

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° [•]/SPTURIS/2020

ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ANHEMBI PARA REFORMA, GESTÃO,
MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO

ÍNDICE

Índice

CAPÍTULO I – DAS DIRETRIZES	3
1. Diretrizes Gerais.....	3
2. Diretrizes de Projeto e Obra	4
3. Diretrizes Operacionais	7
CAPÍTULO II – DAS ESPECIFICAÇÕES	9
4. Encargos do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES.....	9
5. COMPLEXO ANHEMBI	11
6. CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS	13
7. POLO CULTURAL E ESPORTIVO GRANDE OTELO - SAMBÓDROMO.....	18
8. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.....	19
9. OUTRAS DIRETRIZES	21
CAPÍTULO III – DA OPERAÇÃO E GESTÃO	26
10. Encargos de Operação e Gestão.....	26
11. Encargos de Administrativo	27
12. Encargos de Zeladoria	28
13. Operação de uso do COMPLEXO ANHEMBI	32
14. Aspectos relativos à segurança e ao bem-estar	32
15. Atendimento ao USUÁRIO	34
CAPÍTULO IV – DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL.....	35
16. RECEITAS ACESSÓRIAS	35
CAPÍTULO V – DA COMISSÃO DE INTERVENÇÕES	36
17. Comissão de Intervenções	36
APÊNDICE ÚNICO – Cronograma para a realização de atividades da CONCESSIONÁRIA	38

CAPÍTULO I – DAS DIRETRIZES

1. Diretrizes Gerais

1.1. O presente documento define as diretrizes e os encargos a serem atendidos pela CONCESSIONÁRIA para o cumprimento do OBJETO do CONTRATO.

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

1.3. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste ANEXO e oferecer as dimensões equivalentes ou superiores àquelas que caracterizam o COMPLEXO ANHEMBI, conforme descritos no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO e a seguir elencados:

- a) existência e dimensões mínimas do PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES, ou estrutura de natureza similar;
- b) existência e expansão do PALÁCIO DE CONVENÇÕES, ou estrutura de natureza similar;
- c) existência e dimensões mínimas do Polo Esportivo e Cultural Grande Otelo – SAMBÓDROMO, ou estrutura de natureza e finalidade similar.

1.4. É de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a realização de todas as obras, a execução de todas as atividades e o fornecimento de todos os recursos, materiais e humanos, necessários para viabilizar a operação do COMPLEXO ANHEMBI e dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS nele passíveis de serem inseridos, desde que em estrita conformidade com o quanto estabelecido no EDITAL, no CONTRATO e seus ANEXOS, e, principalmente, nas especificações deste Anexo, bem como na legislação aplicável.

1.5. Caberá à CONCESSIONÁRIA, única e exclusivamente, a responsabilidade por qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessário para que as obras, a operação e a gestão do COMPLEXO ANHEMBI e dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, respeitem estritamente às diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial neste ANEXO e na legislação aplicável.

1.6. Constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos requisitos estabelecidos neste documento, o PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, exigir formalmente que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, sem prejuízo à aplicação das penalidades cabíveis nos termos do CONTRATO.

1.7. É de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar e custear 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, nos termos do CONTRATO e em conformidade com as especificações contidas neste ANEXO.

1.8. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações acima referidas, o PODER CONCEDENTE se compromete a engajar seus melhores esforços em favor da CONCESSIONÁRIA, no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, estando sua responsabilidade, porém, restrita ao disposto no CONTRATO.

1.9. Desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO, poderá a CONCESSIONÁRIA, quando assim desejar, se valer de inovações de processos, equipamentos ou outros aspectos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações, encargos ou intervenções no COMPLEXO ANHEMBI.

1.10. As atividades do OBJETO deverão estar em conformidade com todas as normas técnicas e disposições legais aplicáveis, aí incluídas todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente.

1.11. Devem ser respeitadas as normas do Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo, bem como dos demais normativos vigentes para o escoamento do público em situações normais e em caso de pânico, elaborando-se, para tanto, os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.

1.12. Os projetos, obras e serviços a serem realizados devem garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as determinações da Lei Municipal nº 16.642/2017 (Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo) e com demais normas aplicáveis, em especial, as Leis Federais nº 10.098/2000 e nº 13.146/2015, o Decreto Federal nº 5.296/2004, o Decreto Municipal nº 57.776/2017 e as Normas Brasileiras ABNT NBR 9050 e ABNT NBR 15599.

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

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

2. Diretrizes de Projeto e Obra

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste ANEXO para a realização de todas as obras e intervenções, obrigatórias ou opcionais, no COMPLEXO ANHEMBI, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental, menor impacto ao meio ambiente e aos elementos intrínsecos do COMPLEXO ANHEMBI, conforme previamente referidos, e os parâmetros urbanísticos.

2.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS, conforme diretrizes constantes deste ANEXO III do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, inclusive aquelas constantes do ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO, cuja utilização sem a devida verificação técnica será por conta e risco exclusivos da CONCESSIONÁRIA.

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

2.4. Os encargos previstos no item 4 deste ANEXO compreendem o PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, contendo as intervenções de realização obrigatória, que deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

2.5. INTERVENÇÕES OPCIONAIS dizem respeito aos serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o COMPLEXO ANHEMBI, de forma facultativa, para otimização de seu uso e/ou melhor atendimento aos USUÁRIOS.

2.6. Para quaisquer intervenções no COMPLEXO ANHEMBI, sejam elas parte do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, sejam INTERVENÇÕES OPCIONAIS ou EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, deverão ser respeitadas ainda as seguintes diretrizes específicas:

- a) preservar a vocação do COMPLEXO ANHEMBI enquanto espaço de convenções, exposições e eventos, propiciando intervenções que consigam evidenciar os valores reconhecidos do COMPLEXO;
- b) garantir as condições para que o COMPLEXO ANHEMBI esteja apto a receber *mega eventos internacionais* (nos termos da ABNT NBR 16.004/2016) de forma competitiva e compatível com a concorrência, oferecendo espaços climatizados e eficientes;
- c) proporcionar espaço de convenções e exposições com área locável mínima de 24.000m² (vinte e quatro mil metros quadrados) e capacidade total mínima para 12.000 (doze mil) pessoas, em conformidade com demais encargos deste Anexo.

- c) proporcionar espaço de exposições com, no mínimo, 74.700m² (setenta e quatro mil e setecentos metros quadrados) de áreas locáveis;
- d) adequar e modernizar as estruturas do Polo Esportivo e Cultural Grande Otelo – SAMBÓDROMO, ou disponibilizar estrutura compatível, dispendo de área livre em todo o comprimento da quadra com 15 (quinze) metros de largura e 15 (quinze) metros de altura, possibilitando a passagem de alegorias e foliões no período de CARNAVAL, bem como áreas livres de concentração e dispersão de alegorias compatível com a realização do CARNAVAL e arquibancada com capacidade para, no mínimo, 30.000 (trinta mil) espectadores;
- e) garantir que os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS e os equipamentos já existentes estejam integrados entre si e ao COMPLEXO ANHEMBI como um todo, em operações que possuam sinergia;
- f) considerar o COMPLEXO ANHEMBI como um conjunto único, sendo que as intervenções propostas não deverão acentuar a divisão dos equipamentos ou segregar a fruição entre os equipamentos do conjunto.

2.7. 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, observando, ainda, as seguintes diretrizes, sem se limitar a:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na concepção arquitetônica;
- b) o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência luminosa, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- c) a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- d) o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- e) a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar condicionado com selos de alta eficiência energética;
- f) a captação e tratamento de água de chuva para reutilização;
- g) a instalação de equipamentos economizadores de água;
- h) o uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático;

- i) o gerenciamento de resíduos gerados por meio do uso da coleta seletiva, objetivando o descarte adequado desses materiais;
- j) a adoção, nos projetos e obras, da implantação de painéis solares fotovoltaicos considerada a viabilidade financeira de tal medida; e
- k) o adequado gerenciamento e destinação de efluentes gerados durante atividades de obras, seguindo a legislação aplicável.

