

## **CONCORRÊNCIA nº 90018/2026**

### **CONTRATANTE (Unidade Gestora – UG: 985865)**

**MUNICÍPIO DE NITERÓI, PELO ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS**

**OBJETO:** Concessão dos serviços de Operação do Parque Poliesportivo da Concha Acústica e da Arena Niterói, denominado em conjunto e simplesmente por "Arena Niterói" abrangendo os serviços de Gestão, Manutenção, Operação e eventuais obras de adaptação da Arena Niterói, conforme Edital e seus Anexos.

### **VALORES**

O valor do contrato é estimado em **R\$ 28.091.974,75** (vinte e oito milhões noventa e um mil novecentos e setenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) correspondente ao valor dos investimentos obrigatórios estimados para execução das obrigações do Contrato pelo CONCESSIONÁRIO.

A outorga fixa mínima prevista é de **R\$ 8.791.716,86** (oito milhões setecentos e noventa e um mil setecentos e dezesseis reais e oitenta e seis centavos) a ser pago no certame pelas futuras concorrentes, sendo escolhida a proposta que apresentar o maior valor. Já a outorga variável será de **2,0% da Receita Operacional Bruta (ROB)**, com a possibilidade de redução da Receita Operacional Bruta se alcançados os índices de bom desempenho da concessionária

### **DATA E HORA DA SESSÃO PÚBLICA**

Dia 28/07/2026 às 11:00 horas (horário de Brasília)

### **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:**

Técnica e preço.

### **MODO DE DISPUTA:**

Fechado.

## **EDITAL**

### **ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS**

#### **CONCORRÊNCIA Nº 90018/2026**

(Processo Administrativo nº 9900033096/2026)

Torna-se público que o MUNICÍPIO DE NITERÓI, por meio do ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS vinculado ao GABINETE DO PREFEITO, sediado na Rua Quinze de Novembro, nº 13, 4º andar - Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-125, realizará licitação, na modalidade CONCORRÊNCIA na forma ELETRÔNICA, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Decreto nº 14.730, de 13 de fevereiro de 2023, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

#### **1. DO OBJETO**

**1.1.** O objeto da presente licitação é a CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE OPERAÇÃO DA ARENA NITERÓI E DO PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, doravante denominado simplesmente por "ARENA NITERÓI", ABRANGENDO OS SERVIÇOS DE GESTÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DA ARENA NITERÓI, no perímetro indicado no ANEXO D.9 – CADERNO DE ENCARGOS, conforme critérios e condições previstos neste EDITAL e seus ANEXOS.

**1.2.** Para os fins deste EDITAL, a ARENA NITERÓI objeto da concessão compreende: (i) a ARENA NITERÓI, localizada na Avenida Visconde do Rio Branco, Bairro São Domingos, Niterói/RJ, com área construída de aproximadamente 3.400 m²; e (ii) o PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA (Parque Poliesportivo da Concha Acústica), ambos em conjunto e indistintamente doravante denominados simplesmente por "ARENA NITERÓI", no perímetro indicado no ANEXO D.9.

**1.3.** O critério de julgamento adotado será a combinação de MELHOR TÉCNICA E MELHOR PROPOSTA FINANCEIRA (TÉCNICA E PREÇO), conforme art. 36 da Lei Federal nº 14.133/2021, com ponderação de 60% para a PROPOSTA TÉCNICA e 40% para a PROPOSTA COMERCIAL.

**1.4.** A execução do OBJETO envolverá o cumprimento de todas as obrigações e atividades previstas no ANEXO D.7 – MINUTA DO CONTRATO e ANEXOS.

**1.5.** Esta LICITAÇÃO é regida pela LEI DE CONCESSÕES (Lei Federal nº 8.987/1995), pela LEI DE LICITAÇÕES (Lei Federal nº 14.133/2021), pela Lei Municipal nº 925/1991, pela Lei Municipal nº

2.682/2009 e pelo Decreto Municipal nº 14.730/2023, bem como pelos preceitos de Direito Público e pelas normas regulamentares aplicáveis.

**1.6.** Esta LICITAÇÃO foi precedida de CONSULTA PÚBLICA no período de 31/01/2026 a 10/02/2026, disponibilizada em <http://www.espin.niteroi.rj.gov.br/> e [www.niteroi.rj.gov.br](http://www.niteroi.rj.gov.br).

**1.7.** Esta LICITAÇÃO foi precedida do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI nº 001/2025, decorrente do Processo Administrativo nº 9900175575/2025.

**1.8.** É admitida a participação na qualidade de licitantes dos proponentes autorizados no Chamamento Público de PMI nº 001/2025, inclusive daqueles cujos estudos foram selecionados.

**1.9.** O EDITAL e seus ANEXOS estão disponíveis, na íntegra no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNPC) e nos endereços eletrônicos [www.comprasgov.br](http://www.comprasgov.br) e [www.niteroi.rj.gov.br/licitacao-sma](http://www.niteroi.rj.gov.br/licitacao-sma).

