

ANEXO 1 DO CONTRATO

PRODUTO 1 - CONCEPÇÃO E MODELAGEM OPERACIONAL

CONCORRÊNCIA PÚBLICA N° 01/2018

TIPO: MAIOR PERCENTUAL DE OUTORGA SOB A RECEITA BRUTA MENSAL

PROCESSO N° AB.002.1.000029/17-00

**CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, PARA MODERNIZAÇÃO,
EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO GINÁSIO VERDÃO, EM
CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL N° 8.987/95.**

Julho/2018.

1. OBJETO

O presente estudo tem como objetivo descrever os aspectos conceituais e as premissas de operação do Ginásio Verdão.

2 CONTEXUALIZAÇÃO

O Ginásio Dirceu Arcoverde, popularmente conhecido como “Ginásio Verdão”, foi inaugurado em 1978, após a demolição da Penitenciária do Campo de Marte. Com capacidade de mais de 5.000 pessoas, o Ginásio pertence ao Governo do Estado e é o maior ginásio coberto do Piauí. Sua grande cúpula metálica pode ser vista a grande distância e representa um dos pontos turísticos da cidade.

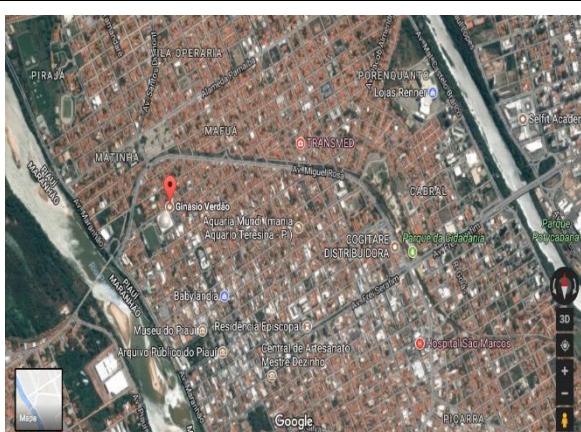


Figura 01: Vista aérea do Ginásio Dirceu Arcoverde.



Figura 02: Vista frontal, entrada principal com rampa de acessibilidade.

A obra de modernização e adequação do Ginásio do Governo do Estado seguiu uma nova proposta conceitual, com o melhor aproveitamento do equipamento, implantação de espaços modernos e de multiuso, tendo como foco principal as práticas poliesportivas e o conforto dos usuários, a segurança do espaço e a flexibilidade das instalações.

Ao longo dos últimos anos, a Fundação de Esportes do Estado do Piauí – FUNDESPI investiu nas reformas da praça de eventos e área administrativa do Ginásio.

A obra foi finalizada em 2017 e o equipamento conta com (02) Bilheterias, Sala Médica, Sala de Pronto Socorro, Vestiários Masculinos e Femininos, Camarim, Sala de Árbitros, Almoxarifado, Central de Processamento de Dados, Administração, Sala de Reuniões, Diretoria, Secretaria,

Tesouraria, Sala para autoridades, Cabines para TV/Rádio, (04) Salas de apoio reservadas para imprensa, (02) Banheiros reservados para imprensa, Casa de Máquinas, Portaria e outras áreas totalmente reformadas.

Todavia, ainda são necessárias intervenções na parte física do Ginásio, de forma a poder atender adequadamente às premissas estabelecidas pelo Governo, constantes do estudo de demanda.

Figura 3: Imagem do Ginásio Verdão após a Reforma.



De toda a forma, o Ginásio possui ampla área para a realização de eventos esportivos, de lazer, culturais, empresariais e educacionais, podendo ser explorada comercialmente, desque que a conservação do patrimônio público seja assegurada pela concessionária. Outra característica apontada é a disponibilidade de áreas para exploração através de aluguel.

No quadro abaixo consta o descritivo de delimitação das áreas acima mencionadas:

Quadro 01: Quadro de Distribuição das Áreas do Verdão Segundo a Destinação

Discriminação	Unidade	Quantidade
1. Área para Locação Comercial/Serviços	m ²	923,04
2. Área de Administração e Uso Comum	m ²	1.206,00
Total (1+2)	-	2.129,04

Fonte: FUNDESPI.

As áreas de Administração e de Uso Comum são: Bilheterias (02); Sala Médica; Sala de Pronto Socorro; Vestiários Masculinos e Femininos; Camarim; Sala de Árbitros; Almoxarifado; Central de Processamento de Dados; Administração; Sala de Reuniões; Diretoria; Secretaria; Tesouraria; Sala para autoridades; Cabines para TV/Rádio (04) Salas de apoio reservadas para imprensa (02); Banheiros reservados para imprensa e Casa de Máquinas, Portaria e outras.