2.8. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverá minimizar os impactos de obra, como geração de resíduos, desperdício de recursos hídricos, poluição sonora e geração de poeira, no COMPLEXO ANHEMBI, visando uma obra seca, com redução da necessidade de disposição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

2.9. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das demolições, obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela correta retirada de entulhos, adoção das medidas de segurança cabíveis, implantação e desmobilização de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos, tudo em conformidade com a legislação aplicável.

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

2.11. Durante a execução das obras para construção de quaisquer EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, deverá ser garantido o acesso e a utilização das demais áreas do COMPLEXO ANHEMBI, possibilitando a operação normal de suas atividades e a realização de eventos.

3. Diretrizes Operacionais

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para a sua aprovação, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de constituição da Comissão de Transição, os PLANOS OPERACIONAIS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

- a) Administração:
 - i. Plano de Administração e Gestão;
- b) Uso do Espaço:

- i. Plano de Ocupação, Gestão e Uso do Espaço;
- c) Atendimento ao USUÁRIO:
 - i. Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;
- d) Segurança e Bem-estar:
 - i. Plano de Segurança;
 - ii. Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
 - iii. Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial;
 - iv. Plano de Conscientização e Inclusão;
- e) Zeladoria:
 - i. Plano de Limpeza;
 - ii. Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário;
 - iii. Plano de Conservação dos Recursos Naturais;
 - iv. Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

3.2. Em até 30 (trinta) dias da apresentação dos PLANOS OPERACIONAIS acima, o PODER CONCEDENTE deverá manifestar-se quanto à sua aprovação ou recusa, podendo, inclusive, solicitar modificações.

3.3. A reapresentação pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva do PODER CONCEDENTE, que, por sua vez, deverá manifestar-se quanto à aprovação das modificações propostas no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, repetindo-se tal procedimento até aprovação final dos PLANOS OPERACIONAIS pelo PODER CONCEDENTE.

3.4. Caso os PLANOS OPERACIONAIS não apresentem conflito com este Anexo e com os demais termos do CONTRATO, EDITAL e legislação vigente, eles deverão necessariamente ser aprovados pelo PODER CONCEDENTE.

3.5. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser atualizados perante o PODER CONCEDENTE a cada revisão ordinária pela CONCESSIONÁRIA, que deverá ocorrer a cada 3 (três) anos, ocasião em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação, considerando-se o mesmo mecanismo de aprovação previsto nos itens 3.2, 3.3 e 3.4 acima.

3.6. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter o diagnóstico da situação atual de exercício das atividades e dimensionar as atividades futuras considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO ANHEMBI e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

3.7. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO ANHEMBI, e os equipamentos novos e os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS que vierem a ser implantados pela CONCESSIONÁRIA.

3.8. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como *.doc*, e em versão *.pdf*, ou em outra forma previamente acordada entre as PARTES.

3.9. Ressalvado o quanto previsto abaixo, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do COMPLEXO ANHEMBI, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes e o quanto previsto no item abaixo.

3.10. Durante a UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL, fica vedada toda e qualquer forma de exploração de ações comerciais e publicitárias pela CONCESSIONÁRIA, na área do Polo Esportivo e Cultural Grande Otelo – SAMBÓDROMO, ressalvados os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS e demais estruturas do COMPLEXO ANHEMBI localizadas na Quadra 284, incluindo, em tal vedação, exploração por meio do mobiliário, cenografia e quaisquer acessórios como relógios, copos, etc.

CAPÍTULO II – DAS ESPECIFICAÇÕES

4. Encargos do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

4.1. As intervenções para conformação do COMPLEXO ANHEMBI aos encargos previstos neste Anexo, no CONTRATO e no EDITAL, as quais deverão ser realizadas exclusivamente sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, constarão, em sua integralidade, do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, a ser elaborado e entregue pela CONCESSIONÁRIA.

4.2. Observadas as diretrizes previstas no CONTRATO e neste ANEXO, os encargos que deverão ser atendidos pelo PROGRAMA DE INTERVENÇÕES são:

a) proporcionar espaço de convenções e exposições com área locável mínima de 24.000m² (vinte e quatro mil metros quadrados) e capacidade total mínima para 12.000 (doze mil) pessoas, contendo:

- a. no mínimo 10.000m² (dez mil metros quadrados) de áreas de auditórios ou plenárias, com pelo menos um salão plenária com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), pé direito de pelo menos 8 (oito) metros e com capacidade para 5.000 (cinco mil) pessoas ou mais;
- b. no mínimo 8.000m² (oito mil metros quadrados) de salas reversíveis entre 120m² e 1.200m²;
- c. no mínimo 6.000m² (seis mil metros quadrados) de halls de exposição integrados;
- b) proporcionar espaço de exposições com, no mínimo, 74.700m² (setenta e quatro mil e setecentos metros quadrados) de áreas locáveis;
- c) adequar e modernizar as estruturas do Polo Esportivo e Cultural Grande Otelo – SAMBÓDROMO, ou disponibilizar estrutura compatível, dispendo de área livre em todo o comprimento da quadra com 15 metros de largura e 15 metros de altura para a passagem de alegorias e foliões no período de carnaval, bem como áreas de concentração e dispersão de alegorias compatíveis com a realização do CARNAVAL e arquibancada com capacidade para, no mínimo, 30.000 espectadores;
- d) proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue e acessível do COMPLEXO ANHEMBI, observadas as diretrizes presentes no subitem 5.2 e seguintes;
- e) requalificação das entradas e eventuais novos acessos ao COMPLEXO ANHEMBI, observadas as diretrizes presentes no subitem 5.4 e seguintes;
- f) disponibilização de sanitários modernizados, conforme as diretrizes presentes no subitem 5.6 e seguintes;
- g) construção e/ou revitalização da estrutura das arquibancadas, nos termos previstos no subitem 7.5.2 e seguintes;

4.3. O PROGRAMA DE INTERVENÇÕES deverá conter caderno com a descrição de todas as intervenções a serem executadas para cumprimento dos encargos previsto no item 4 deste ANEXO, bem como o PLANO DE INTERVENÇÕES e os PROJETOS BÁSICOS.

4.4. O PLANO DE INTERVENÇÕES definirá: i) o cronograma de implementação das intervenções previstas, contendo suas diferentes etapas; ii) as datas esperadas para obtenção das devidas aprovações; e iii) os valores estimados para implantação das intervenções.

4.5. No prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de constituição da Comissão de Transição, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação,

o PROGRAMA DE INTERVENÇÕES contendo o PLANO DE INTERVENÇÕES e os PROJETOS BÁSICOS referentes a todos os encargos.

4.6. Em até 30 (trinta) dias da apresentação acima, o PODER CONCEDENTE deverá manifestar-se quanto à aprovação ou recusa do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, podendo, inclusive, solicitar modificações.

4.7. A reapresentação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva do PODER CONCEDENTE, que, por sua vez, deverá manifestar-se no mesmo prazo de 15 (quinze) dias indicando os termos da versão do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES aprovada pelo PODER CONCEDENTE.

4.8. Caso o PLANO DE INTERVENÇÕES não apresente conflito com este ANEXO e com os demais termos do CONTRATO, EDITAL e legislação vigente, ele deverá ser necessariamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

4.9. O PROGRAMA DE INTERVENÇÕES do COMPLEXO ANHEMBI deverá ser implantado pela CONCESSIONÁRIA, em sua integralidade, no prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses contados da aprovação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES.

