



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER DO DISTRITO FEDERAL

Comissão Especial de Licitação - Outorga Anual - Cave

EDITAL Nº 01/2022 - SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER DO DISTRITO FEDERAL

ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETIVOS

1.1. Este documento tem como finalidade determinar as obrigações da CONCESSIONÁRIA relacionadas à prestação dos SERVIÇOS que constituem o objeto do CONTRATO, no que se refere tanto às obrigações de caráter geral, como aos requisitos mínimos para a construção, revitalização, modernização, manutenção e operação do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**.

Este documento é dividido em 2 (duas) partes, sendo que a primeira está relacionada às características construtivas e ao detalhamento de obras e a segunda referente à prestação de serviços, manutenção e operação do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**.

2. OBRIGAÇÕES DE CARÁTER GERAL

2.1. Sem prejuízo das disposições integrantes das cláusulas das obrigações previstas neste Edital de Concessão e Anexos, incluindo as decorrentes da lei e de normas regulamentares, são obrigações da CONCESSIONÁRIA durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO:

2.1.1. Manter atualizada a qualificação técnica e as licenças junto aos órgãos responsáveis;

2.1.2. Cumprir com as obrigações determinadas por este Caderno de Encargos e pelo contrato da CONCESSÃO e demais documentos do EDITAL deste certame licitatório;

2.1.3. Desenvolver, com vistas à execução dos serviços, práticas e modelos de gestão, conforme as normas e padrões nacionais, de forma a assegurar que as necessidades de todos os usuários estejam compreendidas, aceitas e atendidas, fornecendo serviços e produtos de forma consistente e com alto nível de qualidade;

2.1.4. Facilitar e disponibilizar acesso às informações e documentações pertinentes na hipótese de processos de auditoria ou verificação, ou quaisquer processos de fiscalização conduzidos pelo PODER CONCEDENTE ou terceiro por ele autorizado;

2.1.5. Ter as demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado em seu respectivo conselho profissional, nos termos da legislação brasileira;

2.1.6. Criar sítio eletrônico sobre o **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, contendo as informações e fotos sobre os equipamentos, os direitos e obrigações dos usuários dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, as características técnicas e dados para contato, entre outras informações que as partes contratantes julgarem necessárias;

2.1.7. Publicaras demonstrações financeiras anuais em jornais de grande circulação local e no Diário Oficial do Distrito Federal, bem como manter atualizado sítio eletrônico contendo tais informações e outras de caráter geral que possa ser de interesse dos usuários e da sociedade, relacionadas ao objeto desta CONCESSÃO;

2.1.8. Entregar ao PODER CONCEDENTE e publicar, nos termos da Lei, até o dia 30 de março de cada ano, as demonstrações financeiras, auditadas por empresa de auditoria independente, observando as normas previstas nas leis brasileiras;

2.1.9. Apresentar ao PODER CONCEDENTE, semestralmente, até o final do mês subsequente ao do encerramento do semestre referenciado, suas demonstrações contábeis, acompanhadas de relatório que deverão contemplar, sem prejuízo de outras, as seguintes informações:

2.1.9.1. Transações entre a CONCESSIONÁRIA e suas partes relacionadas;

2.1.9.2. Pagamentos feitos pela CONCESSIONÁRIA a terceiros por ela contratados;

2.1.9.3. Relatórios sobre a arrecadação das receitas da CONCESSIONÁRIA por tipo de receita;

2.1.9.4. Depreciação e amortização dos ativos da CONCESSIONÁRIA e dos BENS REVERSÍVEIS;

2.1.9.5. Provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas);

2.1.9.6. Relatório da Administração; e

2.1.9.7. Declaração da CONCESSIONÁRIA contendo o valor do capital social integralizado, a indicação dos sócios e as alterações na composição societária;

2.1.10. Apresentar previamente ao PODER CONCEDENTE, para validação da administração pública, os projetos de implantação relativos aos serviços apresentados neste ANEXO;

2.1.11. Consultar e obter expressa autorização do PODER CONCEDENTE para, no decorrer da CONCESSÃO, realizar qualquer modificação ou inclusão de obras e/ou serviços constante do escopo da CONCESSÃO, para além daquelas exigidas no EDITAL e ANEXOS;

2.1.12. Disponibilizar empregados devidamente registrados em carteira de trabalho, em quantidade necessária para a prestação dos serviços;

2.1.13. Responsabilizar-se por eventuais paralisações dos serviços, por parte dos seus empregados, sem repasse de qualquer ônus ao PODER CONCEDENTE, para que não haja interrupção dos serviços prestados;