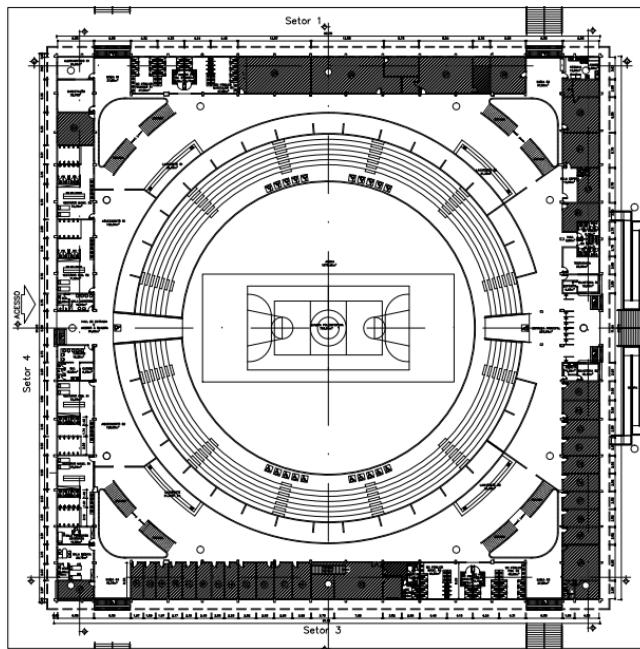
3. CONCEPÇÃO

As premissas adotadas na concepção do projeto têm foco na modernização, na eficiência esportiva e na capacidade do setor privado em atrair a realização de eventos de diversas naturezas. Sendo este um equipamento denominado como espaço multiuso, composto por espaços para eventos esportivos, shows, feiras e eventos religiosos, algumas definições devem preceder e orientar sua operacionalidade final, assegurando que a diversividade de usos atue positivamente, potencializando a funcionalidade do equipamento.

Em resumo, o que se busca é um arranjo equilibrado entre os diferentes usos e espaços disponíveis, potencializando uns aos outros e assegurando a maior ocupação possível (tanto em metragem quanto em número de dias por ano) com reduzida vacância e alta rentabilidade operacional.

Nas especificações dos materiais e sistemas construtivos foram priorizados os conceitos de durabilidade, facilidade de reposição e redução do estoque de peças para manutenção. Os materiais antivandalismos também fazem parte da especificação buscando sempre a otimização da manutenção. A redução da variação de materiais, equipamentos, peças e componentes, viabilizam ganhos de escala e aperfeiçoa os custos de manutenção e reposição, ratificando o conceito da obra e o acabamento industrial.

Figura 5: perspectiva do ginásio



A proposta é que o concessionário consiga, a partir de um investimento mínimo, gerir o equipamento de forma eficiente, potencializando o uso e a exploração de receitas acessórias, tais como: estacionamento, alimentação, aluguel de espaços e publicidade.

Em um contexto geral, o projeto comprehende um espaço multiuso, tendo como função primária a prática de esporte. Os assentos estão no padrão e especificações exigidos pelas normas oficiais e visam o conforto dos usuários e amantes de esportes, o equipamento tem sua entrada principal no “Setor 2” situado na Rua Rui Barbosa, e mais 2 acessos pelos “Setor 1” e “Setor 3”.

O Ginásio pode ser acessado pelas vias de entorno da R. Rui Barbosa - Centro (Sul), Teresina – PI, e dispõe de amplo estacionamento a frente do ginásio na praça João Gayoso.

4. ESCOPO DA OPERAÇÃO

Para fins de elaboração de plano de ação e operação da concessão onerosa por parte do concessionário, descreve-se a composição atual do equipamento, qual seja:

* Bilheterias: 03

*Sala Médica: 01

* Sala de Pronto Socorro: 01

- * Vestiário Masculino: 02
- * Vestiário Feminino: 02
- * Camarim: 01
- * Sala de Árbitros: 01
- * Subestação: 01
- * Almoxarifado: 01
- * WC Público Masculino: 02
- * WC Público Feminino: 02
- * Alojamento Masculino: 01
- * Alojamento Feminino: 01
- * Espaço para Academia: 01
- * Refeitório: 01
- * Cozinha/Lavanderia: 01
- * Cozinha/Copa: 01
- * Central de Processamento de Dados (CPD): 01
- * Administração: 01
- * Sala de Reuniões: 01
- * Sala de Espera: 01
- * Diretoria: 01
- * Secretaria: 01
- * Tesouraria: 01
- * Guarita: 01
- * Sala para Autoridades: 01
- * Cabines para TV/Rádio: 04
- * Sala de apoio reservadas para imprensa: 02
- * Banheiros reservados para imprensa: 02
- * Lanchonetes: 04
- * Casa de Máquinas: 01
- * Depósito de Equipamentos Esportivos: 02 (Sala Destacada e outro na academia). Existem espaços que se localizam embaixo das arquibancadas que são utilizados como depósitos.

A rigor, caberá à concessionária resgatar a funcionalidade original do Ginásio, a fim de fomentar novas atividades adequadas ao contexto contemporâneo de lazer, práticas esportivas e serviços congêneres.