## **2. DEFINIÇÕES**

**2.1.** Os termos grafados em caixa alta têm o significado aqui atribuído, sem prejuízo de outras definições nos ANEXOS ou na LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. No caso de divergência entre as disposições contidas no EDITAL e nos ANEXOS, prevalecerá o disposto no EDITAL. Glossário essencial:

- (i) “ADJUDICATÁRIO” Significa a LICITANTE vencedora para a qual será adjudicado o objeto da LICITAÇÃO e que constituirá a CONCESSIONÁRIA;
- (ii) “ANEXOS” Significam cada um dos documentos anexos ao presente EDITAL;
- (iii) “ÁREA DA CONCESSÃO”: Significa a área total da CONCESSÃO, correspondente a área da ARENA NITERÓI, incluindo-se a Arena Niterói e o Parque Poliesportivo da Concha Acústica.
- (iv) “BENS REVERSÍVEIS” São todos os equipamentos, instalações e outros bens, direitos e privilégios vinculados à CONCESSÃO;
- (v) “COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO” Significa a Comissão Especial de Licitação criada para processar e julgar a LICITAÇÃO, que possui as prerrogativas que lhe são atribuídas neste EDITAL e na legislação aplicável;
- (vi) “CONCESSÃO” Significa a outorga contratual para a execução das OBRAS de adaptação, reforma, recuperação, manutenção e/ou ampliação e prestação dos SERVIÇOS objetos do CONTRATO;
- (vii) “CONCESSIONÁRIA” Sociedade de propósito específico a ser constituída pelo ADJUDICATÁRIO para a assinatura e execução do CONTRATO;
- (viii) “CONSÓRCIO” Significa o grupo de pessoas jurídicas que se unem para agregar capacitação técnica, econômica e financeira para a participação na LICITAÇÃO, as quais respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações decorrentes da presente licitação e

se vinculam por Termo de Compromisso de Constituição de Consórcio;

- (ix) “CONTRATO” Significa o CONTRATO de concessão, conforme Minuta do Contrato;
- (x) “DATA DE ASSINATURA” Data de celebração do CONTRATO;
- (xi) “DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO” São os documentos relativos à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira dos LICITANTES, de acordo com este EDITAL;
- (xii) “EDITAL DE LICITAÇÃO” ou “EDITAL” O EDITAL e os ANEXOS da Concorrência Pública nº 90018/2026;
- (xiii) “GARANTIA DE PROPOSTA” É a garantia a ser prestada pelas LICITANTES, para assegurar a manutenção da PROPOSTA ECONÔMICA;
- (xiv) “GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO” Significa a garantia prestada pela CONCESSIONÁRIA em favor do PODER CONCEDENTE para assegurar o adimplemento das obrigações por ela assumidas no CONTRATO;
- (xv) "INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS" significam todas as intervenções que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar no equipamento objeto da presente licitação;
- (xvi) “LEGISLAÇÃO APLICÁVEL” Significa a Constituição Federal, a Lei Orgânica do MUNICÍPIO DE NITERÓI, as leis federais, estaduais e municipais, as normas infralegais e as demais normas aplicáveis, conforme vigentes, ao PODER CONCEDENTE, à CONCESSIONÁRIA, à CONCESSÃO ou às matérias tratadas neste CONTRATO, conforme o caso;
- (xvii) “LEI DE CONCESSÕES” Significa a Lei Federal 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, conforme posteriormente alterada;
- (xviii) “LEI DE LICITAÇÕES” Significa a Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme posteriormente alterada;
- (xix) “LICITAÇÃO” O procedimento administrativo da Concorrência nº 90018/2026, que teve por objetivo selecionar a proposta mais vantajosa com vistas à outorga da CONCESSÃO objeto deste Edital;
- (xx) “LICITANTE” Significa a pessoa jurídica isolada ou o CONSÓRCIO que participe desta LICITAÇÃO;
- (xxi) “MUNICÍPIO” ou “MUNICÍPIO DE NITERÓI” É o Município de Niterói, pessoa jurídica de direito público interno;
- (xxii) “NOTA DE DESEMPENHO” Significa a nota atribuída à CONCESSIONÁRIA para fins de mensuração do desempenho da CONCESSIONÁRIA conforme os INDICADORES DE

**DESEMPENHO;**

(xxiii) “OBRAS” Significa toda OBRAS de adaptação, reforma, recuperação, manutenção e/ou ampliação a ser realizada pela CONCESSIONÁRIA;

(xxiv) “OPERAÇÃO COMERCIAL” Significa a prestação dos SERVIÇOS na ÁREA DA CONCESSÃO;

(xxv) “ORDEM DE INÍCIO” É a ordem emitida pelo PODER CONCEDENTE a partir da qual a CONCESSIONÁRIA iniciará a execução do CONTRATO, conforme previsto no CONTRATO.