2.1.14. Assumir total e exclusiva responsabilidade por qualquer ônus ou encargos relacionados com seus empregados, na prestação dos serviços objeto do CONTRATO DE CONCESSÃO, sejam eles decorrentes da legislação trabalhista, social, previdenciária e/ou ambiental, incluídas as indenizações por acidentes, moléstias ou outras de natureza profissional e/ou ocupacional;

2.1.15. Cumprir determinações legais quanto à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho, quanto aos empregados e prestadores de serviços alocados na execução deste CONTRATO;

2.1.16. Apresentar, quando solicitado, os comprovantes de pagamentos de benefícios e encargos trabalhistas e previdenciários dos funcionários alocados na execução do CONTRATO;

2.1.17. Adquirir e dispor de todos os materiais, equipamentos, acessórios e recursos humanos necessários à perfeita operação dos serviços;

2.1.18. Realizar todos os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS para estruturação dos projetos de arquitetura e engenharia apresentados no ANEXO I e no ANEXO III deste Edital de Licitação, e executar todos os serviços determinados no Edital e Anexos desta Licitação, satisfazendo as condições de regularidade, continuidade, eficiência, atualidade, generalidade, conforto, higiene e cortesia;

2.1.19. Manter, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, às suas expensas, os bens necessários à prestação dos serviços que integram a CONCESSÃO, durante a vigência do CONTRATO;

- 2.1.20.** Manter estrutura suficiente e adequada para atendimento aos clientes observadas as disposições legais pertinentes ao setor;
- 2.1.21.** Manter planejamento de esquemas alternativos de trabalho e planos de contingência para situações emergenciais, tais como: interrupção no fornecimento de água, esgoto, energia elétrica, gás, quebra de equipamentos, greves e outros, assegurando a manutenção dos serviços objeto do CONTRATO DE CONCESSÃO;
- 2.1.22.** Elaborar e implantar esquemas de atendimento a situações de emergências que envolvam o **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, observando-se todos os normativos pertinentes, mantendo disponíveis, para tanto, recursos humanos e materiais, necessários;
- 2.1.23.** Arcar com todos os impressos e formulários, despesas de energia elétrica, água, gás e telefone utilizados na execução dos serviços objeto do CONTRATO DE CONCESSÃO;
- 2.1.24.** Cumprir os critérios, os INDICADORES DE DESEMPENHO e os parâmetros de qualidade na prestação dos serviços que constam do CONTRATO e os demais Anexos do Edital desta Licitação;
- 2.1.25.** Receber, apurar, comunicar ao PODER CONCEDENTE e auxiliar na resolução de queixas e reclamações dos USUÁRIOS;
- 2.1.26.** Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros por todos os atos e eventos de sua competência, especialmente por eventuais desidias e faltas, quanto a obrigações decorrentes da CONCESSÃO;
- 2.1.27.** Ressarcir o PODER CONCEDENTE de todos os desembolsos decorrentes de determinações judiciais de qualquer espécie para satisfação de obrigações originalmente imputáveis à CONCESSIONÁRIA, inclusive reclamações trabalhistas propostas por empregados ou terceiros vinculados à CONCESSIONÁRIA, bem como a danos a clientes e órgãos de controle e fiscalização. A responsabilidade da CONCESSIONÁRIA perdurará mesmo depois de encerrado o CONTRATO, podendo o PODER CONCEDENTE buscar este ressarcimento junto aos sócios da CONCESSIONÁRIA, na formada legislação societária, no caso de extinção da pessoa jurídica;
- 2.1.28.** Cumprir toda a legislação ambiental e regulamentação legal, no âmbito federal e distrital, necessária à implantação e operação deste contrato de concessão;
- 2.1.29.** Atualizar até o dia 30 de março de cada ano, e apresentar ao PODER CONCEDENTE, o inventário e o registro dos bens vinculados à presente CONCESSÃO;
- 2.1.30.** Dar conhecimento ao PODER CONCEDENTE das condições de financiamento, caso ocorra, e dos instrumentos jurídicos que assegurem a execução do objeto da CONCESSÃO;
- 2.1.31.** Dar conhecimento ao PODER CONCEDENTE das alterações das condições de financiamento referido no item anterior, assim como da contratação de qualquer novo financiamento ou dívida;
- 2.1.32.** Manter o PODER CONCEDENTE informado sobre toda e qualquer ocorrência em desconformidade com a operação adequada do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, assim considerado o não atendimento do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO ou eventual descumprimento de norma legal e/ou regulamentar;
- 2.1.33.** Executar todos os SERVIÇOS, controles e atividades relativos ao presente CONTRATO, com zelo e diligência, utilizando a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas;
- 2.1.34.** Assegurar a adequada prestação dos SERVIÇOS, conforme definido no art. 6º da Lei Federal n.º 9.877/95, valendo-se de todos os meios e recursos à sua disposição, incluindo, mas não se limitando, a todos os INVESTIMENTOS OBRIGATORIOS necessários para a manutenção dos níveis de SERVIÇO, independentemente das oscilações de demanda, na forma como previsto no SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO E CADerno DE ENCARGOS;
- 2.1.35.** Quando citada ou intimada de qualquer ação judicial ou procedimento administrativo, que possa resultar em responsabilidade do PODER CONCEDENTE informar, imediatamente, ao PODER