Observa-se complementarmente que o setor de esportes, entretenimento e lazer tem sido considerado como umas das indústrias com crescimento significativo nos últimos anos, possibilitando opções de diversão à população, sendo responsável pelo incremento do fluxo turístico, além de ser gerar mais postos de trabalho.

Verifica-se que para um avanço em nossa capital nas atividades esportivo-culturais, faz-se essencial a existência de uma arena multiuso, uma vez que acarretaria no crescimento do potencial turístico da cidade, gerando renda e desenvolvimento de diversos setores, tais como: hoteleiro, transporte privado, rede de restaurantes, comércios, dentre outros serviços e bens de consumo.

A Administração do Centro consta dentre as atribuições da Concessionária, vencedor do certame licitatório, a quem caberá a manutenção de equipe mínima para propiciar uma gestão adequada do Ginásio e atendimento aos usuários, sejam atletas, estudantes ou público em geral.

Noutra via, agregada à operação do Ginásio, o concessionário deverá dar tratamento urbanístico e paisagístico, bem como a devida revitalização do espaço, a fim de atrair a população não somente em dias de eventos, mas também cotidianamente.

5. PÚBLICO-ALVO

O equipamento tem forte potencial de mercado nas mais diversas atividades esportivas, empresariais, eventos religiosos, shows e outros.

Todavia, devem ser priorizados os jovens atletas do Piauí, principalmente aqueles que tem grande potencial de se destacarem como atletas de elite nas práticas, por exemplo, de Handebol, Voleibol, Basquetebol, Futsal, Badminton, Capoeira, Dança, judô etc. necessitam de espaço moderno e adequados para treino. A Concessionária poderá potencializar as atividades esportivas e a formação de atletas no Estado através de acordos com as Federações Esportivas.

Nesse sentido, para atender ao setor esportivo, a Concessionária deverá:

- Dar prioridade de aluguel das salas para as Federações/Associações esportivas;
- Promover eventos esportivos;
- Atender a demanda das escolas públicas da rede estadual de ensino;

- Atender as demandas das Federações/Associações, as quais deverão contar com um apoio diferenciado em vista a necessidade de apoio público e privado para o seu desenvolvimento.

6. LOCAÇÃO

A locação de espaços já definidos deverá observar a atividade fim de forma a não prejudicar ou desviar as atividades esportivas programadas. A montagem, realização e desmontagem de eventos deverão obedecer às normas de segurança, inclusive as elétricas, a serem implementados, de acordo com as capacidades do Ginásio.

Caberá a Concessionária a responsabilidade pela manutenção e segurança nos eventos públicos, observando, no local e período do evento, a presença de profissionais, tais como:

- Ambulância;
- Paramédico;
- Profissional de Enfermagem credenciado e equipado para atendimento de primeiros socorros; e
- Segurança patrimonial.

A Concessionária manterá as instalações e seu mobiliário segurado contra:

- Incêndio e pânico, conforme instruções técnicas;
- Queda de raios;
- Explosão;
- Desmoronamento;
- Responsabilidade civil em geral;
- Impacto de veículos terrestres;
- Queda de aeronaves;
- Despesas fixas;
- Seguro de responsabilidade civil (pessoal contratado pela locatária, prestadores de serviços participantes e expositores).

A Concessionária deverá cumprir e fazer cumprir as recomendações técnicas estabelecidas pela ABNT e dos órgãos públicos de controle ambiental, bem como da legislação aplicável nesta matéria. É vedado, nos eventos realizados no Ginásio, qualquer discriminação seja de natureza

racial, religiosa, sexual ou similar.

É de exclusiva responsabilidade da Concessionária pagar impostos, taxas e quaisquer contribuições, bem como os custos que forem devidos a qualquer pessoa física ou jurídica em razão dos eventos que venham acontecer no local.

Ademais, será de atribuição da concessionária executar ações de comunicação, através de mídia social, campanhas publicitárias e sites específicos sobre o equipamento, com dados atualizados sobre custos, gestão, relatórios do CMO, etc.

7. DOS DIMENSIONAMENTOS PREVISTOS

Os Quadros a seguir mostram o dimensionamento do equipamento considerado para efeito de levantamento do CAPEX e de OPEX:

Quadro 01 – Dimensionamento de outros investimentos

1. Fornecimento de 1 (um) Gerador 100KVA
2. Fornecimento, execução e montagem de isolamento dermoacústico com lã mineral, incluindo transporte.