4.10. Complementarmente às intervenções previstas no PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, poderá a CONCESSIONÁRIA propor, a qualquer momento, INTERVENÇÕES OPCIONAIS, as quais não poderão gerar ônus ao PODER CONCEDENTE e deverão vir acompanhadas do cronograma de sua implantação e dos projetos previamente elaborados para sua implementação, também a serem aprovados pelo PODER CONCEDENTE nos mesmos termos do mecanismo descrito no item 4.3 e seguintes, e em respeito ao estabelecido Clausula 17ª do CONTRATO.

4.11. Os projetos relativos à implementação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES deverão ser protocolados perante os órgãos competentes de licenciamento de forma conjunta e no prazo máximo de até 1 (um) ano contado da data de constituição da Comissão de Transição.

4.12. Após a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar, por escrito, ao PODER CONCEDENTE a conclusão de sua implantação, e solicitar a realização da correspondente aferição, que será efetuada, em conjunto pelas PARTES, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias da solicitação da CONCESSIONÁRIA para tanto, conforme definido no CONTRATO.

4.13. Para a realização da aferição referida no item anterior, o PODER CONCEDENTE deverá considerar, exclusivamente, a operação e utilização das intervenções construídas, nos termos do PROJETO BÁSICO aprovado.

5. COMPLEXO ANHEMBI

5.1. Em linha com os encargos previstos no item 4 deste ANEXO, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a modernização, recuperação, revisão e/ou reconfiguração de todos os sistemas integrantes do COMPLEXO ANHEMBI, incluindo, mas não se limitando, às estruturas, sistemas elétrico, hidráulico, de esgotamento sanitário, drenagem, telecomunicações, tecnologia da informação e ar condicionado, considerando o atendimento às normas de segurança e às novas demandas de uso, conforme legislação aplicável.

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

5.3. A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue e acessível do COMPLEXO ANHEMBI deverá ser consolidada em um projeto de comunicação, que deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE juntamente com os demais projetos integrantes dos PROJETOS BÁSICOS.

5.4. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reconfiguração estratégica dos acessos ao COMPLEXO ANHEMBI, de forma a permitir a separação e a setorização de público conforme áreas de uso, permitindo, assim, a utilização simultânea da área para eventos distintos, minimizando os impactos no entorno do COMPLEXO ANHEMBI e otimizando o fluxo interno do público.

5.5. A reconfiguração dos acessos de que trata o subitem anterior deverá incluir sistema de controle de acesso com tecnologia eletrônica, e respectiva infraestrutura para sua instalação, podendo prever tecnologias como:

- a) leitores com código de barras;
- b) RFID (identificação por radiofrequência);
- c) tarjas magnéticas; ou
- d) outros similares que vierem a substituí-los.

5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a reforma, recuperação ou substituição de todos os sanitários existentes e a implantação de novos sanitários, de forma a atender às demandas atuais e futuras de USUÁRIOS do COMPLEXO ANHEMBI.

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

5.8. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todas as instalações do COMPLEXO ANHEMBI em perfeito estado de conservação e limpeza, devendo, para tanto, realizar a reforma e recuperação das áreas livres e de conexão as áreas de exposições e convenções e demais EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

5.9. O COMPLEXO ANHEMBI deverá dispor de Centro de Comando e Controle Operacional – CCO, na qual será possível controlar, de forma automatizada, os sistemas elétrico, hidráulico, de climatização, de ventilação e exaustão, de geradores, o controle de acesso, de videomonitoramento, de detecção de incêndio, iluminação geral, alarmes, portas, elevadores, escadas rolantes e exaustão de fumaça.

5.10. A CONCESSIONÁRIA deverá franquear acesso aos representantes indicados pelo PODER CONCEDENTE, às instalações e informações do Centro de Comando e Controle Operacional – CCO, mediante agendamento prévio entre as Partes.

5.11. O COMPLEXO ANHEMBI deverá contar com sistema de monitoramento do público presente, bem como da circulação entre os empreendimentos, limitando a entrada em dependências cujo acesso seja restrito aos funcionários e à operação do CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS, do SAMBÓDROMO, dos serviços auxiliares e de eventuais EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

5.12. Por ser enquadrado como Polo Gerador de Tráfego, o COMPLEXO ANHEMBI dependerá da obtenção da Certidão de Diretrizes, a ser emitida pela Secretaria Municipal de Transportes – SMT, ou por órgão que vier a substituí-la, na qual constarão os parâmetros a serem seguidos no projeto da edificação e as medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes do impacto do empreendimento, nos termos da Lei Municipal nº 15.150/2010.

5.13. O COMPLEXO ANHEMBI deverá dispor de serviços de internet e telefonia em todas as áreas locais, que poderão ser oferecidos gratuitamente ou cobrados dos USUÁRIOS.

5.14. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar a totalidade da área do Polo Esportivo e Cultural Grande Otelo – SAMBÓDROMO para a UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL pelo PODER CONCEDENTE em perfeitas condições de uso e realização de eventos, livre de qualquer interferência, equipamentos e/ou canteiro de obras, não obstante as obrigações da CONCESSIONÁRIA com a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES.

6. CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS

6.1. O CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS deverá ser requalificado, modernizado e ampliado observando as diretrizes mínimas definidas no EDITAL, CONTRATO e seus ANEXOS, em particular o presente ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e respeitando-se sua funcionalidade primária e sua finalidade precípua destinada à realização de convenções, eventos e exposições.

6.2. São características fundamentais do CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS após o PROGRAMA DE INTERVENÇÕES:

6.2.1. A modularidade, devendo a solução arquitetônica e operacional concebida pela CONCESSIONÁRIA permitir a utilização do COMPLEXO ANHEMBI para eventos de portes distintos.

6.2.2. A multifuncionalidade, devendo a solução arquitetônica e operacional concebida pela CONCESSIONÁRIA permitir a utilização de um mesmo espaço em formatos e maneiras diferentes, visando abrigar distintos tipos de convenções, eventos e exposições.

6.2.3. A simultaneidade, devendo a solução arquitetônica e operacional concebida pela CONCESSIONÁRIA permitir a montagem, realização e desmontagem de convenções, eventos e exposições de maneira concomitante e independente, reduzindo a dependência de dispositivos pré-montados ou provisórios.

6.2.4. A infraestrutura condizente com os padrões de conforto, qualidade e segurança atualmente adotados em centros de convenções, eventos e exposições, nacionais e internacionais, inclusive de acordo com as normas vigentes.

6.3. Adicionalmente às diretrizes descritas acima, deverão obrigatoriamente ser atendidas pela CONCESSIONÁRIA as seguintes diretrizes:

6.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar área com acesso facilitado para carga e descarga no CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS de materiais de montagem, operação e desmontagem, que comporte, no mínimo e simultaneamente, fluxo de caminhões em duas vias.

6.3.2. Cada edificação integrante do CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS deverá dispor de um pátio principal, além de pátios/portarias independentes que viabilizem o acesso por módulos.

6.4. Cada edificação deverá ser dotada de equipamentos que permitam o controle de acesso e o seu monitoramento por meio do Centro de Controle e Comando Operacional – CCO.

6.5. O CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS será resultante do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES que envolverá, dentre outros, a execução obrigatória dos seguintes encargos, observados, para todos os efeitos, o EDITAL, CONTRATO e seus ANEXOS:

6.5.1. A manutenção e/ou ampliação da área locável de exposições de, no mínimo, 74.700 m² (setenta e quatro mil e setecentos metros quadrados), podendo, para tanto, considerar ou não a área do Pavilhão de Exposições Caio de Alcântara Machado, e devendo dispor de pelo menos 5 (cinco) módulos para realização de eventos simultâneos e independentes;

6.5.2. A revitalização, remodelagem, substituição e ampliação de área locável coberta de convenções e eventos, com a oferta de, no mínimo, 24.000 m² (vinte e quatro mil metros quadrados) de áreas locáveis coberta de convenções, de forma integrada ou interligada ao PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES (não necessariamente na mesma edificação), devendo conter pelo menos:

6.5.3. 12 (doze) salas modulares, sendo que nenhuma delas poderá ter área menor do que 120 m² (cem e vinte metros quadrados), somando um total mínimo de 8.000 m² (oito mil metros quadrados) de novas salas modulares para convenções e reuniões;

6.5.4. Um salão plenária para, pelo menos, 5.000 (cinco mil) pessoas, com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e com pé direito de, no mínimo, 8 (oito) metros em toda a extensão do auditório.