CONCEDENTE, inclusive dos termos e prazos processuais, bem como envidar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns, praticando todos os atos processuais cabíveis com esse objetivo. Fica facultado ao PODER CONCEDENTE valer-se de qualquer instrumento processual de intervenção de terceiros;

2.1.36. Elaborar, em conjunto com o PODER CONCEDENTE, um plano emergencial de comunicação para as hipóteses em que ocorra qualquer evento que possa prejudicar os SERVIÇOS e/ou os USUÁRIOS.

3. OBRIGAÇÕES RELATIVAS À FISCALIZAÇÃO

3.1. Para efeito de fiscalização, a CONCESSIONÁRIA fica obrigada a:

3.1.1. Prestar informações e esclarecimentos requisitados pelo PODER CONCEDENTE e/ou pelos VERIFICADORES INDEPENDENTES, caso existente por determinação do PODER CONCEDENTE, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, a todas as dependências do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**;

3.1.2. Esclarecer e buscar sanar as reclamações, exigências ou observações feitas pelo PODER CONCEDENTE, conforme os prazos a serem fixado sem cada caso;

3.1.3. Fornecer ao PODER CONCEDENTE e/ou aos VERIFICADORES INDEPENDENTES, caso existente, todos e quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO, facultando-os à fiscalização e à realização de auditorias; e

3.1.4. Disponibilizar as informações por meio eletrônico acessível remotamente, tanto pelo PODER CONCEDENTE, quanto pelos VERIFICADORES INDEPENDENTES.

3.2. Para exercer completa fiscalização sobre a CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE terá amplos poderes, inclusive para:

3.2.1. Exigir da CONCESSIONÁRIA a estrita obediência às especificações e normas contratuais, restando franqueado ao PODER CONCEDENTE, na hipótese em que se verificar o descumprimento de tais obrigações, proceder à correção da situação, diretamente ou por meio de terceiros, inclusive com a possibilidade de ocupação provisória dos bens, instalações, equipamentos, material e pessoal da CONCESSIONÁRIA, podendo valer-se da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO para o ressarcimento dos custos e despesas envolvidos; e

3.2.2. Rejeitar ou sustar qualquer serviço em execução, que ponha em risco a segurança dos USUÁRIOS, a ordem pública e bens de terceiros.

3.3. O PODER CONCEDENTE registrará e processará as ocorrências apuradas pela fiscalização, notificando a CONCESSIONÁRIA para regularização, sem prejuízo da eventual aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.

3.4. O PODER CONCEDENTE e/ou os VERIFICADORES INDEPENDENTES poderão fazer contatos com qualquer órgão de comunicação da CONCESSIONÁRIA para averiguação do andamento ou solução de competições e eventos específicos. O PODER CONCEDENTE e/ou os VERIFICADORES INDEPENDENTES deverão agendar a visita se for necessário.

-PARTEI-

4. DIRETRIZES PARA OS INVESTIMENTOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS NO COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES

4.1. Será exigido da CONCESSIONÁRIA, como INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS:

4.1.1. Realizar todas as obras constantes do CADERNO TÉCNICO - ANEXO I do EDITAL do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO**

OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES(doravante OBRAS);

4.1.1.1 As reformas executadas nos bens da concessão não poderão desvirtuar a natureza e a utilização dos bens, ressalvada a regra prevista no item 4.1.2, à qual se aplicará especificamente para o Estádio Antônio Otoni Filho.

4.1.1.2 A Concessionária deverá manter a característica principal para o Teatro de Arena, de forma a promover a execução de atividades culturais na região do Guará-DF.

4.1.2. A CONCESSIONÁRIA poderá desenvolver um novo projeto de reforma do Estádio, de acordo com os objetivos definidos no seu modelo de negócio, com investimento mínimo obrigatório de **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**, cujo projeto deverá ser previamente submetido à aprovação do PODER CONCEDENTE, antes do início das obras.

