIA deverá seguir todas as normas e leis aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Tais quais e não limitadas a estas: lei de zoneamento (no caso uma ZOE), código de obras, instruções

**2.8.1.** A aprovação do PODER CONCEDENTE, parcial ou integral, de qualquer documento emitido pela CONCESSIONÁRIA não a exime das responsabilidades legais e contratuais pertinentes, sendo de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a realização de adequações eventualmente necessárias a fim de que sejam respeitadas as normas e leis aplicáveis ao empreendimento.

**2.9.** A Arena Multiuso deverá ser apta a receber eventos esportivos internacionais descritos no subitem 3.13., letra “b”, atendendo às normas estabelecidas pelas federações internacionais de cada um dos esportes listados.

**2.10.** É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás e licenças necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

**2.11.** A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à elaboração dos projetos para a execução do OBJETO do CONTRATO, sendo que quaisquer informações, plantas, levantamentos, dentre outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE são meramente referenciais, e que sua utilização se dá por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

### **3. DIRETRIZES GERAIS DO EMPREENDIMENTO**

**3.1.** O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste ANEXO, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários.

**3.2.** É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer

---

normativas de segurança editadas pelo corpo de bombeiros, acessibilidade, pólo gerador de tráfego e, também, medidas pertinentes ao licenciamento ambiental, como o uso eficiente de energia, uso eficiente de água (reuso e captação de água fluvial), uso de materiais sustentáveis, tratamento adequado aos resíduos de construção, tratamento de esgoto, compostagem de resíduos orgânicos, coleta seletiva de lixo, compensação ambiental, manejo e transporte de exemplares arbóreos, dentre outras medidas e políticas que se fizerem necessárias e (ou) sejam aconselháveis ao bom uso e manutenção do equipamento.



São Paulo  
turismo  
www.spturis.com



Minuta - Consulta Pública  
Processo Administrativo n.º 014/2015  
Chamamento Público DPR n.º 001/2015  
OBJETO: Arena Multiuso.

eventual ajuste e/ou adequação necessária para que a Arena Multiuso respeite estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no CONTRATO e seus ANEXOS, em especial este ANEXO, e na legislação aplicável.

### **ACESSOS**

**3.3.** A Arena Multiuso deverá conter soluções inclusivas e de acessibilidade em conformidade com o disposto nas Leis Federais n.º 10.098/00 e n.º 13.146/15, no Decreto Federal n.º 5.296/04, na Lei Municipal n.º 11.228/92, no Decreto Municipal n.º 32.329/04 e na ABNT NBR 9050:2015, sem prejuízo de outras normas aplicáveis.

**3.4.** Deverá haver ao menos um acesso de pedestres à ÁREA DA CONCESSÃO pela Rua Professor Milton Rodrigues, devendo as rotas de acesso e de fuga serem submetidas, ainda, à aprovação dos órgãos competentes.

### **POLO GERADOR DE TRÁFEGO**

**3.5.** Por ser enquadrada como Polo Gerador de Tráfego, a implantação da Arena Multiuso dependerá da obtenção da Certidão de Diretrizes, a ser emitida pela Secretaria Municipal de Transportes (SMT), na qual constarão parâmetros a serem seguidos no projeto da edificação e as medidas mitigadoras decorrentes do impacto do empreendimento, nos termos do Decreto Municipal n.º 15.150/10.

### **ESTACIONAMENTO E BICICLETÁRIO**

**3.6.** As exigências quanto ao número de vagas de estacionamento para automóveis e bicicletas serão aquelas determinadas pelas normas vigentes e pela Certidão de Diretrizes do empreendimento a ser exarada pela SMT.

**3.7.** Na hipótese de exploração comercial de vagas de estacionamento pela CONCESSIONÁRIA, para eventos realizados no Complexo Anhembi, mas que não na própria Arena Multiuso, deverá ser respeitado como preço mínimo o mesmo determinado pelo PODER CONCEDENTE nos seus estacionamentos do Complexo Anhembi, salvo expressa autorização em contrário do PODER CONCEDENTE.

### **INFRAESTRUTURA DE ENERGIA, ÁGUA E AR CONDICIONADO**



**3.8.** A Arena Multiuso deverá contar com sistema próprio de geração de energia elétrica, garantindo a capacidade de carga instalada suficiente para suprir a demanda dos eventos de forma independente do fornecimento da distribuidora de energia elétrica local.