6.6. A revitalização de toda a área locável deverá envolver, dentre outros aspectos, a climatização e conforto térmico.

6.7. As intervenções nas áreas de exposições deverão contar com a adequação do piso de toda a área para realização de exposições de maneira que possua piso capaz de sustentar peso de, no mínimo, 5.000 kg/m² (cinco mil quilogramas por metro quadrado).

6.8. Em termos de modularidade, multifuncionalidade e simultaneidade, a área locável destinada a exposições e feiras deverá ser subdividida em módulos com tamanhos distintos, entre 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) e 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

6.9. Deverá ser prevista a instalação de Central de Atendimento ao Expositor e área de credenciamento em cada módulo, para que funcionem de forma independentes.

6.10. Para fins de simultaneidade, cada módulo da área locável destinada a exposições e feiras deverá conter com infraestrutura que permita sua operação de maneira independente, devendo conter saguão principal, bilheteria, espaços para publicidade "on-site", área de carga e descarga,

sistemas de ar condicionado, cozinha industrial e área para serviços de catering, rede de internet sem fio, iluminação, sonorização e tratamento acústico.

6.11. Sobre as áreas de convenções, serão configurados como salas modulares as áreas cobertas e contínuas com ao menos 100 m² (cem metros quadrados), que comporte a visualização de recursos de multimídia para todos os membros da sala simultaneamente.

6.12. Em termos de modularidade, multifuncionalidade e simultaneidade, a área locável destinada a convenções e demais eventos deverá conter cumulativamente:

6.12.1. pelo menos 8.000 m² (oito mil metros quadrados) de salas modulares distintas com pé direito de no mínimo 8 (oito) metros de altura, considerando as dimensões mínimas apresentadas no item 4.2; e

6.12.2. espaço conversível em 1 (um) salão com capacidade de, no mínimo, 5.000 (cinco mil) pessoas sentadas e formato plenária ou jantar, devendo ser igualmente modularizável.

6.13. Para fins de modularidade, a área locável destinada a convenções e demais eventos deverá conter salas modulares que deverão ser subdivididas por meio de paredes removíveis de fácil manuseio para abrigar eventos de portes diversos, tornando o espaço modularizável para diferentes tamanhos.

6.14. Para fins de simultaneidade, as salas modulares devem permitir a realização de eventos de maneira independente, com acessos e equipamentos de multimídia (projetor, tela de projeção, computador e sistema de som) e isolamento acústico e visual.

6.15. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir seu posicionamento competitivo no mercado, instalando equipamentos de multimídia em todas as salas modulares, assim como nos auditórios, ou equipamentos que venham a substituí-los, que poderão ser oferecidos gratuitamente ou cobrados dos locatários.

6.16. Equipamentos de multimídia se referem, não se limitando a, projetor, tela para projeção, computador e sistema de som adequados e constantemente atualizados que permitam audição da apresentação em curso de maneira clara e sem interferências para todos os usuários.

6.17. Para fins do espaço conversível em auditório ou plenária, o mesmo deverá permitir a visualização do palco único de apresentação por todos os USUÁRIOS.

6.18. A CONCESSIONÁRIA deverá ter especial atenção com a iluminação, acústica e distribuição dos equipamentos de ar-condicionado, bem como o aspecto modular do auditório.

6.19. A iluminação do auditório deverá possibilitar ambientação separada de palco e plateia.

6.20. O tratamento acústico deverá ser planejado de modo a minimizar a distorção do som e oferecer conforto auditivo aos usuários, conforme as normas técnicas de desempenho aplicáveis. O isolamento acústico deverá evitar a emissão de ruídos com o ambiente externo, bem como entre as áreas e diferentes módulos do Centro de Convenções, observada as normas técnicas pertinentes.

6.21. A área locável destinada a convenções e eventos deverá dispor, ainda, de:

6.21.1. Área de administração que deverá ter, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados) para atendimento das atividades administrativas, comerciais e outras necessárias à operação das convenções e eventos;

6.21.2. Área de foyer, com acabamento de alto padrão, refrigerado por ar-condicionado sob demanda dos USUÁRIOS, dedicada para circulação, montagem de *coffee break*, eventos de pequeno porte e outros usos conforme gestão da CONCESSIONÁRIA;

6.21.3. Área com o mínimo de 200 m² (duzentos metros quadrados), equipada com guarda-volumes do tipo "contêiner eletrônico";

6.21.4. Sala Business Center, equipada com estações de trabalho com microcomputadores, serviços reprográficos e gráfica rápida para atendimento dos usuários;

6.21.5. Salas de apoio com funções diversas e fornecimento de água, eletricidade e internet sem fio;

6.21.6. Salas *vips* com banheiro e acesso direto aos auditórios, fornecimento de água, eletricidade e internet sem fio.

6.21.7. Salas de imprensa com fornecimento de água, eletricidade e internet sem fio.

6.22. A área locável deverá ser concebida de maneira a promover a maior integração entre os respectivos módulos e as demais edificações do CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS, devendo conter combinações múltiplas.

6.23. Adicionalmente, em termos de infraestrutura de apoio, o CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS deverá dispor de fraldário, sanitários e vestiários acessíveis, conforme as normas aplicáveis e funcionalidades mínimas conforme descrito a seguir:

6.23.1. bacias com caixa acoplada e sistema de descarga com opção de duplo fluxo;

6.23.2. torneiras com sensores ou temporizadores para interrupção do fluxo de água;

6.23.3. lavatórios em bancadas (embutidos, ou de semi-encaixe ou sobrepostos);

6.23.4. barras de apoio para portadores de necessidades especiais (NBR 9050);

6.23.5. sistema de exaustão (caso não haja aberturas suficientes para renovação de ar).

7. POLO CULTURAL E ESPORTIVO GRANDE OTELO - SAMBÓDROMO

7.2. O Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo - SAMBÓDROMO deverá ser igualmente requalificado, modernizado e/ou ampliado observando as diretrizes mínimas definidas no EDITAL, CONTRATO e seus ANEXOS, em particular o neste ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e respeitando-se sua funcionalidade primária e sua finalidade precípua destinada à realização de desfiles de carnaval e demais eventos.

7.3. São características fundamentais do Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo:

7.3.1. A fruição, devendo a solução arquitetônica e operacional concebida pela CONCESSIONÁRIA permitir a utilização do Sambódromo para desfiles de alegorias e foliões no período do CARNAVAL;

7.3.2. A multifuncionalidade, devendo a solução arquitetônica e operacional concebida pela CONCESSIONÁRIA permitir a utilização de um mesmo espaço em formatos e maneiras diferentes, visando abrigar distintos tipos de eventos, em especial nas áreas de concentração e dispersão de alegorias, que deverão permanecer livres e desimpedidas no período de UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL;

7.3.3. A visualidade, devendo a solução arquitetônica e operacional concebida pela CONCESSIONÁRIA permitir a visualização da área de desfile por todas as arquibancadas dispostas na extensão longitudinal da quadra 283;

7.3.4. A infraestrutura condizente com os padrões de conforto, qualidade e segurança atualmente adotados em espaços de eventos, nacionais e internacionais, inclusive de acordo com as normas vigentes.