4.1.2.1 O projeto da reforma do Estádio não poderá desvirtuar finalidade do bem público, e deverá contemplar a permanência das principais instalações físicas vinculadas à utilização do Estádio, tais como, as arquibancadas, os vestiários, os banheiros, as bilheterias, entre outras, às quais somente poderão ser suprimidas, mediante prévia autorização do PODER CONCEDENTE, em casos devidamente justificados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE.

4.1.2.2 A CONCESSIONÁRIA se obriga a comprovar a utilização do gasto mínimo de **R\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de reais), sob pena de aplicação das regras previstas no ANEXO II – Minuta de Contrato.

4.1.3. A construção da PISTA DE BICICROSS e da PISTA DE SKATE fora da área de CONCESSÃO, em local definido no EDITAL ou outro local estabelecido pelo PODER CONCEDENTE; e

4.1.4. A reforma da antiga Casa da Cultura do Guará para abrigar o CENTRO DE CONVIVÊNCIA DO IDOSO - CCI, conforme indicado no Caderno Técnico. A edificação em questão está localizada fora da área de CONCESSÃO.

4.2. A conclusão das obras referentes aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS deverá ocorrer em até 30 (trinta) meses.

4.2.1 A CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 9 (meses) meses após a assinatura do CONTRATO DE CONCESSÃO para apresentar os documentos referentes a elaboração dos projetos executivos, aprovar os projetos junto aos órgãos competentes bem como obter todas as licenças e autorizações, podendo este prazo ser prorrogado, a critério da administração pública, mediante justificativa devidamente fundamentada.

4.3. Ao final do período de CONCESSÃO, os bens, serão revertidos ao PODER CONCEDENTE, conforme descrito no CONTRATO.

4.4. São diretrizes gerais para obras no **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**:

4.4.1. Convivência como entorno:

4.4.1.1. Os investimentos e obras deverão ser planejados de forma a ocasionar a mínima interferência ao entorno e à vizinhança; e

4.4.1.2. Os investimentos e obras deverão permitir a integração entre todo o CENTRO ADMINISTRATIVO VIVENCIAL E ESPORTIVO - CAVE.

4.4.2 A observância às normas e determinações legais necessárias ao cumprimento das obrigações previstas para a execução das obras e reformas das instalações;

4.5. Sustentabilidade Ambiental:

4.5.1. Os INVESTIMENTOS deverão sempre valorizar os conceitos de sustentabilidade e respeito ao meio ambiente;

4.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar soluções tecnológicas que possam reduzir o consumo de energia elétrica e água, além de implantar solução para manejo, descarte e tratamento de resíduos gerados, respeitando a legislação vigente. A CONCESSIONÁRIA deverá observar, em especial, os resíduos

provenientes de serviços de alimentação, como gordura e os resíduos provenientes da operação do EQUIPAMENTO, tais como: óleos, graxas, combustíveis e lubrificantes; e

4.5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá arcar com todos os custos necessários.

- PARTEII-

5. OBRIGAÇÕESRELATIVAS À MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DO COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES.

5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter e operar **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES E ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, visando o pleno funcionamento do EQUIPAMENTO.

5.1.1 A CONCESSIONÁRIA deverá explorar comercialmente os espaços sob sua gestão, incluindo a realização de competições, esportes, eventos, shows, entretenimento, locações, alimentação, publicidade e merchandising, de escopo esporte diversos, além de outras fontes regulares a serem obtidas pela exploração do objeto desta CONCESSÃO.

5.2. Diretrizes relativas à manutenção:

5.2.1. A manutenção compreende o conjunto de intervenções físicas programadas que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar com o objetivo de recompor e aprimorar as características técnicas e operacionais do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, dentro de padrões estabelecidos neste CADERNODE ENGARGOS, ou, ainda, prevenir que sejam alcançados níveis indesejados, podendo envolver ações de reabilitação ou restauração;

5.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, até a data de assinatura do contrato, o PLANO DE MANUTENÇÃO que representa o planejamento da manutenção global do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, com objetivo de garantir o bom funcionamento e a segurança;

5.2.3. O PLANO DE MANUTENÇÃO deve apresentar o planejamento para os serviços de rotina e preventivos de manutenção de todos os elementos constituintes do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, assim como investimentos e reparos necessários, apresentando um cronograma anual, que deve ser revisto ao final de cada período;

5.2.4. O PLANODE MANUTENÇÃO deverá contemplar, mas não se limitará, aos seguintes sistemas necessários ao funcionamento do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**:

- Sistemas de iluminação;
- Sistemas elétricos;
- Sistemas de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, em conformidade, especialmente, com a norma ABNT 9050/2015;
- Sistemas hidráulicos;
- Sistemas de abastecimento de água;
- Sistemas de esgotamento sanitário;
- Sistemas de detecção, prevenção e combate a incêndio;
- Sistemas de paisagismo e jardinagem;
- Sistemas de segurança; e

- Sistemas de limpeza.