(xxvi) “OUTORGA FIXA” É o valor fixo a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE;

(xxvii) “OUTORGA VARIÁVEL MENSAL” Corresponde ao percentual da RECEITA BRUTA que deverá ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, a partir da OPERAÇÃO COMERCIAL, ao longo do prazo da CONCESSÃO;

(xxviii) “PARTES” São o PODER CONCEDENTE e a(s) CONCESSIONÁRIA(S);

(xxix) “PLANO DE NEGÓCIOS” Conjunto de informações, projeções e análises econômico-financeiras, cobrindo todo o prazo da CONCESSÃO, bem como todos os elementos financeiros relativos à execução do CONTRATO, que deverá ser apresentado pelas LICITANTES;

(xxx) “PODER CONCEDENTE” É o MUNICÍPIO DE NITERÓI, por intermédio do ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS;

(xxxi) “PODER PÚBLICO” Significa, para efeitos do CONTRATO, quaisquer entes públicos integrantes da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, direta ou indireta, incluindo o PODER CONCEDENTE;

(xxxii) “PROPOSTA ECONÔMICA” Significa a proposta econômica a ser apresentada pelas LICITANTES, nos termos deste EDITAL e de seu ANEXO D.10, a qual será incorporada ao CONTRATO como ANEXO D.10, e que deverá conter o percentual da OUTORGA VARIÁVEL MENSAL e o valor da OUTORGA FIXA;

(xxxiii) “PROPOSTA TÉCNICA” Significa o documento a ser apresentado pela LICITANTE, que deverá conter (i) anteprojeto, composto pela solução de arquitetura e urbanismo e solução de engenharia, (ii) projeto de entretenimento, cultura, integração social e qualidade de vida e, ainda, (iii) o estudo de viabilidade econômica, todos condizentes com a implementação e desenvolvimento dos SERVIÇOS objeto da CONCESSÃO e, se aplicável, das OBRAS de adaptação, da ARENA NITERÓI, na forma do Item 19 do EDITAL.

(xxxiv) “RECEITAS ACESSÓRIAS” Significam quaisquer receitas alternativas, acessórias, complementares ou de projetos associados, a serem exploradas pela CONCESSIONÁRIA na

ARENA NITERÓI, nos termos do CONTRATO, não previstas originalmente como RECEITAS OPERACIONAIS;

(xxxv) “RECEITAS FINANCEIRAS” Significam as receitas oriundas de aplicações financeiras pela CONCESSIONÁRIA, incluindo, mas não se limitando a juros, descontos recebidos, receitas de títulos vinculados ao mercado aberto, receitas sobre outros investimentos, prêmio de resgate de títulos e debêntures, bem como as atualizações monetárias pré-fixadas, as variações monetárias dos direitos de crédito e das obrigações em função da taxa de câmbio ou de índices ou coeficientes aplicáveis por disposição legal ou contratual, dentre outras dessa natureza;

(xxxvi) “RECEITA BRUTA” Significam as RECEITAS OPERACIONAIS e RECEITAS ACESSÓRIAS da CONCESSIONÁRIA, com base na qual será calculada a OUTORGA VARIÁVEL MENSAL.

(xxxvii) “RECEITAS OPERACIONAIS” Significam as receitas a serem percebidas pela CONCESSIONÁRIA e que estejam diretamente ligadas à exploração comercial da Arena Niterói;

(xxxviii) “SERVIÇOS” Significam o conjunto de ações operacionais a serem executadas pela CONCESSIONÁRIA, em conformidade com as especificações constantes na Minuta de Contrato;

(xxxix) “SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO” Os indicadores objetivos de avaliação da qualidade dos SERVIÇOS e, se aplicável, OBRAS de adaptação da ARENA NITERÓI, manutenção e/ou ampliação previstos no TERMO DE REFERÊNCIA;

(xl) “SOCIEDADE COLIGADA” A pessoa jurídica que detiver, em relação à outra, direta ou indiretamente, 10% (dez por cento) ou mais de participação no capital votante, sem deter seu controle;

(xli) “SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO” Sociedade de propósito específico a ser constituída pelo ADJUDICATÁRIO para a assinatura e execução do CONTRATO;

(xlii) “TERMO DE REFERÊNCIA” Documento constante do Anexo D.4 do EDITAL contendo a descrição dos SERVIÇOS mínimos a serem executados pela CONCESSIONÁRIA na ÁREA DA CONCESSÃO e, se aplicáveis, eventuais OBRAS de adaptação da ARENA NITERÓI;

(xlili) “USUÁRIOS” Significa as pessoas que façam uso dos SERVIÇOS objeto da CONCESSÃO; e

(xliv) “VALOR DO CONTRATO” Significa o valor constante no item 3.1 do EDITAL;

### **3. PRAZO E VALOR DO CONTRATO**

**3.1.** O PRAZO DA CONCESSÃO é de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**3.2.** O VALOR DO CONTRATO estimado é de R\$ 28.091.974,75, na data-base de abril de 2026, correspondente ao valor das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS estimadas. Esse valor é o mínimo admitido para adjudicação, tem caráter meramente indicativo e não vincula as PARTES nem serve de base para reequilíbrio econômico-financeiro.