Quadro 02 – Dimensionamento do Mobiliário

Mobiliário	
Mobiliário	Quant.
Estação de Trabalho, 3 lugares	5
Cadeira de Escritório Secretária Laminada Pistão Fixo	15
Armário fechado com 2 portas	1
Estante de aço	3
Armário fechado com 2 portas	1
Armário fechado com 2 portas	1
Mesa para escritório	1
Cadeira de Escritório	1
Armário fechado com 2 portas	1

Mesa para reunião	1
Cadeira de Escritório	10
Cadeira de Escritório	5
Estação de Trabalho, 3 lugares	6
Cadeira de Escritório Secretaria Laminada Pistão Fixo	18
Armário fechado com 2 portas	1
Estação de Trabalho, 3 lugares	6
Cadeira de Escritório Secretaria Laminada Pistão Fixo	18
Armário fechado com 2 portas	1
Banco para Vestíario 1,40m	5
Armário Ropeiro de Aço	1
Banco para Vestíario 1,40m	5
Armário Ropeiro de Aço	1
Banco para Vestíario 1,40m	5
Armário Ropeiro de Aço	1
Banco para Vestíario 1,40m	5
Armário Ropeiro de Aço	1

Fonte: FUNDESPI.

Quadro 03 – Dimensionamento de Equipamentos.

Equipamentos		
Local	Discriminação	Quantidade
Administração	Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	2
Almoxarifado	Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1
Diretoria	Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1

Secretaria	Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1
Tesouraria	Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1

Fonte: FUNDESPI.

Quadro 04 – Dimensionamento dos demais itens de investimento do Ginásio Verdão

Descrição	Unid.	Quant.
1.1 Confecção e montagem de proteção para quadra, em vidro temperado, laminado, incolor 16mm.	M	81,09
1.2 Painel eletrônico LED-RGB full color, de 5,12m de comprimento por 2,88m de altura com instalação fixa em gabinete de aço incluindo montagem.	Unidade	3
1.3 Pilares metálicas treliçados travados na estrutura da arquibancada	M	36
1.4 Vigas metálicas travadas nos pilares metálicos	M	36
1.5 PISO REMOVIVEL- Quadra futsal	M ²	1.008,00
1.6 PISO REMOVIVEL - Quadra de vôlei	M ²	480
1.7 PISO REMOVIVEL - Quadras de basquete	M ²	608
1.8 PISO REMOVIVEL - Quadra de Handebol	M ²	1.008,00
1.9 Instalação de pisos esportivos removíveis	M ²	3.104,00
1.10 Carrinho desenrolador para rolos	Unidade	1
1.11 Pallet metálico para armazenagem e transporte	Unidade	25

Fonte: FUNDESPI.

No que tange ao quantitativo minimo necessário para obter funcionalidade do equipamento, foi considerado nos estudos para fins de elaboração dos custos de operação, o seguinte dimensionamento:

Quadro 05 – Dimensionamento de Pessoal

Descrição	Unid.	Quant.
Administrador e/ou Gerente	Unidade	1
Assistentes administrativos	Unidade	2
Recepcionista	Unidade	1
Auxiliares de serviços gerais	Unidade	4
Pessoal terceirizado	Unidade	7

Fonte: FUNDESPI.

É claro que, na realização de eventos de maior porte, o quadro pessoal móvel será necessário.

8. DEFINIÇÃO DO MODELO DE GOVERNANÇA

8.1. O MODELO DE GOVERNANÇA para o GINÁSIO VERDÃO durante o período de vigência do CONTRATO, incluindo a fase de obras e também a prestação dos serviços.

8.2. Será feita de forma compartilhada com alguns atores públicos e a CONCESSIONÁRIA que, em função de suas atividades de interesse público e em função da própria destinação do equipamento, devem garantir que as ações das PARTES no CONTRATO sejam pautadas pelo retorno econômico e social esperado para o GINÁSIO VERDÃO.

8.3. ATORES ENVOLVIDOS: Os atores envolvidos no MODELO DE GOVERNANÇA, sem prejuízo da inclusão de outros interessados durante o período de vigência do os seguintes:

- a) PODER CONCEDENTE: órgão ou entidade pertencente à Administração Pública Estadual responsável pela gestão do CONTRATO;
- b) CONCESSIONÁRIA: empresa vencedora do processo licitatório que executará o CONTRATO, que constituirá sociedade de propósito específico (SPE) para fins de gestão e execução do CONTRATO;
- c) FUNDESPI: Fundação dos Esportes do Piauí, representando, por parte do PODER CONCEDENTE, os interesses esportivos do Estado;
- d) SEDUC: Secretaria de Estado da Educação, representando, por parte do PODER CONCEDENTE, os interesses educacionais do Estado; e
- e) FEDERAÇÕES ESPORTIVAS: Federações Piauienses que representem os esportes a

serem praticados no GINÁSIO VERDÃO;

f) AGRESPI: AGENCIA DE REGULAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO ESTADO DO PIAUI, órgão estadual que regulação e fiscalização de contratos de concessão.

9. OBRIGAÇÕES GERAIS DA CONCESSIONÁRIA

9.1. Além das obrigações definidas no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as seguintes determinações:

9.2. Quanto à execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste documento, no CONTRATO, no EDITAL, à sua proposta e à legislação e regulamentação brasileiras.