5.2.5. Instalações de água, esgoto e drenagem:

5.2.5.1. Elaborar e implementar programas específicos com vistas ao aumento da eficiência na utilização de água e seu uso racional.

6. OBRIGACOES RELATIVAS À GESTÃO COMERCIAL E OPERACIONAL DO COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES

6.1. A operação do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES** deverá ser planejada de modo a explorar ao máximo a funcionalidade dos espaços, de forma eficaz e eficiente, para, desta forma, melhorar a atratividade, taxa de ocupação e rentabilidade.

6.2. A CONCESSIONÁRIA deverá utilizar os espaços do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, de forma integrada e harmônica, para exploração das atividades de competições, esportes, eventos, shows, entretenimento, locações, alimentação, publicidade e merchandising, de escopo esporte diversos, além de outras fontes regulares a serem obtidas pela exploração do objeto desta concessão.

6.3. PLANO OPERACIONAL:

6.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar um PLANO OPERACIONAL com a previsão das atividades a serem praticadas, de acordo com as definições do PODER CONCEDENTE, descritas neste CADERNO DE ENCARGOS e considerando o SISTEMA DE MENSURACAO DE DESEMPENHO.

6.3.1.1 O PLANO OPERACIONAL deverá ser entregue até o dia 10 de dezembro de cada exercício, para vigorar no ano seguinte ao da sua elaboração;

6.3.2. O PLANO OPERACIONAL deverá descrever a operação do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, e conterá, no mínimo, informações sobre o horário de funcionamento, a previsão das atividades desenvolvidas e a quantidades de funcionários envolvidos em cada atividade. Devem ser descritas as atividades principais de cada equipamento, bem como as atividades necessárias ao seu pleno funcionamento, como segurança e limpeza, entre outras;

6.3.3. O PLANO OPERACIONAL deverá considerar uma operação que englobe, no mínimo, os encargos e as diretrizes estabelecidas neste CADERNO DE ENCARGOS, no EDITAL e ANEXOS da presente licitação; e

6.3.4. O PLANO OPERACIONAL INICIAL deverá ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE antes da emissão de autorização para sua operação.

6.4. ESCOPO DOS SERVIÇOS PRESTADOS:

6.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar todos os serviços necessários ao pleno funcionamento do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, atendendo às diretrizes e obrigações do EDITAL e ANEXOS;

6.4.2. O escopo dos serviços descritos neste item, bem como as demais seções deste ANEXO, deverá servir como referências mínimas e básicas para operação do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**. A CONCESSIONÁRIA deverá propor escopo de serviços em quantidade e qualidade superiores às descritas nesta seção, buscando referência em experiências próprias e de terceiros em excelência operacional;

6.4.3. O escopo de serviços oferecidos pela CONCESSIONÁRIA deve ser detalhado no PLANO OPERACIONAL em capítulo relacionado ao planejamento das atividades e rotinas aos itens listados abaixo, e demais que considerar relevante à operação do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**;

6.4.4. Disponibilização de lixeiras de coleta seletiva para atendimento de usuários dos equipamentos obrigatórios e destinação correta dos resíduos, de acordo com as melhores práticas de destinação de resíduos adotadas no mercado;

6.4.5. Coleta e destinação de resíduos, de acordo com a legislação vigente;

6.4.6. Plano para a correta destinação dos resíduos gerados;

6.4.7. Observar as ações necessárias, conforme instruções de órgãos fiscalizadores para manutenção da qualidade das águas, como por exemplo água para banho, reservatórios, piscinas, dentre outros;

6.4.8. Segurança:

6.4.8.1.A CONCESSIONÁRIA deve eleger a melhor alternativa em segurança e vigilância pessoal e patrimonial, visando sempre a segurança dos funcionários, usuários, bens e equipamentos;

6.4.8.2. Colaborar com as Polícias Civil e Militar nas ocorrências de ordem policial dentro dos equipamentos facilitando, no possível, a sua atuação; e