#### **4. ACESSO ÀS INFORMAÇÕES E ALTERAÇÕES NO EDITAL**

**4.1.** O ESPIN poderá retificar e alterar qualquer disposição deste EDITAL até a data estabelecida para envio das propostas, com divulgação pelos mesmos meios da publicação original. Alterações que afetem substancialmente a formulação das PROPOSTAS implicarão reabertura do prazo.

**4.2.** Alterações que afetem datas de envio de propostas ou condições materiais serão divulgadas no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico do ESPIN, qual seja, <http://www.espin.niteroi.rj.gov.br/>. As demais alterações de menor relevância poderão ser publicadas apenas no sítio eletrônico do ESPIN.

#### **5. VISITA TÉCNICA**

**5.1.** É facultada visita técnica à ARENA NITERÓI, a ser agendada com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência pelo e-mail [espin@espin.niteroi.rj.gov.br](mailto:espin@espin.niteroi.rj.gov.br), informando razão social, CNPJ e representantes (nome e CPF).

**5.2.** As visitas ocorrem até o dia útil anterior ao envio das propostas. A COMISSÃO disponibilizará datas distintas para cada PROPONENTE. Ao final, será emitida Declaração de Visita Técnica (ANEXO D.1.15).

**5.3.** A visita é facultativa. As PROPONENTES que não a realizarem assumem integral responsabilidade pela obtenção dos dados necessários, não podendo alegar desconhecimento das condições locais.

**5.4.** Independentemente da realização de visita técnica, todas as PROPONENTES deverão apresentar a Declaração de Pleno Conhecimento da Área da Concessão (ANEXO D.1.14).

#### **6. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS**

**6.1.** Até 3 (três) dias úteis antes da data de envio das propostas, quaisquer interessados poderão encaminhar pedidos de esclarecimentos para: [copli@administracao.niteroi.rj.gov.br](mailto:copli@administracao.niteroi.rj.gov.br), conforme modelo do ANEXO D.1.1.

**6.2.** As respostas serão divulgadas no sítio do ESPIN em até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior ao envio das propostas, sem identificação do solicitante, e integrarão o EDITAL para todos os efeitos.

#### **7. IMPUGNAÇÃO AO EDITAL**

**7.1.** Qualquer pessoa pode impugnar este EDITAL até 3 (três) dias úteis antes da data de envio das propostas, encaminhando impugnação fundamentada e assinada para:



[copli@administracao.niteroi.rj.gov.br](mailto:copli@administracao.niteroi.rj.gov.br).

**7.2.** A impugnação tempestiva não impede a participação do interessado na LICITAÇÃO. A COMISSÃO responderá em até 3 (três) dias úteis. Acolhida a impugnação que afete substancialmente a formulação das propostas, será definida e publicada nova data.

**7.3.** Impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos do certame, salvo decisão motivada da COMISSÃO em caso excepcional.

## **8. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**8.1.** Poderão participar desta LICITAÇÃO sociedades brasileiras ou estrangeiras, isoladamente ou em CONSÓRCIO, inclusive entidades de previdência complementar, instituições financeiras, fundações, fundos de investimento e empresas investidoras.

**8.2.** Não poderá participar quem:

- (i) Não atenda às condições deste EDITAL;
- (ii) Tenha sido declarado inidôneo para licitar;
- (iii) Esteja suspenso ou impedido de contratar com a Administração;
- (iv) Conste nos cadastros da Lei Anticorrupção (arts. 22 e 23, Lei nº 12.846/2013);
- (v) Cujo dirigente ou responsável técnico seja ou tenha sido, nos últimos 180 dias, servidor do órgão contratante;
- (vi) Esteja sob falência, concurso de credores, dissolução ou liquidação;
- (vii) Tenha sofrido pena de interdição por crime ambiental (Lei nº 9.605/1998);
- (viii) Esteja sob intervenção da PREVIC;
- (ix) Mantenha ou tenha mantido nos últimos 180 dias vínculo com dirigente ou agente público da licitação até o terceiro grau;
- (x) Seja controladora, controlada ou coligada concorrendo entre si;
- (xi) Tenha sido condenada nos 5 anos anteriores por trabalho infantil ou análogo à escravidão;
- (xii) Seja agente público do órgão licitante;
- (xiii) Seja OSCIP atuando nessa condição.

**8.3.** A participação em recuperação judicial ou extrajudicial exige demonstração de todos os requisitos de habilitação.



**8.4.** Não há tratamento favorecido para MEI, ME ou EPP, nos termos do art. 4º, §1º, da Lei nº 14.133/2021, dada a natureza indivisível do objeto.

**8.5.** A participação implica aceitação integral e incondicional de todos os termos deste EDITAL.

## **9. CONSÓRCIOS**

**9.1.** Em caso de CONSÓRCIO:

**9.1.1.** Cada CONSORCIADA atende individualmente às exigências de habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista.