9.3. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pelo funcionamento adequado do Ginásio, garantindo funcionalidade, segurança e conforto aos usuários do equipamento.

9.4. É obrigatório submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE a realização de qualquer ação que possa alterar o Projeto.

10. ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS À OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Os encargos da CONCESSIONÁRIA relacionados às atividades de operação e manutenção do GINÁSIO VERDÃO podem ser agrupados em cinco categorias, a seguir descritas:

10.1. Produtos e serviços - São os encargos referentes aos produtos e serviços mínimos que devem ser disponibilizados à sociedade pela CONCESSIONÁRIA.

10.2. Acesso e segurança - São os encargos referentes às condições de acesso e de segurança oferecidas aos usuários do GINÁSIO VERDÃO, tanto em dias de EVENTOS, quanto em dias comuns.

10.3. Operação e manutenção - São os encargos referentes às condições mínimas de manutenção do GINÁSIO VERDÃO e de operação dos produtos e serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA.

10.4. Transparência de informações - São os encargos relacionados à disponibilização de condições mínimas de transparência na gestão e nos relatórios de operação e manutenção do GINÁSIO VERDÃO.

10.5. Responsabilidade social - São os encargos referentes à postura e responsabilidades mínimas exigidas da CONCESSIONÁRIA perante a SOCIEDADE, às FEDERAÇÕES ESPORTIVAS e ao PODER CONCEDENTE.

Estas cinco categorias de encargos são detalhadas ao longo deste capítulo.

10.6. Produtos e serviços

10.6.1. Produtos e serviços ofertados

O portfólio de produtos e serviços do GINÁSIO VERDÃO deve ser definido pela CONCESSIONÁRIA de modo a incluir, mas sem se limitar: assentos regulares, serviços de alimentação, lojas, publicidade e propaganda, espaços para realização de eventos e até aluguel de salas.

10.7. Acessibilidade

10.7.1. Cada setor do GINÁSIO VERDÃO deve ter um serviço de atendimento ao cliente e balcão de informações localizado na área de circulação externa.

10.7.2. O GINÁSIO deve possuir assentos para portadores de necessidades especiais.

10.7.3. Serviços adequados devem ser prestados a todos os espectadores com deficiência.

10.8. Disponibilização de espaços:

10.8.1. A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar o GINÁSIO VERDÃO ao PODER CONCEDENTE para a realização de EVENTOS, na forma do CONTRATO.

10.8.2. A CONCESSIONÁRIA pode disponibilizar o GINÁSIO VERDÃO, sob condições comerciais de aluguel de espaço, para a realização de EVENTOS culturais e corporativos, desde que tais EVENTOS não prejudiquem ou afetem o calendário esportivo previamente estabelecido para a temporada.

10.8.3. A CONCESSIONÁRIA deve garantir a igualdade de condições de acesso aos eventuais interessados, quanto às oportunidades de uso da infraestrutura e do espaço publicitário disponível no GINÁSIO VERDÃO.

10.1.1.

11. PRAÇA ALIMENTAÇÃO

11.1. O GINÁSIO VERDÃO deve possuir espaços e serviços específicos para alimentação, como bares, lanchonetes ou restaurantes, pontos de autoatendimento, conforme os padrões estabelecidos pela Norma Brasileira NBR, bem como tendo os padrões definidos em MANUAL DE NORMAS - CADERNO TÉCNICO DO LOJISTA, elaborado pela concessionária, que deverá ser encaminhado para análise e aprovação prévia do PODER CONCEDENTE, visando definição de Requisitos para apresentação de projetos e execução de instalação de restaurantes, quiosques, lanchonetes e congêneres, de acordo com a abrangência e dimensão dos EVENTOS realizados em suas dependências.

12. TURISMO, CULTURA E LAZER:

12.1. Poderá ser disponibilizado ao público o acesso a visitas monitoradas ao GINÁSIO VERDÃO, durante o horário comercial.

12.2. Recomenda-se que existam, nas dependências do GINÁSIO VERDÃO, lojas de artigos esportivos ou que atendam a outras necessidades de mercado, que deverão permanecer abertas ao público nos dias em que ocorram EVENTOS e também nos que não ocorram.

13. ACESSO E SEGURANÇA

13.1. É encargo de a CONCESSIONÁRIA adotar as providências necessárias para garantir aos usuários adequadas condições de acesso, circulação e segurança nas dependências do GINÁSIO VERDÃO.

13.2. Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá adotar as seguintes medidas, sem prejuízo de outras:

13.2.1. Atendimento de obrigações perante as seguintes entidades públicas competentes:

- a) Polícia Militar do Piauí;
- b) Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Piauí;
- c) Órgãos públicos de vigilância sanitária.

13.2.2. Obtenção das seguintes certificações e aprovações dos laudos necessários para a operação do GINÁSIO VERDÃO de acordo com a legislação em vigor:

- a) Certificação do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - – CREA;
- b) Laudo de aprovação dos órgãos de vigilância sanitária;
- c) Laudo do Corpo de Bombeiros;
- d) Laudo de Segurança da Polícia Militar.