7.4. Adicionalmente às diretrizes descritas acima, deverão obrigatoriamente ser atendidas pela CONCESSIONÁRIA as seguintes diretrizes:

7.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter ou implantar área com acesso facilitado para carga e descarga no Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo - Sambódromo de materiais de montagem, operação e desmontagem, que comporte, no mínimo e simultaneamente, fluxo de caminhões em duas vias, bem como a entrada e saída de foliões condizente com planos operacionais desenvolvidos pela São Paulo Transportes para o período de UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL;

- 7.4.2. Cada arquibancada integrante do Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo - Sambódromo deverá, cada qual, dispor de acessos individualizados que permitam a entrada de foliões no período de UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL;
- 7.4.3. Cada edificação deverá ser dotada de equipamentos que permitam o controle de acesso e o seu monitoramento por meio do Centro de Controle e Comando Operacional – CCO.
- 7.5. O Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo - SAMBÓDROMO será resultante do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES que envolverá, dentre outros, a execução obrigatória dos seguintes encargos, observados, para todos os efeitos, este EDITAL e seus ANEXOS:
- 7.5.1. A manutenção da área de desfile de alegorias em todo o comprimento da quadra 283, compreendendo 15 (quinze) metros de largura e 15 (quinze) metros de altura, bem como as áreas de concentração e dispersão de alegorias conforme dimensões encontradas na DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, livres de quaisquer estruturas durante o período de UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL;
- 7.5.2. A manutenção ou ampliação das arquibancadas e camarotes, compreendendo, no mínimo, assentos para 30.000 (trinta mil) espectadores, individualizados e numerados;
- 7.5.3. A revitalização, modernização ou substituição do sistema de iluminação da área de desfile, com no mínimo as condições de iluminação (potência equivalente e lumens) encontradas no início da CONCESSÃO;

8. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

- 8.2. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar conforme seu exclusivo interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiária(s) integral(is), ou mediante terceiros, os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.
- 8.3. As atividades econômicas a serem exploradas deverão promover sinergia e complementariedade ao CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e ao próprio COMPLEXO ANHEMBI.
- 8.4. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, no prazo de 3 (três) anos a contar da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, plano de desenvolvimento de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.
- 8.5. Nos termos do CONTRATO, fica facultada à CONCESSIONÁRIA a exploração dos seguintes empreendimentos já previamente autorizados pelo PODER CONCEDENTE:
- 8.5.1. Instalação e operação dos seguintes serviços administrativos e de apoio operacional aos USUÁRIOS, que sejam diretamente relacionados ao SAMBÓDROMO e CENTRO DE

CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS: (a) chapelaria, (b) armários e armazéns, e (c) serviços gráficos;

- 8.5.2. Instalação e operação de serviços financeiros, agências bancárias e casas de câmbio;
 - 8.5.3. Instalação e operação de cinemas, teatros e casas de espetáculo com capacidade para até 1.200 (mil e duzentas) pessoas;
 - 8.5.4. Instalação e operação de Arena Multiuso para atividades esportivas e de lazer;
 - 8.5.5. Instalação e operação de atividades comerciais de pequeno e médio porte, incluindo farmácias e lojas de conveniência;
 - 8.5.6. Instalação e operação de flats e hotéis, em distintas categorias econômicas';
 - 8.5.7. Instalação e operação de vagas adicionais para estacionamento de veículos, e;
 - 8.5.8. Instalação e operação de serviços de alimentação & bebida, em distintas categorias econômicas.
- 8.6. Fica vedada a exploração dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS destinados a:
- 8.6.1. Instalação e operação de atividade industrial;
 - 8.6.2. Instalação e operação de templos religiosos;
 - 8.6.3. Instalação e operação de atividade educacional em escala;
 - 8.6.4. Instalação e operação de postos de gasolina;
 - 8.6.5. Instalação e operação de loja única de tamanho superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);
 - 8.6.6. Instalação e operação de outras atividades proibidas pela legislação municipal, estadual e federal em vigor; e
 - 8.6.7. Instalação de atividade precipuamente residencial.
- 8.7. Todo e qualquer uso não previsto no item 8.5 ficará condicionado à autorização do PODER CONCEDENTE para exploração como EMPREENDIMENTO ASSOCIADO, nos termos do CONTRATO.

8.8. As edificações implantadas para exploração de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS serão reversíveis ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a alienação de tais bens.

9. OUTRAS DIRETRIZES

9.1. Deverão ser observadas todas as disposições de estruturas, conforme itens 5, 6, 7 e 8, individualmente e em conjunto, visando à fruição de pessoas, equipamentos e veículos, respeitada a modularidade e simultaneidade de usos, bem como a sinergia das atividades desenvolvidas no COMPLEXO ANHEMBI e na ÁREA DA CONCESSÃO.

9.2. No prazo estabelecido para a conclusão do PLANO DE INTERVENÇÕES, o CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e o SAMBÓDROMO deverão dispor de estacionamento com número mínimo de vagas e demais características de acordo com o previsto na legislação vigente aplicável, bem como conforme os demais parâmetros estabelecidos pelos órgãos competentes. Em especial, deverá ser atendido número mínimo de vagas disposto no Quadro 4A da Lei Municipal nº 16.402/2016, bem como características estabelecidas no Código de Obras e Edificações, ou outra norma que vier a substituí-las.

9.3. Independentemente da solução arquitetônica e do padrão construtivo a serem adotados pela CONCESSIONÁRIA na edificação relativa ao estacionamento e adicionalmente ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, também deverá ser prevista área de manobra e de embarque e desembarque, devendo a pavimentação da área de estacionamento e circulação de veículos ser de alta resistência para suportar o peso de transporte de máquinas e equipamentos de grande porte.

9.4. O CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e o SAMBÓDROMO deverão dispor de áreas destinadas à prestação de serviços de alimentos e bebidas (A&B) para atendimento do público em dias de eventos.

9.5. A CONCESSIONÁRIA deverá instalar bares, lanchonetes, restaurantes, cozinhas industriais e similares em áreas adjacentes à área locável de exposições e feiras e de convenções.

9.6. A distribuição das áreas de A&B deverá ocorrer de maneira proporcional e ser compatível com as necessidades dos USUÁRIOS e com o perfil de cada edificação e tipo de evento.

9.7. Adicionalmente aos serviços de A&B obrigatórios, previstos neste subitem, a CONCESSIONÁRIA também poderá disponibilizar os serviços de A&B na ÁREA DA CONCESSÃO, para atendimento do COMPLEXO ANHEMBI inclusive em dias que não for realizado qualquer evento no CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e no SAMBÓDROMO.

9.8. O CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e o SAMBÓDROMO deverão, ainda, dispor de:

9.8.1. Posto de atendimento médico e/ou pré-hospitalar, que deverá prover atendimento em dias de evento, devendo ser observadas as normas cabíveis quanto ao seu funcionamento regular;

9.8.2. Espaço para a instalação de Posto Policial em localização de fácil acesso e com sinalização adequada;

9.8.3. Central de Utilidades e de Água Gelada, envolvendo a instalação de medição, painéis de energia, geradores, *chillers* e torres de resfriamento que fazem parte da central de água gelada com 160 (cento e sessenta) metros de comprimento e 15 (quinze) metros de largura; e

9.8.4. Áreas verdes.

9.9. Em caso de demolição das estruturas existentes, as áreas a serem demolidas deverão ser explicitadas no PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, junto à comprovação gráfica de disponibilização das áreas equivalentes ou mínimas exigidas nos presentes encargos.

9.10. A demolição de instalações e retirada da vegetação existente na ÁREA DA CONCESSÃO, desde que necessárias para fins de atendimento ao objeto da CONCESSÃO e/ou desenvolvimento de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, deverão observar as diretrizes ambientais pertinentes e a legislação vigente, sendo a CONCESSIONÁRIA inteiramente responsável pelas eventuais compensações delas decorrentes.