6.4.8.3. Operação de sistema de monitoramento por imagens, registro e transmissão de imagens com o uso de câmeras, dispositivo de gravação e armazenamento, que deverão ser armazenadas e ficarem disponíveis ao PODER CONCEDENTE pelo período de 30 (trinta) dias;

6.4.9. Eletricidade, água e esgoto:

6.4.9.1. A CONCESSIONÁRIA poderá disponibilizar parte da energia elétrica firme aos equipamentos obrigatórios e facultativos por geração própria de energia elétrica através de energias alternativas ou gás natural, podendo sua operação ser terceirizada. A demanda energética poderá ser suprida em seu todo ou parte, assim como a energia consumida poderá ser gerada também em todo ou parte do dia (nos horários de ponta, por exemplo). A geração própria de energia deverá ser de baixa emissão de poluentes, baixo ruído e seguir a legislação em vigor do assunto;

6.4.10. Gestão de estacionamentos e controle do tráfego:

6.4.10.1. Provisão dos serviços necessários para assegurar a operação eficiente das áreas de estacionamento de modo a garantir um tráfego fluido e seguro de veículos e a gestão de todos os espaços de estacionamento; e

6.4.10.2. Provisão de um ambiente seguro para a utilização dos estacionamentos pelos usuários, os seus veículos e pertences, e o patrimônio público;

6.4.11. Serviços de montagem e desmontagem de espaços especiais para competições e eventos:

6.4.11.1. Na relação como usuário final dos espaços para eventos, a CONCESSIONÁRIA deve estabelecer contratualmente, procedimento operacional padronizado, limites de responsabilidades de cada uma das partes, como também, definir as condições para: Sinalização Interna; Carga e Descarga; Acesso de Pessoal; Acesso de Veículos; Equipamentos Especiais; Embargo à Montagem; Danos Causados às Instalações; Materiais Remanescentes; Consumo de Energia, Água e Outras Facilidades e Vistorias de Entrega e Devolução das Áreas; e

6.4.11.2. Em grandes eventos, promover a utilização de energia elétrica, por meio de geradores de energia, a fim de evitar uma sobrecarga na rede elétrica do Distrito Federal;

6.4.12. Monitoramento e relacionamento como usuário:

6.4.12.1. A CONCESSIONÁRIA deve garantir que as informações prestadas ao PODER CONCEDENTE, com relação à CONCESSÃO, são corretas e completas, sejam elas disponibilizadas sob a forma descrita neste ANEXO ou fornecidas sob qualquer outra forma;

6.4.12.2. O REGISTRO DE RECLAMAÇÕES e OCORRÊNCIAS EXTRAORDINÁRIAS deverá ser compilado com base em reclamações do usuário, vizinhança, além de notificações de órgãos oficiais do governo, como a polícia e órgãos do Distrito Federal;

6.4.12.3. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar na página da internet em local de fácil identificação um número de telefone e uma área para o registro das reclamações e ocorrências extraordinárias dos

usuários e vizinhança. A CONCESSIONÁRIA também deverá disponibilizar livro de registro de reclamações e ocorrências extraordinárias em local com acesso facilitado nas dependências dos equipamentos;

6.4.12.4. Os registros efetuados por meio de telefone, internet, livro de registro deverão ser armazenados por pelo menos 6 (seis) meses, e compilados no RELATÓRIO DE RECLAMAÇÕES E OCORRÊNCIAS EXTRAORDINÁRIAS;

6.4.12.5. A PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverá ocorrer até o dia 31 de dezembro do ano correspondente e deverá conter informações sobre a satisfação de usuários (promotores de eventos, usuários finais, entre outros) sobre a disponibilidade da infraestrutura e qualidade dos serviços prestados. O PODER CONCEDENTE deverá aprovar o modelo e metodologia da PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO e poderá solicitar revisão periódica;

6.4.12.6 A CONCESSIONÁRIA deverá divulgar em local acessível ao público e de fácil identificação, os direitos e deveres dos usuários que utilizarão as instalações, os bens e os serviços previstos no objeto da CONCESSÃO;

6.4.13. Alvarás, plantas e projetos:

6.4.13.1. É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção e manutenção durante todo o prazo da CONCESSÃO, das licenças de instalação e operação, e dos alvarás de funcionamento do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, em especial a Carta de Habite-se e o laudo de conformidade do Corpo de Bombeiros e às licenças ambientais.

6.4.13.2. A CONCESSIONÁRIA poderá desenvolver um novo projeto de reforma do Estádio de acordo com seus objetivos definidos no seu modelo de negócio, com investimento mínimo limitado a **R\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de reais).