13.2.3. Adequação das áreas internas e externas do GINÁSIO VERDÃO aos requisitos de segurança, de acordo com a legislação em vigor.

13.2.4. Prover contingente próprio de pessoas dedicadas à manutenção da segurança, fixado de acordo com o número de pessoas previsto para o EVENTO.

13.2.5. Garantir a segurança de circulação no entorno do GINÁSIO VERDÃO em dias de EVENTOS.

13.2.6. Garantir a segurança no acesso ao GINÁSIO VERDÃO, controlando a abertura e o fechamento dos portões em dias de EVENTOS.

13.2.7. Instalar sinais de circulação comprehensível no entorno do GINÁSIO VERDÃO.

14. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Para oferecer as condições mínimas de manutenção do GINÁSIO VERDÃO e de operação dos produtos e serviços disponibilizados ao público, a CONCESSIONÁRIA deve providenciar a emissão da documentação e a realização dos serviços operacionais, nos seguintes termos:

14.1. Documentação:

14.1.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela obtenção, perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais competentes, de todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao regular desenvolvimento de suas atividades, arcando com todas as despesas relacionadas à implementação das providências determinadas pelas entidades estatais.

14.1.2. A CONCESSIONÁRIA deve providenciar a emissão e a manutenção das licenças ambientais, autorizações, alvarás e demais documentos necessários para a operação do GINÁSIO VERDÃO.

14.1.3. A responsabilidade pela obtenção das licenças é da CONCESSIONÁRIA. O cumprimento das condicionantes das licenças de implantação e de operação relacionadas com as atividades desempenhadas pela CONCESSIONÁRIA é de sua responsabilidade.

14.1.4. Após a obtenção da licença de operação, a CONCESSIONÁRIA também deve providenciar a expedição dos documentos relativos ao “habite-se”, ao alvará de funcionamento e às respectivas renovações desses atos autorizativos quando vencidos.

14.1.5. Serviços operacionais:

14.1.5.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por providenciar, para os dias de EVENTOS, os seguintes serviços no GINÁSIO VERDÃO:

- a) Disponibilizar, mesmo que a custo do fornecedor de conteúdo do EVENTO, o quadro móvel necessário para a operação em condições satisfatórias de segurança aos usuários. O quadro móvel deve conter, no dia do EVENTO, um corpo extra de vigias, equipes de orientação ao público e equipes de limpeza dos acessos, áreas de circulação e sanitários;
- b) Disponibilizar uma equipe de manutenção corretiva para a realização de intervenções paliativas necessárias durante o EVENTO, de forma a não prejudicar os usuários;
- c) Disponibilizar sistema de câmeras de segurança internas (CFTV), ao qual a PM deverá ter acesso e permissão de operação durante os eventos;
- d) Garantir que os responsáveis do EVENTO e da segurança sejam capazes de se comunicar claramente com o público dentro e fora do GINÁSIO VERDÃO, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente que permita alertar os espectadores em caso de emergência;
- e) Manter desobstruídos os acessos às instalações do GINÁSIO VERDÃO, especificamente os portões de entrada, e demais meios, excluídas as vias urbanas;
- f) Fornecer depositores de lixo separadas para facilitar a reciclagem. As latas de lixo devem ser grandes o suficiente para lidar com um grande volume de resíduos. O sistema de reciclagem deve ser claro e visível;
- g) Garantir a satisfação das demandas de energia e água para a realização do EVENTO;
- h) Informar, em tempo hábil, a Polícia Militar da ocorrência e o público estimado dos EVENTOS no GINÁSIO VERDÃO, para que ela possa estimar e enviar o efetivo necessário para a garantia da segurança pública;
- i) Permitir o acesso dos veículos de serviços de emergência, inclusive ambulâncias e bombeiros, na área do GINÁSIO VERDÃO de maneira rápida e eficiente.

14.1.5.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por providenciar, para os dias em que não ocorram EVENTOS, os seguintes serviços:

- a) Quadro de vigias próprios (segurança privada) para atuação nos pontos de acesso ao GINÁSIO VERDÃO e nas áreas abertas ao público;
- b) Limpeza e higiene das áreas abertas ao público, incluindo sanitários e áreas de alimentação;
- c) Garantir o funcionamento, em conformidade às exigências legais, de bares, restaurantes e lojas abertos aos usuários, de forma que não representem risco à segurança ou à saúde do público consumidor.