9.11. A CONCESSIONÁRIA será responsável por desativar e demolir as instalações existentes, ficando por sua conta exclusiva a proposição no PROGRAMA DE INTERVENÇÕES e as despesas decorrentes dessas providências.

9.12. A demolição das instalações existentes na ÁREA DA CONCESSÃO deverá seguir as melhores técnicas de engenharia.

9.13. O PROGRAMA DE INTERVENÇÕES deverá ocorrer em até 36 (trinta e seis) meses a contar da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, incluindo-se nesse prazo a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive para a operação do CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e SAMBÓDROMO.

9.14. O CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e o SAMBÓDROMO, incluindo-se as edificações relativas aos SERVIÇOS AUXILIARES relacionados a estacionamento e serviços de Alimentação & Bebida), deverão ter as suas obras e intervenções concluídas pela

CONCESSIONÁRIA, no prazo máximo de 60 (sessenta) meses a contar da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO.

9.15. Em razão do grande vulto e da alta complexidade técnica do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, um Plano de Trabalho para a implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES abrangendo todo o prazo da CONCESSÃO, sem prejuízo de posteriores alterações decorrentes de inovações tecnológicas ou melhorias de eficiência, no prazo máximo de 03 (três) meses a contar da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO.

9.16. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no seu Plano de Trabalho as determinações ambientais, paisagísticas e arquitetônicas constantes deste ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, principalmente:

9.16.1. a inserção do empreendimento no Arco Tietê e na Zona de Ocupação Especial (ZOE), nos termos das Leis Municipais nº 16.402/2016, nº 16.766, nº 16.886 e Decreto Municipal nº 58.623/2019;

9.16.2. a indicação de que as construções e pavimentações preservem os afluxos das drenagens evitando, canalizações, rebaixamento de lençol freático e poluição advinda de esgoto;

9.16.3. a condição de interface direta dos equipamentos integrantes do COMPLEXO ANHEMBI, notadamente quanto à conexão das quadras 283 e 284, conforme apresentado no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA.

9.17. A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, considerar:

9.17.1. as intervenções decorrentes da ocupação de Área de Preservação Permanente (APP) e manejo de árvores a serem executadas após a obtenção das devidas autorizações junto à SVMA, com as devidas compensações ambientais firmadas no Termo de Compromisso Ambiental (TCA), em cumprimento ao Decreto nº 53.889/13, modificado pelos Decretos nº 54.423/13, 54.654/13 e 55.994/15.

9.18. A documentação pertinente ao Plano de Trabalho deverá ser apresentada ao PODER CONCEDENTE em meio digital, nos formatos .dwg, .xls ou .doc e em versão .pdf, devendo conter os seguintes documentos:

- a) Índice;
- b) Memorial Descritivo dos empreendimentos propostos, indicando a localização das benfeitorias a serem incorporadas, suas especificações técnicas e a forma de operação das atividades concomitantemente às obras, reformas e intervenções do PROGRAMA

DE INTERVENÇÕES, descrevendo as metodologias e tecnologias que se propõe a empregar;

- c) Anteprojeto contemplando, ao menos:
 - a. a concepção arquitetônica dos empreendimentos, observada a ÁREA DA CONCESSÃO;
 - b. estudo de volumetria;
 - c. planta(s) geral(is) de implantação, inclusive do Sistema Viário e acessibilidade;
 - d. estudo e indicação da solução de acessibilidade e de acesso e circulação interna de pessoas e veículos, incluindo-se o atendimento à Instrução Técnica nº 12/2011 do Corpo de Bombeiros;
 - e. configurações internas em termos de modularidade;
 - f. caracterização das áreas operacionais, e;
 - g. cronograma geral do empreendimento, contendo as etapas de modernização (projeto, demolição e obras), com granularidade mensal e indicativos prazos finais e intermediários para cada atividade nele prevista.
 - a) Plano de mitigação dos impactos ambientais provocados pelas obras;
 - b) Plano de organização de canteiro sustentável, com descarte consciente de resíduos inertes e recicláveis;
 - c) Adoção de sistema construtivo ambientalmente sustentável e potenciais planos para certificações de eficiência energética e sustentabilidade (LEED, AQUA ou outra).
- 9.19. Encargos Operacionais, de acordo com os requisitos estabelecidos neste ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, contemplando no mínimo:
- a) Resumo da proposta do Plano de Segurança;
 - b) Resumo da proposta do Plano de Gestão da Qualidade;
 - c) Plano de Manutenção Preventiva e Corretiva de toda a infraestrutura;
 - d) Plano de Reinvestimentos obrigatórios;

- e) Plano de limpeza, coleta e remoção e tratamento do lixo;
- f) Plano de mitigação dos impactos ambientais durante a operação;
- g) Plano de atendimento de primeiros socorros, e;
- h) Plano de Segurança Patrimonial e Vigilância.

9.20. Todas as obras e intervenções previstas no PROGRAMA DE INTERVENÇÕES deverão ser realizadas de acordo com o Plano de Trabalho apresentado pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE.

9.21. O PODER CONCEDENTE poderá exigir da CONCESSIONÁRIA a elaboração de planos para a recuperação de atrasos na execução das obras e demais intervenções, visando ao pleno atendimento do Plano de Trabalho.

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

9.23. O Plano de Trabalho será utilizado pelo PODER CONCEDENTE para fins de acompanhamento das obras e das demais intervenções relacionadas ao CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e ao SAMBÓDROMO.

9.24. O PODER CONCEDENTE acompanhará a execução das atividades e o cumprimento dos marcos do Plano de Trabalho, resguardando-se o direito de fiscalizar e solicitar esclarecimentos à CONCESSIONÁRIA sempre que entender que os prazos previstos no Plano de Trabalho possam ser descumpridos ou, ainda, sempre que entender que o CENTRO DE CONVENÇÕES, EXPOSIÇÕES E EVENTOS e o SAMBÓDROMO não estiverem dentro dos padrões necessários, especialmente em relação à sua adequação com o presente ANEXO, sem prejuízo de eventual aplicação de sanções previstas no CONTRATO.

9.25. Deverão ser realizadas reuniões de acompanhamento do cumprimento do Plano de Trabalho, 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 Plano de Trabalho.

9.26. Quaisquer mudanças no Plano de Trabalho deverão ser comunicadas ao PODER CONCEDENTE com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, acompanhadas de suas devidas justificativas.

CAPÍTULO III – DA OPERAÇÃO E GESTÃO

10. Encargos de Operação e Gestão

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

10.3. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar atividades de locação do espaço do COMPLEXO ANHEMBI para eventos em horários e locais delimitados conforme melhor lhe convier, ressalvada a UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL.

10.4. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes do COMPLEXO ANHEMBI.

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

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

10.7. Os encargos de operação e gestão deverão dimensionar as atividades considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados no COMPLEXO ANHEMBI e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

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

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

10.10. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO ANHEMBI em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todas as atividades necessárias ao pleno atendimento do OBJETO e deste ANEXO.

10.11. Durante a UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL, a responsabilidade pelas atividades de operação e gestão do COMPLEXO ANHEMBI, excluídos os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS e observado o item 10.10, acima, deverá ser definida de comum acordo entre as PARTES.

11. Encargos de Administrativo

11.2. A operação necessária à administração do COMPLEXO ANHEMBI deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 11.3 até 11.15.

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

11.4. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

11.5. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com equipamentos de proteção individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

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

11.6.1. Na constituição da equipe de trabalho inicial a CONCESSIONÁRIA deve empregar melhores esforços para contratação dos funcionários da SPTURIS que atuam nas atividades típicas que lhe serão transferidas. Para tanto a CONCESSIONÁRIA receberá do PODER CONCEDENTE currículos de funcionários da SPTURIS, cuja inclusão no processo seletivo é obrigatória.

11.7. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um ou mais 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.

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

11.9. Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução das atividades.