**9.1.2.** As exigências de qualificação técnica e econômico-financeira podem ser atendidas conjuntamente.

**9.1.3.** A desclassificação ou inabilitação de qualquer CONSORCIADA acarreta automaticamente a do CONSÓRCIO.

**9.1.4.** Nenhum PROPONENTE pode participar de mais de um CONSÓRCIO nem, concomitantemente, de forma isolada, sendo vedada a participação simultânea como integrante de consórcio e como licitante individual, nos termos do art. 15, §3º, da Lei Federal nº 8.987/1995.

**9.1.5.** Não se admite inclusão, substituição, retirada ou exclusão de CONSORCIADAS até a assinatura do CONTRATO.

**9.1.6.** Responsabilidade solidária de todas as CONSORCIADAS (art. 20, LEI DE CONCESSÕES).

**9.1.7.** Em CONSÓRCIO com empresas estrangeiras, a liderança pode caber a qualquer empresa.

**9.1.8.** O CONSÓRCIO deverá apresentar Termo de Constituição de Consórcio e Compromisso de Constituição de SPE (ANEXO D.1.12), contendo: denominação; objetivo exclusivo; qualificação e participações percentuais das consorciadas; empresa líder com amplos poderes; responsabilidade solidária; e compromisso de constituição da SPE.

**9.1.9.** Para qualificação econômico-financeira do CONSÓRCIO, aplica-se acréscimo de 20% sobre os valores exigidos para licitantes individuais (art. 15, §1º, LEI DE LICITAÇÕES).

## **10. DA REPRESENTAÇÃO**

**10.1.** As PROPONENTES serão representadas por REPRESENTANTES CREDENCIADOS com poderes suficientes, nos moldes do ANEXO D.1.8.

**10.2.** Cada PROPONENTE pode constituir até 2 (dois) REPRESENTANTES CREDENCIADOS. Um REPRESENTANTE CREDENCIADO representa apenas uma PROPONENTE.

**10.3.** A representação se comprova por: procuração com assinatura eletrônica qualificada (ICP-Brasil) ou física reconhecida; ou documentos societários (contrato social, estatuto, ata de eleição). Para CONSÓRCIO, a procuração é outorgada pela empresa líder.

## **11. FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOCUMENTOS**

**11.1.** Todas as propostas e documentos são enviados exclusivamente por meio do sistema eletrônico designado pelo PODER CONCEDENTE, até a data e horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

**11.2.** Ordem do procedimento: (i) Verificação da GARANTIA DE PROPOSTA e representação → (ii) Análise da PROPOSTA TÉCNICA → (iii) Análise da PROPOSTA COMERCIAL → (iv) Análise dos DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO da proponente melhor classificada.

**11.3.** MODO DE DISPUTA FECHADO – SIGILO DAS PROPOSTAS: As PROPOSTAS TÉCNICAS e PROPOSTAS COMERCIAIS serão enviadas exclusivamente por meio do sistema eletrônico, permanecendo sob sigilo até o momento da abertura da sessão pública, sendo vedado o acesso ou a divulgação do conteúdo das propostas antes deste ato público. Não haverá etapa de lances orais ou sucessivos. Após o julgamento e classificação das propostas, não haverá fase de negociação com a licitante mais bem classificada, salvo hipótese excepcional expressamente motivada pela COMISSÃO, nos termos do art. 61 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**11.4.** Todos os documentos devem estar em língua portuguesa, com valores em Real, dentro dos prazos de validade na data de envio. Certidões sem data de validade expressa são admitidas se emitidas nos 90 dias anteriores, salvo disposição legal diversa. Documentos em língua estrangeira devem ser traduzidos (tradução livre para participação; tradução juramentada apenas para assinatura do CONTRATO).

**11.5.** Aceita-se assinatura digital com certificado ICP-Brasil (MP nº 2.200-2/2001). As PROPONENTES declaram em campo próprio do sistema: ciência e concordância com o EDITAL; integralidade de custos trabalhistas; vedação ao trabalho infantil e degradante; cumprimento de reserva de vagas para PcD.

## **12. GARANTIA DE PROPOSTA**

**12.1.** Nos termos do art. 58 da Lei nº 14.133/2021, será exigida, como condição para participação neste certame, a apresentação, juntamente com a proposta de preços, do comprovante de prestação de garantia da proposta, em valor equivalente a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, com a data da emissão anterior a do certame, observadas as modalidades legalmente admitidas e as demais disposições previstas neste instrumento convocatório.

**12.2.** A garantia poderá ser prestada, à escolha do licitante, por uma das seguintes modalidades:

**12.2.1.** Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

**12.2.2.** Seguro-garantia;

**12.2.3.** Fiança bancária.

**12.3.** A garantia deverá ter prazo de validade de, no mínimo, 30 (trinta) dias além do prazo de validade da proposta.

**12.4.** Caso haja prorrogação do prazo de validade da proposta, a garantia deverá ser igualmente prorrogada.

**12.5.** A garantia será devolvida aos licitantes não vencedores no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a homologação do resultado.