14.1.5.3. Gestão do GINÁSIO VERDÃO:

- a) As políticas comerciais devem ser definidas de modo a que se busque a inclusão social, familiar e corporativa ao GINÁSIO VERDÃO, gerando não apenas valor financeiro, mas também visando o foco social;
- b) Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e também para as áreas de uso comercial.
- c) O quadro de pessoal da CONCESSIONÁRIA deve ser integrado por, ao menos, uma equipe própria mínima, responsável pelas atividades de:
 - Gestão geral;
 - Marketing;
 - Promoção;
 - Administrativo (finanças, contabilidade, RH);
 - Manutenção;
 - Jurídico;
 - Gestão de contratos e de serviços de terceiros.
- d) A equipe de manutenção corretiva deve conter um corpo próprio mínimo, responsável pela gestão da manutenção do GINÁSIO VERDÃO, em dias de não EVENTO, composto por, pelo menos, um engenheiro responsável, um eletricista e um encanador.
- e) A CONCESSIONÁRIA deve manter o GINÁSIO VERDÃO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO.

- f) É dever da CONCESSIONÁRIA manter íntegros e conservar todos os bens, equipamentos e instalações utilizados durante a concessão. Todos os bens devem estar em perfeitas condições de funcionamento, devendo ainda reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições em função de desgaste ou superação tecnológica, ou, ainda, promover os reparos e modernizações necessários à boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e serviços sob sua responsabilidade, conforme determinado no CONTRATO.
- g) É dever da CONCESSIONÁRIA obter e preservar atualizados os laudos técnicos de empresas especializadas que atestem as boas condições de uso e conservação de:
- ar-condicionado;
 - Controle de pragas.
- h) A CONCESSIONÁRIA deve possuir um sistema de controle de chamadas de manutenção e conservação do GINÁSIO VERDÃO, que permita a localização de uma chamada específica e apresente a sua situação, com: data de abertura, data de conclusão, descrição da chamada, solução endereçada e custo atrelado (se aplicável). Seu objetivo é criar e manter uma base de dados do controle de manutenção dos equipamentos do GINÁSIO VERDÃO, assim como o custo de tais manutenções.
- i) O sistema de chamadas de manutenção deve contemplar tanto as chamadas feitas pelos operadores comerciais contratados quanto as chamadas realizadas pela equipe própria da CONCESSIONÁRIA. Esse sistema deve também ser capaz de emitir relatórios que mostrem os custos totais de manutenção do GINÁSIO VERDÃO.
- j) É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA manter um sistema de registros dos EVENTOS realizados no GINÁSIO VERDÃO, que contenha informações como: a quantidade do público presente, a quantidade do público pagante, os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA.
- k) A CONCESSIONÁRIA deverá manter sempre atualizado o inventário e o registro dos bens vinculados à CONCESSÃO, zelando pela sua integridade.

I) A CONCESSIONÁRIA deverá tomar as medidas necessárias para propiciar ao ambiente do GINÁSIO VERDÃO e de seu entorno total segurança. Devendo sempre cooperar com os poderes públicos nas atividades sob sua responsabilidade, cabendo-lhe arcar com as despesas em virtude da necessidade de contingentes adicionais de agentes estatais de segurança pública, as quais serão calculadas e cobradas conforme a legislação aplicável.

15. TRANSPARÊNCIA DE INFORMAÇÕES:

A CONCESSIONÁRIA deve adotar as seguintes medidas para que a gestão do GINÁSIO VERDÃO possua transparência, não devendo, no entanto, limitar-se a elas:

15.1.1. Possuir sistema de gestão automatizado, com a função de integrar todos os sistemas relacionados à operação do GINÁSIO VERDÃO e que possibilite possível auditoria quando solicitada pelo PODER CONCEDENTE;

15.1.2. Possuir um sistema de gestão de terceiros, que tenha a função de cadastrar todo e qualquer terceiro ou operador comercial contratado para prestação de serviço no GINÁSIO VERDÃO, registrando as informações necessárias ao controle dos serviços prestados e pagos; esse sistema de gestão deve conter o registro e o controle do rateio de receitas entre a CONCESSIONÁRIA e os operadores comerciais, quando for o caso;

15.1.3. Manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços que constituam objeto do CONTRATO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta;

15.1.4. Ceder ao PODER CONCEDENTE, gratuitamente, todos os projetos, planos, plantas, documentos, sistemas e programas de informática e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho dos serviços contratados;

15.1.5. Implantar e manter em operação central de atendimento e ouvidoria para receber comentários, críticas e reclamações do público, bem como para prestar orientações sobre os serviços prestados;

15.1.6. Criar um canal de “Ouvidoria do GINÁSIO VERDÃO” responsável por concentrar críticas, sugestões e elogios vindos dos demais envolvidos no projeto repassá-los ao PODER CONCEDENTE;

15.1.7. Garantir a veracidade das informações reportadas a qualquer órgão público;

15.1.8. Enviar ao PODER CONCEDENTE as alterações contratuais, atas deliberativas e demais documentos societários, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do registro na Junta Comercial;

15.1.9. Publicar as suas demonstrações financeiras anuais em jornais de grande circulação nacional e no Diário Oficial do Estado do Piauí, bem como manter atualizado sítio na internet, contendo tais informações e outras de caráter geral que possam ser de interesse dos usuários e da sociedade;