11.10. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS do COMPLEXO ANHEMBI, sendo vedada qualquer distinção de tratamento ou discriminação nos termos dos preceitos Constitucionais em vigor.

11.11. Com vistas à manutenção de uma governança apropriada de todo o COMPLEXO ANHEMBI, a CONCESSIONÁRIA deverá zelar por um relacionamento adequado com os responsáveis por outras atividades relacionadas ao COMPLEXO ANHEMBI, dentre eles a Polícia Militar, Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB) ou órgão da Administração Pública Municipal que venha substituí-la, Secretaria Municipal de Turismo (SMTUR) ou órgão da Administração Pública Municipal que venha substituí-la, entre outros.

11.12. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação do COMPLEXO ANHEMBI, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

11.13. Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e também para as áreas de uso comercial inseridas no COMPLEXO ANHEMBI, conforme previsto no CONTRATO.

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

11.15. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da execução das atividades a serem realizadas no COMPLEXO ANHEMBI, devendo para tanto responder a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

12. Encargos de Zeladoria

12.1. A operação necessária à limpeza do COMPLEXO ANHEMBI deverá seguir as diretrizes do Plano de Limpeza, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 12.2 até 12.10.

12.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas, e com boas condições de higiene, todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes do COMPLEXO ANHEMBI, compreendendo, mas não se limitando à limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), interior de

edificações, quadras, arquibancadas, mobiliário, oferecendo uma condição saudável para o uso do COMPLEXO ANHEMBI.

12.3. A CONCESSIONÁRIA deverá executar as atividades de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro do COMPLEXO ANHEMBI, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.

12.4. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no COMPLEXO ANHEMBI, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao COMPLEXO ANHEMBI e ao seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras e sanitários provisórios para atendimento específico de determinado evento.

12.5. Os sanitários e vestiários deverão ser constantemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à demanda dos USUÁRIOS, sobretudo nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas, principalmente em eventos.

12.6. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.

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

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

12.9. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução das atividades de limpeza e conservação do COMPLEXO ANHEMBI.

12.10. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente e à saúde humana e da fauna.

12.11. A operação necessária à conservação do COMPLEXO ANHEMBI deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos, e mobiliário, bem como Plano de Reinvestimentos conforme item 13.3 e a partir dos subitens 12.12 até 12.25.

12.12. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, 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.

12.13. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva das áreas de gramado, de forma a mantê-lo em boas condições.

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

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

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

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

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

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

12.20. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, atuais ou futuros do COMPLEXO ANHEMBI 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.

12.21. A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação do PODER CONCEDENTE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes no COMPLEXO ANHEMBI ou em suas imediações.

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

12.23. 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 condições de licenciamento.

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

12.25. A CONCESSIONÁRIA deverá, se aplicável, elaborar e custear laudos técnicos de recuperação de passivos ambientais ocorridos anteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO do COMPLEXO ANHEMBI, a ser realizado por responsáveis técnicos devidamente habilitados.

12.26. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos do COMPLEXO ANHEMBI deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, conforme exposto dos itens 12.27 até 12.32.

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

12.28. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em rela o   gestão de resíduos sólidos, como a não gera o, redu o, reutiliza o, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposi o final ambientalmente adequada dos resíduos.

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

12.30. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas de conscientiza o para a correta destina o de resíduos sólidos, visando a melhorar a rela o entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.

12.31. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro quantitativo dos resíduos gerados do COMPLEXO ANHEMBI, informando sua origem, tipo e destina o final.

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

13. Operação de uso do COMPLEXO ANHEMBI

13.1. A operação necessária à gestão do uso do espaço do COMPLEXO ANHEMBI deverá seguir as diretrizes do Plano de Gestão do Uso do Espaço, a partir dos subitens 13.2 até 13.4.

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

13.3. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar reinvestimentos obrigatórios, conforme Plano de Reinvestimentos apresentado em concordância com o item d), em até 60 (sessenta) dias após o término da implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, que deverá considerar:

a) demonstrações financeiras atualizadas com os valores referentes aos ativos imobilizados, já incluídas as benfeitorias realizadas no escopo do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES;

13.4. fluxo de reinvestimentos previstos, calculados a partir da depreciação acumulada do ativo imobilizado no período apurado, conforme os valores dos ativos apresentados nas demonstrações financeiras. A cada nova benfeitoria ao COMPLEXO ANHEMBI, não prevista no PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, deverá ser reapresentado o Plano de Reinvestimentos, em até 30 (trinta) dias após o término dessa implantação;

14. Aspectos relativos à segurança e ao bem-estar

14.1. A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes do Plano de Segurança, constantes dos itens 14.2 até 14.16, o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

14.2. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um sistema de monitoramento para o controle efetivo e em tempo real das áreas internas ao COMPLEXO ANHEMBI, conforme especificado no item 5.9 e seguintes, integrando o sistema de monitoramento ao Centro de Comando e Controle – CCO e ao Programa City Câmeras, ou outro que vier a substituí-lo.

14.3. 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.

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

14.5. 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.

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

14.7. 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.

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

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

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

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

14.12. 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.

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

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

14.15. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrem o COMPLEXO ANHEMBI e dele saiam, mantendo esse registro armazenado e disponível.

14.16. 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.

14.17. 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, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 14.18 até 14.21.

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

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

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

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

14.22. A operação necessária para o pronto atendimento dos USUÁRIOS devido à ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro do COMPLEXO ANHEMBI e a execução de atividades preventivas e educativas deverá seguir as diretrizes do Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial, conforme subitens 14.23 e 14.24.

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

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

15. Atendimento ao USUÁRIO

15.1. O atendimento ao USUÁRIO deverá ser realizado a partir das diretrizes do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, dos itens 15.2 até 15.10, 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.

15.2. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e das atividades realizadas no COMPLEXO ANHEMBI, contendo informações como: i) programação, áreas de serviços de alimentação, sanitários e estacionamento; ii) informações

históricas e culturais; iii) horário de funcionamento; e iv) espaço para envio de sugestões e reclamações.

15.3. 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.

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

15.5. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante do COMPLEXO ANHEMBI, 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).

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

15.7. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de serviços de alimentação variados no COMPLEXO ANHEMBI, atrelando opção com precificação acessível, qualidade e agilidade no serviço prestado.

15.8. Os serviços de carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros nas áreas de acesso ao COMPLEXO ANHEMBI deverão causar o mínimo de impacto dentro do COMPLEXO ANHEMBI e em seu entorno, devendo ser realizados em áreas especialmente desenhadas e construídas para este fim.

15.9. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias dentro do COMPLEXO ANHEMBI e no seu entorno.

15.10. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e disponibilizar um plano com rotas acessíveis no COMPLEXO ANHEMBI, 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.

CAPITULO IV – DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL

16. RECEITAS ACESSÓRIAS

16.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros, por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS no COMPLEXO ANHEMBI, observando-se o CONTRATO e os dispositivos legais vigentes.

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

16.3. Instalação e operação de atividades relacionadas a:

- a) atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
- b) alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;
- c) locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados;
- d) recreação, entretenimento, esporte e lazer como exibição de filmes, realização de peças de teatro, espetáculos, eventos, inclusive esportivos, feiras culturais e exposições diversas.

16.4. Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência, souvenir, farmácias, lojas e mercados.

16.5. Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera.

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

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

CAPÍTULO V – DA COMISSÃO DE INTERVENÇÕES

17. Comissão de Intervenções

17.1. Em 30 (trinta) dias contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, o PODER CONCEDENTE criará uma Comissão de Intervenções destinada a atuar na tramitação de todos os Planos e Projetos definidos neste ANEXO, visando a sua íntegra aprovação, dentro dos prazos assinalados.