7. CONTRAPARTIDAS SOCIAIS DA CONCESSIONÁRIA

7.1. A CONCESSIONÁRIA deverá destinar 20% das vagas nas turmas de escolinhas esportivas para alunos regularmente matriculados na rede pública de Ensino Fundamental. A regra que vigorará para seleção dos alunos que participarão das escolinhas de esportes será a de melhor desempenho escolar (melhores notas). As escolas que participarão, local de inscrição, sorteio (caso haja necessidade) e outras regras complementares deverão ser definidas e detalhadas, em época adequada, por convênio a ser formalizado entre a **SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER, A SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO E CONCESSIONÁRIA**.

7.2. De forma a promover o desenvolvimento da cultura local, a Concessionária destinará, a seu critério, 2 (duas) datas por mês, para serem utilizadas, na realização dos eventos relacionados à cultura local, de interesse do Conselho de Cultura do Guará. Caso exista uma demanda maior, ambas partes de comum acordo estabelecerão o acréscimo nas datas propostas.

7.2.1 Para o cumprimento da presente obrigação, a Concessionária se obriga a formalizar convênio com o Conselho de Cultura do Guará e o Poder Concedente, em até 60 (sessenta dias) do início das operações, com a finalidade de estabelecer todas as regras e direitos para a realização destes eventos.

8. OBRIGAÇÕES RELATIVAS À PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES PELA CONCESSIONÁRIA

8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar, periodicamente, a emissão de relatórios descritos com informações sobre a operação dos equipamentos. Os relatórios deverão conter informações relativas aos serviços prestados e aspectos financeiros.

8.2. O conteúdo final dos relatórios de atividades deverá ser definido de comum acordo entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE após a aprovação dos projetos.

8.3. Registro de atividades:

8.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar em periodicidade trimestral um Registro de Atividades dos equipamentos com informações sobre a gestão dos equipamentos. O relatório deverá conter um capítulo dedicado ao REGISTRO DE RECLAMAÇÕES, OCORRÊNCIAS EXTRAORDINÁRIAS, a descrição das providências adotadas, bem como o tempo necessário para a respectiva solução;

8.3.2. Deverão ser previstos os procedimentos a serem adotados pelos funcionários quando da ocorrência de acidentes, incidentes, reclamações de usuários, problemas na operação, e quaisquer outras ocorrências que justifiquem a intervenção da CONCESSIONÁRIA para a normalização da operação;

8.3.3. Deverão fazer parte dos procedimentos previstos para cada situação acima descrita a forma e o prazo de informação ao PODER CONCEDENTE a respeito das ocorrências registradas; e

8.3.4. O PODER CONCEDENTE deverá aprovar o formato do documento.

8.4. RELATÓRIOS financeiros:

8.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, no mínimo, os seguintes Relatórios Financeiro sem periodicidade semestral: Balanço Patrimonial; Demonstração do Resultado do Exercício-DRE; Fluxo de Caixa Mensal do Exercício; e Ocorrência de Fatos Relevantes.

9. OBRIGAÇÕES RELATIVAS À CONTRATAÇÃO DE SEGUROS

9.1. A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável e nas obrigações previstas no CONTRATO, deverá assegurar durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, a existência e manutenção em vigor de apólices de seguros necessários para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes à CONCESSÃO, relacionados às pessoas, aos bens, objetos e patrimônios vinculados à CONCESSÃO.

9.1.1. Nenhuma obra ou serviço poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente ao PODER CONCEDENTE a comprovação de que as apólices dos seguros expressamente exigidos neste CONTRATO se encontram em vigor nas condições estabelecidas, podendo ser apresentados, para tanto, certificados de seguros ou apólices provisórias, desde que as garantias estejam sempre cobertas conforme exigido neste CONTRATO.

9.1.2. As apólices devem ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, assim entendidas aquelas cuja classificação de força financeira em escala nacional seja igual ou superior a "Aa2.br", "brAA" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco *Moody's*, *Standard & Poors* ou *Fitch*, respectivamente.

9.2. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como a alteração nas coberturas e demais condições correspondentes, afim de assegurar a adequação dos seguros às novas situações que ocorram durante o período do CONTRATO, dentro das condições da apólice.

9.2.1. As instituições financeiras que realizem empréstimos poderão ser incluídas nas apólices de seguro, na condição de cossegurada ou beneficiárias, desde que a medida não prejudique os direitos assegurados ao PODER CONCEDENTE.