15.1.10. Enviar ao PODER CONCEDENTE, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do ano contratual, relatório anual de conformidade que contemple a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do GINÁSIO VERDÃO e das demais receitas operacionais percebidas no período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, das obras de melhoria, das atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação do GINÁSIO VERDÃO e dos demais dados e informações relevantes sobre o GINÁSIO VERDÃO, conforme descrito no CONTRATO;

15.1.11. Tais relatórios devem ser detalhados e conter, no mínimo, as seguintes informações:

15.1.11.1. Relatório Gerencial Financeiro, que deve conter o detalhamento dos seguintes itens:

- a. Introdução: Relatório administrativo;
- b. Financeiro: Balanço da Receita Bruta, Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização, Lucros antes de juros e impostos, Balanço das Despesas Totais e Investimentos;
- c. Operação: Estrutura Organizacional, fornecedores e parceiros;
- d. Projeção Financeira: informações atualizadas das projeções financeiras da concessão, considerando os resultados reais obtidos desde o início da concessão até o semestre anterior e os resultados projetados até o fim do prazo da concessão.

15.1.11.2. Relatório de Sinistros, que deve conter o detalhamento dos seguintes itens:

- a. Número de ocorrências policiais e médicas, assim como de acidentes pessoais e ambientais que ocorram no GINÁSIO VERDÃO e no seu entorno em dias de EVENTOS;
- b. Quaisquer outras ocorrências graves que atentem contra a integridade física dos usuários;

c. Executar ações de comunicação, através de mídia social, campanhas publicitárias e sites específicos sobre o equipamento, com dados atualizados sobre custos, gestão, relatórios do CMO, etc.

16. RESPONSABILIDADE SOCIAL

A CONCESSIONÁRIA deverá, com o objetivo de manter a postura e responsabilidade mínimas que lhes são exigidas perante a SOCIEDADE, as FEDERAÇÕES ESPORTIVAS e o PODER CONCEDENTE, adotar as seguintes medidas:

- 16.1. Consultar o PODER CONCEDENTE para qualquer alteração que possa impactar o bem estar social, incluindo, mas não se limitando a questões de: trânsito, segurança, saúde pública, meio ambiente, etc.
- 16.2. Não promover ações que demonstrem preferências partidárias, religiosas, raciais e sociais;
- 16.3. Não incentivar movimentos sociais a favor de determinados grupos, times esportivos, partidos políticos, dentre outros;
- 16.4. Promover campanhas contra a violência;
- 16.5. Ampliar o envolvimento da sociedade em geral, nas missões sociais de âmbito regional e nacional;
- 16.6. Não disponibilizar informações, impressões e materiais que vinculem preferências por determinados grupos ou times esportivos;
- 16.7. Incentivar e colaborar com a maior utilização do GINÁSIO VERDÃO por segmentos minoritários da sociedade;
- 16.8. Proibir e zelar pela não-discriminação de raças, classes sociais, idade e sexo;
- 16.9. Respeitar a legislação municipal, estadual e federal no que diz respeito aos direitos dos idosos e deficientes físicos ou mentais;
- 16.10. Reservar parte das vagas do quadro de contratação de funcionários para que sejam preenchidas por deficientes físicos ou mentais, sendo a quantidade de vagas definida pela legislação pertinente;
- 16.11. Promover o desenvolvimento social e através de campanhas de alimentos, campanhas de agasalho, campanha de coleta de livros, campanha contra a AIDS, dentre outras;

- 16.12. Fomentar parcerias, seja com entidades estatais, da sociedade civil, por meio de voluntariado, ou da iniciativa privada, em forma de patrocínios para colocar em prática os programas sociais;
- 16.13. Contribuir, direta ou indiretamente, com demais programas sociais, disponibilizando o GINÁSIO VERDÃO para EVENTOS e programas sociais, quando for o caso;
- 16.14. Garantir que os ingressos vendidos para EVENTOS no GINÁSIO VERDÃO contemplem seguro de vida ao participante;
- 16.15. Promover programas que valorizem a saúde da população e a coesão social;
- 16.16. Realizar projetos comunitários diversos que visem o desenvolvimento social e econômico;
- 16.17. Aplicar melhores práticas de sustentabilidade na modernização e gestão do GINÁSIO VERDÃO;
- 16.18. Aplicar as melhores práticas relativas à coleta de reciclagem de lixo e coleta de esgoto;
- 16.19. Cumprir as demais atividades de responsabilidade social nos limites fixados pelas legislações.

Teresina, 10 de julho de 2018.

BRENDA DIAS MATIAS DANTAS
DIRETORIA TÉCNICA - SUPARC

JOSÉ WILSON MENESES DE MENDONÇA
ASSESSORIA ECONOMICO FINANCEIRA - SUPARC

ANA AMÉLIA SOARES LIMA
ASSESSORIA JURÍDICA - SUPARC