**3.8.1.** O PODER CONCEDENTE terá preferência para a compra de eventual excedente de energia elétrica gerada pela Arena Multiuso, desde que técnica e financeiramente viável e de acordo com a legislação vigente, em especial, as normas da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL aplicáveis.

**3.9.** A Arena Multiuso deverá contar com sistema de captação e retenção de águas pluviais coletadas pela cobertura do empreendimento, em conformidade com a Lei Estadual nº 12.526/07, ou outra que venha a substituí-la, estocando a água captada e reutilizando-a de modo a racionalizar o seu uso e a controlar o seu escoamento.

**3.10.** A Arena Multiuso deverá dispor de ar condicionado em todos os seus ambientes internos. O sistema de ar condicionado deverá ser setorizado, de forma a permitir o seu desligamento em dependências e setores das arquibancadas que não estejam em utilização nos casos de eventos menores.

**3.11.** O sistema de ar condicionado deverá seguir as normas fixadas pela ABNT NBR 16401:2008, sem prejuízo de outros regramentos existentes sobre o tema.

**3.12.** A CONCESSIONÁRIA, no âmbito de sua conveniência, poderá dimensionar a sua Central de Água Gelada – CA de forma a considerar a possível venda do excedente de água gelada para utilização no futuro sistema de refrigeração no COMPLEXO ANHEMBI.

**3.12.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá ainda, caso seja do seu interesse, considerar outro espaço dentro do COMPLEXO ANHEMBI, a ser definido em comum acordo com o PODER CONCEDENTE e com a anuência deste, para a implantação da Central de Água Gelada, de forma a otimizar o seu fluxo no atendimento da Arena Multiuso e de outros espaços no COMPLEXO ANHEMBI.

**3.12.1.1.** Eventuais alterações nos projetos e nas obras em virtude do acordo referido



São Paulo  
turismo  
www.spturis.com



Minuta - Consulta Pública  
Processo Administrativo n.º 014/2015  
Chamamento Público DPR n.º 001/2015  
OBJETO: Arena Multiuso.

no subitem anterior serão de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, não gerando direito a qualquer pleito de reequilíbrio econômico-financeiro a seu favor, em razão dos custos ou riscos envolvidos.

### **UTILIZAÇÃO E SETORIZAÇÃO**

**3.13.** A Arena Multiuso deverá ter capacidade máxima de, no mínimo, 20.000 espectadores com visibilidade do palco ou quadra, contando com camarotes, estrutura de bares e restaurantes, devendo ser observadas, ainda, as seguintes diretrizes mínimas:

- a) a Arena Multiuso deverá ser modularizável, de forma a otimizar o uso do espaço minimamente nas configurações para shows e eventos esportivos, observadas, pelo menos, as seguintes capacidades: até 2.000 espectadores; de 2.001 a 5.000 espectadores; de 5.001 a 10.000 espectadores; de 10.001 a 15.000 espectadores; de 15.001 a 20.000 ou mais espectadores;
- b) a Arena Multiuso deverá comportar a realização de eventos esportivos, tais como: futsal, handebol, basquete, vôlei, MMA, ginástica, tênis, esportes radicais *in door* e patinação no gelo, para os quais a área de pista/quadra mínima deverá ser de 45m por 25m (quarenta e cinco metros por vinte e cinco metros);
- c) a Arena Multiuso deverá ser modularizável e ter infraestrutura para receber convenções com capacidade aproximada de 5.000 pessoas.

**3.14.** Em casos de eventos com capacidade reduzida, deverá ser possível separar os setores não utilizados, por meio de cortinas ou outros dispositivos apropriados, de forma a isolar arquibancadas e outras áreas. O sistema de ar condicionado, a cozinha industrial, a iluminação, a sonorização e o tratamento acústico devem ter a possibilidade de atender também às mesmas configurações.

**3.15.** O tratamento acústico deverá ser projetado e executado de forma a permitir a realização de eventos independentes, dentro do espaço da Arena Multiuso, estando adequado com a legislação pertinentes, bem como com a norma técnica NBR 12179:92 ou outra que vier a substituí-la.

**3.16.** A Arena Multiuso poderá contar também com áreas de serviços auxiliares de funcionamento permanentes e independentes da realização dos eventos, tais como lojas, praça de alimentação, salas de conferencias etc.