**12.6.** Ao licitante vencedor, a garantia será devolvida após a assinatura do contrato.

**12.7.** A garantia poderá ser executada pela Administração nos casos de:

**12.7.1.** Retirada da proposta dentro do prazo de validade;

**12.7.2.** Recusa injustificada em assinar o contrato.

### **13. PROPOSTA TÉCNICA**

**13.1.** Enviada exclusivamente por sistema eletrônico, em PDF, em língua portuguesa, demonstrando capacidade técnica, planejamento e conhecimento para execução do objeto, sendo admitida a apresentação de apenas 1 (uma) PROPOSTA TÉCNICA por licitante, com validade mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data de envio.

**13.2.** Conteúdo mínimo (conforme ANEXO D.3):

Quesito

Pontuação máxima – 100 pontos

- a. Plano de Gestão Operacional – estratégia de operação da ARENA NITERÓI, modelo organizacional, gestão de agenda, mix de eventos, política de uso público e indicadores de desempenho - 30 pontos
- b. Experiência e Qualificação da Equipe – experiência em gestão/operação de arenas ou equipamentos esportivos/culturais similares à ARENA NITERÓI, com currículos e atestados - 40 pontos
- c. Sustentabilidade e Integração Comunitária – iniciativas de sustentabilidade ambiental (energia solar, reuso de água, gestão de resíduos), integração com entorno e projetos de acesso público - 30 pontos

**13.3.** Peso na nota global: 60% (sessenta por cento).

**13.4.** Nota mínima de classificação: 60 (sessenta) pontos.

**13.5.** A SUBCOMISSÃO TÉCNICA avaliará e justificará cada pontuação em relatório circunstanciado

assinado por todos os seus membros.

#### **14. PROPOSTA COMERCIAL**

**14.1.** Conforme modelo do ANEXO D.1.4, deverá ser enviada por sistema eletrônico, sem rasuras, linguagem clara e objetiva, assinada por representante habilitado, com validade mínima de 1 (um) ano da data de envio.

**14.2.** A proposta comercial deve conter o valor de oferta da OUTORGA FIXA, em reais com até duas casas decimais, igual ou superior a R\$ 8.791.716,86. Em caso de divergência entre algarismos e extenso, prevalece o extenso.

**14.3.** A proposta comercial deverá conter o valor de OUTORGA VARIÁVEL MENSAL , igual ou superior a 2,0% da RECEITA BRUTA..

**14.4.** A PROPOSTA COMERCIAL é incondicional, irrevogável e irretratável, devendo considerar: todos os custos da CONCESSÃO; os riscos da CONCESSIONÁRIA; o ressarcimento dos estudos do PMI nº 001/2025; os BENS REVERSÍVEIS; e o prazo de vigência da concessão de 35 (trinta e cinco) anos.

**14.5.** A PROPOSTA COMERCIAL deverá prever o reajuste pelo IPCA se o prazo entre o envio das propostas e a assinatura do CONTRATO ultrapassar 1 (um) ano, prevendo-se, ainda, a faculdade de renovação do prazo de vigência mediante notificação a ser enviada até 15 (quinze) dias antes do vencimento. Havendo recusa por parte do licitante, tal renúncia implicará em exclusão do ofertante do procedimento licitatório.

**14.6.** Constituem causas de desclassificação da PROPOSTA COMERCIAL vícios insanáveis; rasuras ou linguagem que dificulte a compreensão; idioma ou moeda incorretos; emendas ou ressalvas; condições não previstas neste EDITAL; OUTORGA FIXA inferior a R\$ 8.791.716,86; OUTORGA VARIÁVEL menor que 2,0%; apresentação de mais de uma proposta.

**14.7.** Peso na nota global: 40% (quarenta por cento).

#### **15. DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO**

**15.1.** Apresentados pela proponente mais bem classificada, mediante convocação, com carta de apresentação conforme ANEXO D.1.5.

**15.2.** Habilitação Jurídica:

- Pessoa jurídica:

(i) ato constitutivo/estatuto/contrato social com alterações e prova de eleição dos administradores;

(ii) certidão atualizada do registro empresarial;

(iii) decreto de autorização (empresas estrangeiras). Regras adicionais para instituições financeiras (autorização BACEN), entidades de previdência (autorização do órgão competente) e fundos de investimento (registro CVM, regulamento, autorização de assembleia).

**15.3. Qualificação Econômico-Financeira:**

- (i) Balanços patrimoniais e demonstrações dos 2 últimos exercícios sociais, assinados por representante legal e contador habilitado;
- (ii) Patrimônio líquido mínimo de R\$ 2.809.197,47, consistente em 10% (dez por cento) do VALOR DO CONTRATO. Para hipótese de oferecimento de proposta por CONSÓRCIO, apresentação de patrimônio líquido total de R\$ 3.371.036,97, cujo montante total será apurado pelo somatório do patrimônio líquido de cada parte do consórcio e levando-se em conta a participação societária de cada parte no consórcio;
- (iii) Certidão negativa de falência do distribuidor da sede, com até 90 dias de emissão.