17.2. A Comissão de Intervenções será composta por 5 (cinco) membros, sendo 3 (três) do PODER CONCEDENTE e 2 (dois) da CONCESSIONÁRIA, a serem indicados, por meio de notificação formal, no prazo de até 15 (quinze) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

17.3. A Comissão de Intervenções apoiará a interlocução com os agentes envolvidos nas atividades relacionadas aos Planos e Projetos, a obtenção de documentos e informações, entre outros assuntos.

17.4. Competirá à Comissão de Intervenções garantir que as PARTES tenham livre acesso às informações necessárias para a elaboração dos Planos e Projetos.

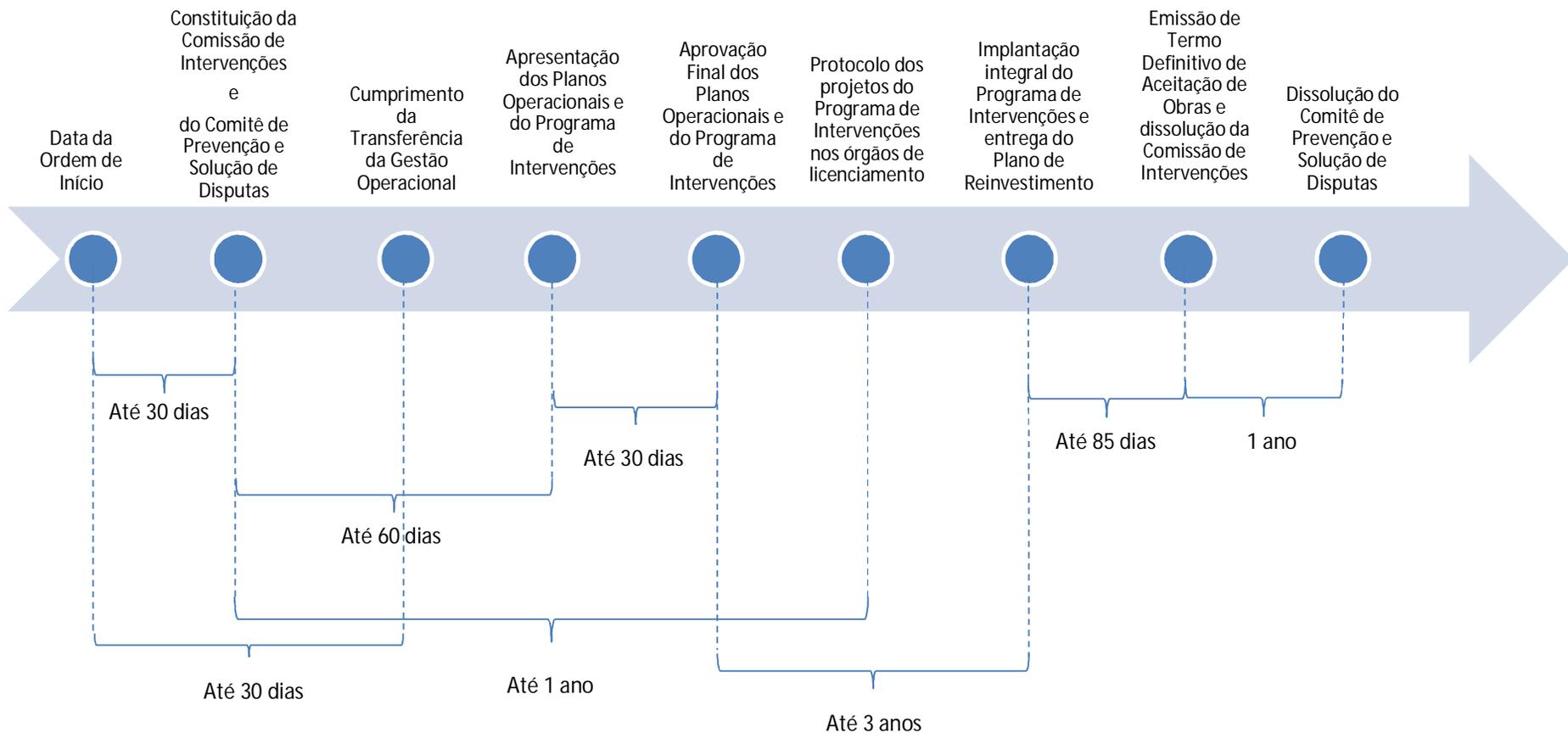
17.5. A Comissão de Intervenções permanecerá ativa até o final do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES.

APÊNDICE ÚNICO – Cronograma para a realização de atividades da CONCESSIONÁRIA

A tabela e o fluxograma apresentados abaixo ilustram, esquematicamente, os prazos estabelecidos, tanto no CONTRATO quanto neste ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, relacionando aos marcos associados às atividades que a CONCESSIONÁRIA deverá executar após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

MARCOS E PRAZOS DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA		
Marco	Prazo	Dispositivo contratual
Constituição do Comitê de Prevenção e Solução de Disputas	30 (trinta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO	Clausula 36ª do CONTRATO
Constituição da Comissão de Intervenções	30 (trinta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO	Item 17 deste ANEXO
Cumprimento da TRANSFERÊNCIA DA GESTÃO OPERACIONAL	30 (trinta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO	Cláusula 8ª do CONTRATO
Apresentação dos PLANOS OPERACIONAIS	Até 60 (sessenta) dias da constituição da Comissão de Intervenções	Item 3.1 deste ANEXO
Manifestação do PODER CONCEDENTE quanto aos PLANOS OPERACIONAIS	Até 30 (trinta) dias da apresentação dos PLANOS OPERACIONAIS	Item 3.2 deste ANEXO
Reapresentação dos PLANOS OPERACIONAIS	Até 15 (quinze) dias após manifestação do PODER CONCEDENTE	Item 3.3 deste ANEXO
Manifestação final do PODER CONCEDENTE quanto à reapresentação dos PLANOS OPERACIONAIS	Até 15 (quinze) dias após reapresentação	Item 3.3 deste ANEXO
Apresentação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES ao PODER CONCEDENTE	Até 60 (sessenta) dias da constituição da Comissão de Intervenções	Item 4.5 deste ANEXO
Manifestação do PODER CONCEDENTE quanto ao PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Até 60 (sessenta) dias após apresentação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Item 4.6 deste ANEXO
Reapresentação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Até 15 (quinze) dias após manifestação do PODER CONCEDENTE	Item 4.7 deste ANEXO
Manifestação final do PODER CONCEDENTE quanto à reapresentação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Até 15 (quinze) dias após reapresentação	Item 4.7 deste ANEXO

MARCOS E PRAZOS DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA		
Marco	Prazo	Dispositivo contratual
Protocolo dos projetos do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES nos órgãos competentes de licenciamento	Até 1 (um) ano após constituição da Comissão de Intervenções	Item 4.11 deste ANEXO
Implantação integral do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Até 36 (trinta e seis) meses após aprovação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Item 4.9 deste ANEXO
Comunicação ao PODER CONCEDENTE do término das obras do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES e solicitação de vistoria	Após conclusão das obras do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Item 4.12 deste ANEXO
Realização da vistoria conjunta das obras do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Em até 15 dias contados da solicitação nesse sentido da CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE	Item 4.12 deste ANEXO
Implementação de eventuais correções às obras do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	Em até 30 dias contados da solicitação do PODER CONCEDENTE nesse sentido, prorrogável por igual período mediante justificativa formal e prévia autorização	Subcláusula 16.6.1 do CONTRATO
Realização de nova vistoria das correções às obras do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES e emissão de Termo Definitivo de Aceitação de Obras	Em até 10 dias contados da comunicação de finalização das correções da CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE	Subcláusula 16.6.2 do CONTRATO
Dissolução da Comissão de Intervenções	Após a emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras	Item 17.5 deste ANEXO
Dissolução do Comitê de Prevenção e Solução de Disputas	1 (um) ano após a emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras	Subcláusula 36.4 do CONTRATO



Fonte: SP Parcerias.