### ***CIRCULAÇÃO INTERNA E DISPERSÃO DE PÚBLICO***

**3.17.** A Arena Multiuso deverá ser projetada de modo a permitir a separação e a setorização de público conforme o bilhete adquirido para um determinado evento, minimizando, assim, os impactos no entorno e otimizando o fluxo interno do PÚBLICO EM GERAL.

**3.18.** Deverão ser respeitadas as normas do Corpo de Bombeiros, incluindo-se, mas não se limitando a, a Instrução Técnica nº 12/2011, ou outra que venha a substituí-la, bem como os demais normativos vigentes para o escoamento do PÚBLICO EM GERAL em situações normais e em caso de pânico, elaborando-se, para tanto, os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.

### ***ARQUIBANCADAS***

**3.19.** As arquibancadas fixas da Arena Multiuso deverão conter assentos para, no mínimo, 50% da capacidade máxima de espectadores.

**3.20.** As arquibancadas móveis ou removíveis poderão ser utilizadas a critério da CONCESSIONÁRIA.

### ***EXPERIÊNCIA DO ESPECTADOR***

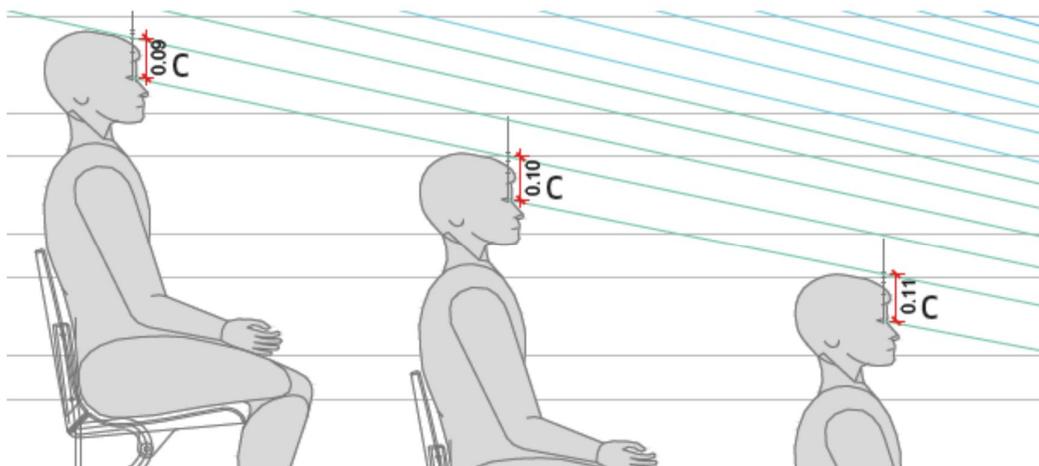
**3.21.** A Arena Multiuso deverá ser projetada e edificada de forma a oferecer serviços de alto padrão, com conforto para os usuários, de forma a respeitar os seguintes parâmetros mínimos:

- a) todas as arquibancadas, sejam elas fixas, móveis ou removíveis, deverão contar com assentos que obedeçam às normas e regras vigentes, em especial, a ABNT NBR 15925:2011, ou outra que venha a substituí-la;
- b) a distância máxima entre o espectador e o limite do palco da atração, a distância

entre as fileiras e a inclinação dos assentos deverão observar as exigências mínimas estabelecidas para os respectivos eventos a serem realizados, assim como a legislação e as normas técnicas que regem a matéria;

e) o “Índice C”, que corresponde à distância da linha traçada entre olho do espectador até o centro da quadra esportiva e linha similar traçada a partir do espectador diretamente à sua frente, medido perpendicularmente sobre a linha vertical que sai do olho do espectador à frente, ilustrado na Figura 1, não deverá ser inferior a 9cm (nove centímetros) para nenhum assento das arquibancadas, sendo que ao menos 60% (sessenta por cento) de tais assentos deverão apresentar “Índice C” de, no mínimo, 12cm (doze centímetros):

Figura 1 – Ilustração do “Índice C”



d) deverá haver um ou mais painéis LED de alta definição, ou tecnologia que o substitua, suspenso(s) pela cobertura, ou fixado(s) nas laterais da ARENA MULTIUSO, capaz(es) de exibir conteúdo a todos os espectadores.

**3.22.** A CONCESSIONÁRIA deverá promover pesquisas com os usuários logo após os eventos, de forma a permitir o monitoramento da percepção dos clientes, disponibilizando os resultados de forma integral ao PODER CONCEDENTE, nos termos do ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do CONTRATO.