**15.4. Regularidade Fiscal e Trabalhista:**

- (i) Prova de inscrição no CNPJ;
- (ii) inscrição no Cadastro de Contribuintes municipal/estadual;
- (iii) regularidade INSS/FGTS;
- (iv) CND conjunta RFB/PGFN;
- (v) regularidade com as Fazendas Estadual e Municipal (certidões com até 180 dias);
- (vi) CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas). Aceitam-se certidões positivas com efeito de negativas.

**15.5. Qualificação Técnica:**

**15.5.1.** Atestado(s) de capacidade técnico-operacional emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a PROPONENTE (ou uma ou mais CONSORCIADAS) operou, administrou, gerenciou ou explorou economicamente, por no mínimo 06 meses, distrito esportivo, estádio, ginásio, arena ou ativo similar, com todos os seguintes requisitos mínimos cumulativos:

- (i) Capacidade de público de, no mínimo, 1.200 lugares;
- (ii) Área superior a 10.000 m<sup>2</sup>;
- (iii) Investimentos realizados em obras de reforma, construção ou modernização de, no mínimo, R\$ 4.000.000,00.

**15.5.2.** Regras complementares: quando o detentor da experiência atuou como acionista, aplica-se a proporção de participação ao valor dos investimentos. Em CONSÓRCIO, a CONSORCIADA que comprove isoladamente a experiência deve deter ao menos 20% de participação acionária da futura SPE. A apresentação de atestados de controladas/controladoras exige apresentação de organograma societário, juntamente com a declaração contida no ANEXO D.1.7.

## **16. AGENTE DE CONTRATAÇÃO, EQUIPE DE APOIO E SUBCOMISSÃO TÉCNICA**

**16.1.** A LICITAÇÃO é processada e julgada pela Agente de Contratação e equipe de Apoio, com auxílio da Subcomissão Técnica.

**16.2.** Constituem prerrogativas dos acima: **(i)** solicitar esclarecimentos a qualquer momento; **(ii)** promover diligências (verificação de autenticidade, exequibilidade, complementação de instrução); **(iii)** publicar comunicados, preferencialmente online no website da ESPIN, qual seja, <http://www.espin.niteroi.rj.gov.br/>; **(iv)** prorrogar ou antecipar prazos por interesse público ou caso fortuito; **(v)** suspender a sessão para análise; **(vi)** sanar irregularidades de ofício por ato motivado.

**16.3.** Na hipótese de ocorrência de falhas formais sanáveis a equipe pode anuir com o saneamento de falhas que não desvirtuem o objeto do documento e não restinjam a competitividade e/ou prejudiquem a participação de terceiros, devendo tal saneamento se der por ato motivado.

## **17. CRONOGRAMA E ORDEM DOS PROCEDIMENTOS**

**17.1.** Ordem dos atos:

**17.1.1.** Envio de propostas e documentos pelo sistema eletrônico

**17.1.2.** Abertura da SESSÃO PÚBLICA eletrônica — verificação da GARANTIA DE PROPOSTA e representação

**17.1.3.** Análise e pontuação das PROPOSTAS TÉCNICAS

**17.1.4.** Análise e pontuação das PROPOSTAS COMERCIAIS

**17.1.5.** Cálculo das NOTAS FINAIS e classificação

**17.1.6.** Convocação para abertura dos DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO da melhor classificada

**17.1.7.** Habilitação; se não habilitada, abertura da segunda colocada, e assim por diante

**17.1.8.** Declaração da vencedora; prazo recursal

**17.1.9.** Encaminhamento à autoridade superior para homologação e adjudicação

**17.2.** Na hipótese de desconexão do sistema por mais de 10 (dez) minutos, poderá a COMISSÃO

deliberar por suspender a sessão reiniciá-la somente após 24 (vinte e quatro) horas da comunicação da COMISSÃO aos participantes, a ser realizada preferencialmente por meio eletrônico.

**17.3.** A COMISSÃO fará constar dos autos ata circunstanciada de todos os atos e ocorrências relevantes.

## **18. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

**18.1.** Fórmula de cálculo da NOTA FINAL:

$$NF = 0,6 \times NT + 0,4 \times NP$$

**18.2.** Critério de pontuação da PROPOSTA COMERCIAL (NP):

Classificação financeira

- Melhor PROPOSTA COMERCIAL – 100
- Segunda melhor – 90
- Terceira melhor – 80
- Demais (valor mínimo ou abaixo do 3º colocado) - 75

**18.3.** Notas mínimas de classificação: 60 pontos na PROPOSTA TÉCNICA; 75 pontos na PROPOSTA COMERCIAL.

**18.4.** Critérios de desempate (NF iguais), nesta ordem: (i) desempenho contratual prévio; (ii) ações de equidade de gênero no ambiente de trabalho; (iii) programa de integridade.

## **19. RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**19.1.** A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inhabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021. 9.2.