9.3. As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições do presente CONTRATO ou a regulação setorial.

9.4. Anualmente, até o último dia útil da vigência da apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela (s) seguradora (s) confirmando:

a) que todos os prêmios vencidos no ano imediatamente anterior foram devidamente quitados; e

b) que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência ou foram renovadas, devendo neste caso ser encaminhada ao PODER CONCEDENTE a comprovação da renovação.

9.5. A CONCESSIONÁRIA também deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE, em prazo não superior a 30 (trinta) dias antes do fim da vigência de cada apólice, certificado emitido pela seguradora confirmando que as apólices de seguros contratados foram ou serão renovadas imediatamente após o seu vencimento, ou ainda a apresentação de novas apólices de seguros, sob pena de aplicação das sanções e penalidades previstas neste CONTRATO.

9.6. Em caso de descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, o PODER CONCEDENTE, independentemente da prerrogativa de decretar a intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO e de aplicar as demais penalidades

correspondentes, poderá proceder à contratação e ao pagamento direto dos prêmios respectivos, correndo a totalidade dos custos às expensas da CONCESSIONÁRIA.

9.6.1. Verificada a hipótese a que se refere à subcláusula anterior, a CONCESSIONÁRIA deverá, em até 15 (quinze) dias da data em que vier a ser notificada sobre as despesas decorrentes da contratação de seguros, reembolsar o PODER CONCEDENTE, sob pena de se executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, sendo-lhe ainda aplicadas as demais sanções previstas neste CONTRATO.

9.7. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de quaisquer dos seguros por ela contratados.

10. OBRIGAÇÃO COM OS AUTORES DO ESTUDO DE MODELAGEM TÉCNICA, ECONÔMICO FINANCEIRA E JURÍDICA DO COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES

10.1. A CONCESSIONÁRIA deverá ressarcir aos autores dos ESTUDOS DE MODELAGEM TÉCNICA, ECONÔMICO FINANCEIRA E JURÍDICA o valor de **R\$ 449.146,64** (quatrocentos e quarenta e nove mil, cento e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) até o quinto dia útil após a assinatura do contrato de CONCESSÃO.

10.2. O PODER CONCEDENTE não emitirá a ORDEM DE SERVIÇO da CONCESSÃO até que a CONCESSIONÁRIA comprove o pagamento aos autores dos estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica.

11. OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

11.1. Competirá ao PODER CONCEDENTE, sem prejuízo das demais obrigações previstas no CONTRATO e nos ANEXOS do Edital deste certame licitatório:

11.1.1. Entregar à CONCESSIONÁRIA, na emissão da ORDEM DE SERVIÇO da CONCESSÃO toda área do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, objeto da CONCESSÃO, completamente livre e desimpedida de qualquer ocupação, regular ou irregular, bem como sem quaisquer ônus ou encargos decorrentes da utilização anterior à CONCESSIONÁRIA;

11.1.2. Garantir à CONCESSIONÁRIA que será de inteira responsabilidade do PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO, todo e qualquer ônus, inclusive aqueles que caracterizem responsabilidade civil e/ou criminal, que ocorrerem durante o período da CONCESSÃO, tendo como fato gerador atos anteriores à ORDEM DE SERVIÇO recebida pela CONCESSIONÁRIA;

11.1.3. Colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a CONCESSÃO, junto aos demais órgãos distritais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, em exclusão, porém, da responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;

11.1.4. Supervisionar e acompanhar a execução dos serviços e atendimento a todos os itens do EDITAL, e aplicar penalidades, se for o caso, conforme descrito no CONTRATO;

11.1.5. Prestar informações, orientações e esclarecimentos pertinentes à CONCESSIONÁRIA, sempre que possível;

11.1.6. Permitir à CONCESSIONÁRIA o acesso a todas as áreas e instalações necessárias para implantação e operação dos serviços;

11.1.7. Informar à CONCESSIONÁRIA sobre eventuais ocorrências relevantes que podem afetar a operação e os serviços prestados pela mesma no **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**;

11.1.8. Exercer fiscalização dos serviços objeto do CONTRATO DE CONCESSÃO; e

11.1.9. Comunicar, por escrito, problemas detectados na operação da CONCESSIONÁRIA, bem como necessidade de reparo em equipamento.



Documento assinado eletronicamente por **CLEMILTON OLIVEIRA RODRIGUES JÚNIOR - Matr.0277624-3, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 18/02/2022, às 13:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **80395975** código CRC= **00591D47**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS QUADRA 04, Edfício Luís Carlos Botelho, 6 º e 7º andares - Bairro Asa Sul - CEP 70304-000 - DF

40421828

04003-00000200/2020-18

Doc. SEI/GDF 80395975