### ***INFRAESTRUTURA DE APOIO***

**3.23.** A Arena Multiuso deverá reservar espaço de *backstage* capaz de comportar eventos de grande porte com conforto e segurança, contando com vestiários, camarins e áreas técnicas de apoio. Tais espaços deverão respeitar as exigências das federações esportivas internacionais e as normas aplicáveis.

**3.24.** A Arena Multiuso deverá prever docas e depósitos na altura do palco, facilitando o embarque e o desembarque de equipamentos, com entrada e saída independentes, separando o público dos artistas, atletas e pessoal de apoio técnico.

**3.25.** A cobertura da Arena Multiuso deverá suportar carga de *rigging* máxima de no mínimo 100 toneladas, além de toda a carga já instalada pela CONCESSIONÁRIA, como iluminação e sonorização fixas, tubulação de ar condicionado e, sendo o caso, telão suspenso. Deverá ser previsto também *catwalk* para facilitar o acesso à cobertura pelo corpo técnico de iluminação e demais funcionários.

**3.26.** Os principais sanitários da ARENA MULTIUSO deverão ser modulares, permitindo a adequação da oferta de sanitários masculinos e femininos dependendo do público esperado para determinado evento.

**3.27.** Serão obrigatória a instalação de fraldário e sanitários acessíveis, conforme as normas aplicáveis.

**3.28.** A Arena Multiuso deverá comportar espaços para loja(s) e alimentos (A&B). A distribuição das áreas de A&B deverá ocorrer de maneira proporcional e ser compatível com as necessidades do público de cada setor e evento, sendo projetadas para que não haja fila com duração de mais de 15 (quinze) minutos.

**3.29.** A Arena Multiuso deverá comportar área de imprensa, cabines de transmissão, zona mista e estações de trabalho compatíveis com as necessidades dos eventos.

### ***INFRAESTRUTURA DE TI E CCO***

**3.30.** A Arena Multiuso deverá reservar área para o Centro de Controle Operacional (CCO), na qual será possível controlar de forma automatizada, pelo menos, som, vídeo,



iluminação e ar condicionado durante os eventos.

**3.31.** A Arena Multiuso deverá conter toda a infraestrutura de TI necessária para a operacionalização dos eventos, dentro dos mais modernos conceitos de *software* e *hardware*.

**3.32.** Os ambientes da ARENA MULTIUSO cujo acesso não é liberado ao PÚBLICO EM GERAL deverão contar com sistema automatizado de controle de acesso, de forma a garantir a segurança e restrição aos setores.

### **SEGURANÇA**

**3.33.** Além de contar com saídas e rotas de emergência de acordo com as normas vigentes no país, a Arena Multiuso deverá conter Circuito Fechado de TV (CFTV) monitorando os principais ambientes, internos e externos, no âmbito da ÁREA DA CONCESSÃO. O CFTV deverá ser controlado pela Central de Controle Operacional (CCO) ou por outra sala de controle a ser definida pela CONCESSIONÁRIA.

**3.34.** A estrutura da Arena Multiuso deverá, sempre que possível, utilizar-se do conceito de ponto único de falha.

## **4. CRONOGRAMA GERAL E DIRETRIZES DE PROJETOS**

**4.1.** A CONCESSIONÁRIA apresentará o CRONOGRAMA GERAL do empreendimento ao PODER CONCEDENTE no prazo estipulado no CONTRATO, o qual deverá:

- a) conter as etapas de projeto, demolição, construção e início de operação da Arena Multiuso;
- b) apresentar granularidade mensal;
- c) definir prazos finais e intermediários para cada atividade nele contido.

**4.2.** O CRONOGRAMA GERAL do empreendimento será utilizado pelo PODER CONCEDENTE para fins de acompanhamento das obras e das demais atividades

relacionadas à CONCESSÃO.

4.3. O CRONOGRAMA GERAL deverá conter, no mínimo, os seguintes grandes marcos:

| <b>GRANDES MARCOS DO CRONOGRAMA GERAL</b>  |
|--|
| <b>DE PROJETO</b>  |
| Levantamentos e sondagens na ÁREA DA CONCESSÃO.  |
| Finalização e entrega do Projeto Básico de Engenharia.   |
| Finalização e entrega do Projeto Executivo de Engenharia.  |
| Finalização e entrega das Planilhas Orçamentárias das obras.   |
| <b>DE DEMOLIÇÃO E CONSTRUÇÃO</b>   |
| Finalização dos serviços preliminares (licenças, mobilização e canteiro) e projetos executivos.  |
| Finalização das demolições, remoções, terraplanagem, escavações, reforços e recuperações estruturais. Finalização das fundações.   |
| Execução de 50% da superestrutura do prédio de estacionamento (se houver).   |
| Finalização da superestrutura das arquibancadas, anéis e camarotes.  |
| Finalização da superestrutura. Finalização de alvenarias e fechamentos em todo equipamento. Execução de 50% dos acabamentos. Execução de 50% das infraestruturas MEP, instalações hidrossanitárias, prevenção e combate a incêndio.          |
| Finalização de acabamentos, forros, acústica, esquadrias, iluminação. Finalização das infraestruturas MEP, instalações hidrossanitárias, prevenção e combate a incêndio. Finalização da nova cobertura. Finalização do piso da pista/quadra. |
| Conclusão da obra: Finalização de 100% das obras (incluindo limpeza, comissionamentos, instalações prediais e projetos “As Built”).  |
| <b>DE OPERAÇÃO</b>   |
| Apresentação das licenças, alvarás e autorizações de funcionamento.  |
| Finalização e entrega do Plano de Manutenção Preventiva e Plano de Operação.   |
| Início da Operação.  |



São Paulo  
turismo  
www.spturis.com



Minuta - Consulta Pública  
Processo Administrativo n.º 014/2015  
Chamamento Público DPR nº 001/2015  
OBJETO: Arena Multiuso.

**4.4.** Quaisquer mudanças no CRONOGRAMA GERAL deverão ser comunicadas ao PODER CONCEDENTE com antecedência mínima de 20 (vinte) dias do marco, acompanhadas de suas devidas justificativas.

**4.5.** Deverão ser realizadas reuniões de acompanhamento do cumprimento do CRONOGRAMA GERAL, com periodicidade a ser definida pelo PODER CONCEDENTE para realizar as inspeções e os levantamentos necessários a fim de averiguar o cumprimento dos marcos do CRONOGRAMA GERAL.

**4.6.** O PODER CONCEDENTE acompanhará a execução dos marcos, resguardando-se o direito de fiscalizar e solicitar esclarecimentos à CONCESSIONÁRIA sempre que entender que os prazos previstos no CRONOGRAMA GERAL possam ser descumpridos ou, ainda, sempre que entender que a qualidade da construção não estiver dentro dos padrões necessários, especialmente em relação à sua adequação com o presente ANEXO, sem prejuízo de eventual aplicação de sanções previstas no CONTRATO.

**4.7.** Após a assinatura do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar toda a documentação necessária para a construção e operação da Arena Multiuso, incluindo mas não limitado a:

- a) os levantamentos e sondagens na ÁREA DA CONCESSÃO;
- b) o Projeto Básico;
- c) o Projeto Executivo;
- d) as planilhas orçamentárias; e
- e) o Plano de Manutenção Preventiva e Plano de Operação.

**4.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE toda a documentação pertinente em meio digital, nos formatos .dwg, .xls ou .doc, e em versão .pdf.

**4.9.** Os Projetos Básico e Executivo devem incluir, mas não se limitar, ao estudo de

soluções técnicas detalhadas para:

- a) o preparo do terreno: demolição, terraplanagem, drenagem, rebaixamento de lençol freático (se necessário) etc.;
- b) o canteiro de obras;
- c) o projeto de arquitetura e urbanismo;
- d) as fundações;
- e) o projeto estrutural;
- f) o acabamento;
- g) as instalações elétrica e hidráulica;
- h) sistema de climatização/ar condicionado;
- i) o projeto de Tecnologia da Informação (TI) e de telecomunicações;
- j) a sonorização e o vídeo;
- k) a acústica e cenotécnica;
- l) o sistema de segurança e CFTV;
- m) o projeto técnico de segurança para o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- n) o estudo de impacto ambiental; e
- o) o estudo de impacto viário.

## **5. ENCARGOS DE OBRA**

**5.1.** É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a perfeita execução das obras civis necessárias para edificar a infraestrutura objeto do CONTRATO, e de acordo com o ANTEPROJETO, o Projeto Básico e o Projeto Executivo.



São Paulo  
turismo  
www.spturis.com



Minuta - Consulta Pública  
Processo Administrativo n.º 014/2015  
Chamamento Público DPR nº 001/2015  
OBJETO: Arena Multiuso.

**5.2.** Fica a cargo da CONCESSIONÁRIA a integralidade dos custos da obra, nos termos do CONTRATO, EDITAL e seus ANEXOS. Todos os materiais e mão-de-obra deverão ser providenciados pela CONCESSIONÁRIA.

**5.3.** Caso os projetos apontem para a demolição da Torre da Caixa D'água e/ou das Subestações de Energia indicadas no ANEXO III - DA SITUAÇÃO DA ÁREA, do EDITAL, ficarão a cargo da CONCESSIONÁRIA os custos e a execução da realocação e respectiva recolocação em operação tão somente dessas estruturas, cabendo ao PODER CONCEDENTE indicar a localização da incorporação dos referidos equipamentos.

**5.4.** As obras deverão ser realizadas de acordo com o CRONOGRAMA GERAL apresentado pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE.

**5.5.** O PODER CONCEDENTE poderá exigir da CONCESSIONÁRIA a elaboração de planos para a recuperação de atrasos na execução das obras, visando ao atendimento do CRONOGRAMA GERAL.

**5.6.** A CONCESSIONÁRIA poderá propor ao PODER CONCEDENTE modificação dos projetos ou das especificações para a execução das obras, visando a melhorar a adequação técnica aos objetivos da CONCESSÃO, respeitando, em todo o caso, os requerimentos mínimos previstos no CONTRATO e seus ANEXOS, particularmente neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**5.7.** A conclusão da obra e o início da operação da ARENA MULTIUSO deverá ocorrer em até 36 (trinta e seis) meses após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**5.8.** A conclusão da obra e o início da operação dar-se-ão com a emissão do Termo Provisório de Aceitação de Obras, ou do Termo Definitivo de Aceitação de Obras, nos termos do CONTRATO.

**5.9.** Ao final da obra, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido todas as instalações do acampamento e canteiro de serviço, equipamentos, construções

provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.

**5.10.** A obra não poderá interromper o uso das áreas adjacentes à ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando houver comum acordo com os detentores de tais áreas.

### **ETAPA DE DEMOLIÇÃO**

**5.11.** A CONCESSIONÁRIA será responsável por desativar e demolir todas as instalações existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, ficando por sua conta exclusiva as despesas decorrentes dessas providências. A demolição das instalações existentes na ÁREA DA CONCESSÃO deverá seguir as melhores técnicas de engenharia.

**5.12.** A seguir estão descritas as instalações que a CONCESSIONÁRIA deverá remanejar para outro local do Complexo Anhembi (fora da ÁREA DA CONCESSÃO), ou desativar:

| <b>Instalação</b>  | <b>Ação</b>  |
|--|--|
| Posto Primário de Entrada de Energia junto à Avenida Assis Chateaubriand (Marginal Tietê). | Construção de novo local de entrada de energia a ser definido pelo PODER CONCEDENTE até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO e desativação do posto existente.                              |
| A Subestação 3, que atende parcialmente o Sambódromo.                                      | Remanejamento. Deverá ser deslocada para uma área próxima, fora do terreno de implantação da Arena Multiuso, a ser definida pelo PODER CONCEDENTE até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO. |
| Cabo de média tensão de alimentação do Palácio.  | Remanejamento, a partir do novo Posto Primário.  |
| Cabos de baixa tensão que alimentam em baixa tensão as cargas existentes a partir          | Remanejamento.   |



|   |  |
|---|--|
| do QGBT (quadro geral de baixa tensão) até a caixa de passagem mais próxima.  |  |
| Reservatórios inferior/superior de água fria e de combate a Incêndios existente dentro da área a ser implantada a Arena Multiuso, que atendem ao Palácio e ao Sambódromo. | Remanejamento. Deverá ser deslocada para local a ser definida pelo PODER CONCEDENTE até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO. |
| Rede de esgoto do Palácio e respectiva Estação Elevatória de Esgoto existente dentro da área a ser implantada a Arena Multiuso.   | Desativação.   |
| Túnel (galeria técnica) e instalações existentes dentro do seu interior.  | Desativação e execução da nova rede que atualmente passa pela galeria.   |

## 6. DIRETRIZES DE OPERAÇÃO

6.1. Encerradas as obras de construção da ARENA MULTIUSO, e de posse de todas as licenças e alvarás necessários ao uso do equipamento, poderá ser iniciada a operação da Arena Multiuso, nos termos do CONTRATO e conforme o subitem 6.7. a seguir.

6.2. Entende-se por escopo mínimo de operação da Arena Multiuso:

- a) as atividades de locação do espaço da Arena Multiuso para a realização de eventos esportivos, culturais e de negócios, incluindo-se canal *online* de reserva de eventos;
- b) as atividades necessárias para o funcionamento integral da Arena Multiuso em dias de eventos;
- c) o gerenciamento de fluxo de pessoas e veículos dentro da Arena Multiuso e no seu entorno, em cooperação com os órgãos competentes;
- d) os sistemas de bilheteria *in loco* e *online*;

e) as pesquisas de satisfação *in loco* e *online*.

**6.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá responsabilizar-se pela operação da Arena Multiuso em sua integralidade, arcando com todos os custos e despesas necessárias para manter as suas atividades.

**6.4.** A CONCESSIONÁRIA e seus eventuais subcontratados serão única e exclusivamente responsáveis pelos contratos de trabalho de seus respectivos 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.

**6.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá prestar as suas atividades com elevado grau de disponibilidade e qualidade, observando os requisitos mínimos estipulados no ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**6.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá garantir isonomia na relação com os CLIENTES da Arena Multiuso, provendo canal *online* para reservas de eventos. O canal deverá disponibilizar, também, *link* visível e de fácil acesso para postagem de reclamações. O conteúdo das reclamações e o site de reservas de eventos será supervisionado pelo PODER CONCEDENTE, que deverá ter acesso completo à ferramenta, inclusive aos eventos e CLIENTES que ocuparão os espaços da Arena Multiuso a cada dia.

**6.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ao menos 04 (quatro) eventos esportivos por ano, em datas distintas, de relevância nacional, com público estimado para ocupar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da capacidade máxima da Arena Multiuso.

**6.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá atuar em parceria com o PODER CONCEDENTE para garantir a governança do COMPLEXO ANHEMBI e das atividades desenvolvidas pelos equipamentos relacionados.

**6.8.1.** Não serão devidos pelas PARTES quaisquer ressarcimentos de eventuais perdas de receitas, caso eventos no COMPLEXO ANHEMBI e na Arena Multiuso influenciem as atividades uma da outra.



São Paulo  
turismo  
www.spturis.com



Minuta - Consulta Pública  
Processo Administrativo n.º 014/2015  
Chamamento Público DPR nº 001/2015  
OBJETO: Arena Multiuso.

## **7. ENCARGOS DE MANUTENÇÃO**

**7.1.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela limpeza, manutenção e conservação da ÁREA DA CONCESSÃO.

### ***LIMPEZA***

**7.2.** Previamente ao início da operação, a CONCESSIONÁRIA deverá preparar e submeter ao PODER CONCEDENTE um Plano de Limpeza que contemple cada uma das áreas da Arena Multiuso, podendo o PODER CONCEDENTE propor ajustes e recomendações à CONCESSIONÁRIA.

**7.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza observando o ANEXO IV - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

### ***MANUTENÇÃO PREVENTIVA***

**7.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar Plano de Manutenção Preventiva, a ser atualizado e reportado ao PODER CONCEDENTE anualmente, abrangente de todos os equipamentos e instalações da Arena Multiuso, que conste forma de realização periódica de manutenções, com o objetivo de preservação do patrimônio e para evitar falhas de funcionamento.

**7.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter a infraestrutura da Arena Multiuso em plenas condições de funcionamento durante toda a vigência do CONTRATO. Todos os equipamentos, estruturas e edificações (como por exemplo, escadas rolantes, elevadores, sistema de som, sistema hidráulico, transformadores, gerador de energia e sistema de bombeamento) deverão ter planos de manutenção conforme as recomendações dos fabricantes, todos contidos no Plano de Manutenção Preventiva.

**7.6.** É dever da CONCESSIONÁRIA obter e preservar atualizados os laudos técnicos de empresas especializadas que atestem as boas condições de uso e conservação dos equipamentos, estruturas e edificações, devendo disponibilizá-los ao PODER CONCEDENTE sempre que solicitado, e especialmente por ocasião da reversão dos bens nas hipóteses de extinção da CONCESSÃO.

7.7. Os serviços de manutenção deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados.

#### ***MANUTENÇÃO CORRETIVA***

7.8. Deverá ser elaborado e atualizado anualmente um Plano de Ação para a Correção de Falhas que impeçam o funcionamento normal das instalações ou dos equipamentos e causem interrupções imprevistas ou o funcionamento em níveis abaixo da qualidade esperada, o qual deverá ser submetido à ciência do PODER CONCEDENTE.

7.9. A CONCESSIONÁRIA deverá manter um sistema de controle de chamadas de manutenção e conservação, que permita minimamente o registro das falhas, localização e situação, com: data de abertura, data de conclusão, descrição da chamada, solução provida e custo atrelado (se houver).

7.10. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços dentro dos limites estabelecidos no sistema de avaliação por desempenho, nas tabelas de classificação dos níveis de falhas, tal como descrito no ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

7.11. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE uma versão atualizada do manual de operação e manutenção dos equipamentos que integram o conjunto dos bens reversíveis. O conteúdo dos manuais deverá ser consistente, de forma a permitir que as instalações sejam operadas e mantidas pelo PODER CONCEDENTE por ocasião da extinção do CONTRATO.

7.12. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar o monitoramento operacional e ambiental das instalações, mantendo o histórico de todas as alterações e intervenções emergenciais ou de rotina de manutenção realizadas, relatando toda e qualquer alteração dos sistemas originais ao PODER CONCEDENTE.

#### ***REGISTRO PATRIMONIAL E PLANO EMERGENCIAL***

7.13. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o inventário e o registro dos BENS



São Paulo  
turismo  
www.spturis.com



Minuta - Consulta Pública  
Processo Administrativo n.º 014/2015  
Chamamento Público DPR n.º 001/2015  
OBJETO: Arena Multiuso.

VINCULADOS À CONCESSÃO permanentemente atualizados, zelando pela sua integridade.

**7.14.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO, um estoque adequado de peças de reposição, estimando previsões anuais para a sua utilização.

**7.15.** O Plano de Operação da Arena Multiuso, encaminhado ao PODER CONCEDENTE previamente ao início da operação, deverá conter plano emergencial que descreva minimamente os procedimentos:

- a) a serem seguidos em caso de emergências ou condições anormais que comprometam a saúde ou a segurança de pessoas ou possam causar sérios danos ambientais ou a violação grave da legislação;
- b) a serem seguidos para assegurar a restauração da operação após tais potenciais incidentes.

**7.16.** O Plano de Operação deverá ser atualizado anualmente.

## **8. DIRETRIZES AMBIENTAIS PARA A ARENA MULTIUSO**

**8.1.** A Arena Multiuso deverá adotar soluções sustentáveis, seja nos aspectos construtivos (redução e reaproveitamento de descartes, dentre outras soluções), tipos de materiais empregados (madeiras certificadas, dentre outros), soluções que reduzam o consumo e geração de energia (iluminação LED, painéis solares, dentre outras), dentro do possível reaproveitamento de águas servidas e pluviais, e adoção de todas as tecnologias disponíveis e viáveis economicamente, para tornar o empreendimento um modelo sob o ponto de vista preservação do meio ambiente.

**8.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar estudo de impacto ambiental do empreendimento, em consonância com a legislação vigente e com as determinações da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e, sempre que possível, preservar os indivíduos arbóreos existentes.

**8.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, minimizar os impactos



físicos, bióticos e socioeconômicos decorrentes da construção da Arena Multiuso, de modo a garantir a sustentabilidade ambiental do empreendimento.

**8.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer ao disposto na Resolução Conama n.º 369/06, ou outra que eventualmente a substitua, no que diz respeito à Área de Preservação Permanente apresentada no ANEXO III – DA SITUAÇÃO DA ÁREA, do EDITAL.

**8.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no empreendimento premissas de uso eficiente de energia, uso eficiente de água, uso de materiais sustentáveis, tratamento adequado aos resíduos de construção, tratamento de esgoto, compostagem de resíduos orgânicos, coleta seletiva de lixo, compensação ambiental, manejo e transporte de exemplares arbóreos, dentre outras medidas e políticas que se fizerem necessárias e aconselháveis ao bom uso dos recursos naturais e à manutenção do equipamento.

CONSULTA PÚBLICA