**19.2.** O prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.

**19.3.** Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inhabilitação do licitante:

- 19.3.1.** a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão;
- 19.3.2.** o prazo para a manifestação da intenção de recorrer não será inferior a 10 (dez) minutos.
- 19.3.3.** o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inhabilitação;



**19.3.4.** na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no § 1º do art. 17 da Lei nº 14.133, de 2021, o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação da ata de julgamento.

**19.4.** Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

**19.5.** O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

**19.6.** Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

**19.7.** O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

**19.8.** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

**19.9.** O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento. 9.10. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no sítio eletrônico <https://www.compras.gov.br>.

## **20. HOMOLOGAÇÃO, ADJUDICAÇÃO E ASSINATURA DO CONTRATO**

**20.1.** Após exauridos os recursos, a autoridade superior, no prazo de 15 dias corridos, poderá determinar o saneamento; revogar por conveniência/oportunidade; anular por ilegalidade insanável; ou adjudicar e homologar.

**20.2.** Prazo para assinatura do CONTRATO: até 60 (sessenta) dias corridos da homologação, prorrogável uma vez por igual período mediante justificativa aceita pelo PODER CONCEDENTE.

**20.3.** São condições precedentes à assinatura do CONTRATO, a serem cumpridas em até 30 (trinta) dias corridos da homologação,:

(i) Prova de constituição da SPE (Sociedade de Propósito Específico), na forma de Sociedade Anônima, cujo objeto exclusivo será a CONCESSÃO, com prazo mínimo de duração igual ao da concessão acrescido do tempo de liquidação), acompanhado da certidão da Junta Comercial e CNPJ;

(ii) Descrição da estrutura acionária e de gestão da SPE, discriminando-se os tipos de ações, acionistas, composição, acordos, administradores, regras internas de governança;

(iii) Comprovação de integralização do capital social da SPE em, no mínimo, R\$ 1.404.598,73, correspondente a 5% (cinco por cento) das INTERVENÇÕES

OBRIGATÓRIAS), mediante ata registrada na Junta Comercial;

(iv) Constituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, conforme CONTRATO;

(v) Pagamento e comprovante do depósito do valor da OUTORGA FIXA ao PODER CONCEDENTE, reajustado se necessário;

(vi) Pagamento do ressarcimento dos estudos do PMI nº 001/2025 no valor de R\$ 2.275.000,00 (data-base dezembro/2025, atualizado pelo IPCA);

(vii) Obrigação do PODER CONCEDENTE: Encerramento dos vínculos contratuais com terceiros relativos a serviços operacionais e comerciais em vigor na ARENA NITERÓI e liberação da ÁREA DA CONCESSÃO;

(viii) Obrigação do PODER CONCEDENTE: Comprovação da posse da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo áreas adjacentes.

**20.4.** O estatuto social da SPE deverá prever cláusulas que: proíbam alteração do objeto social; proíbam contratação de obrigações que comprometam a continuidade dos serviços; submetam à aprovação prévia do PODER CONCEDENTE qualquer redução do capital social e quaisquer operações de fusão/cisão/incorporação, e empréstimos com amortização além do término do CONTRATO.

**20.5.** Recusa injustificada pela CONCESSIONÁRIA em assinar o CONTRATO implicará em multa equivalente ao valor integral da GARANTIA DE PROPOSTA; execução imediata da garantia; e suspensão de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal por até 2 (dois) anos ou declaração de inidoneidade.

## **21. RESSARCIMENTO DOS ESTUDOS DO PMI**

**21.1.** Em até 5 (cinco) dias úteis antes da assinatura do CONTRATO, o ADJUDICATÁRIO deverá comprovar o pagamento de R\$ 2.275.000,00 (data-base dezembro/2025, atualizado pelo IPCA) à(s) empresa(s) selecionada(s) no PMI nº 001/2025, a título de ressarcimento pelos estudos de viabilidade que embasaram esta CONCESSÃO.

## **22. PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

**22.1.** Constituem infrações administrativas: impedir, frustrar ou fraudar o certame; devassar o sigilo de documentos; afastar proponentes por violência, fraude ou vantagem; desistir da licitação em razão de vantagem; apresentar documentos falsos; não celebrar o CONTRATO; fraudar a licitação; comportar-se de modo inidôneo; praticar ato lesivo (art. 5º, Lei nº 12.846/2013).

**22.2.** Sanções (garantidos contraditório e ampla defesa):

Advertência

Multa de 0,5% a 15% (infrações de menor gravidade) ou de 15% a 30% (infrações de maior

gravidade) sobre o VALOR DO CONTRATO, recolhida em 15 dias úteis

Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal por até 2 anos

Declaração de inidoneidade enquanto perdurarem os motivos ou até reabilitação

**22.3.** Recursos: 15 dias úteis para advertência, multa e impedimento; pedido de reconsideração de 15 dias úteis para declaração de inidoneidade.

## **23. DO CONTRATO**

**23.1.** O CONTRATO obedece à Minuta do ANEXO D.7 e tem por objeto a CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE OPERAÇÃO DO PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA E DA ARENA NITERÓI pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**23.2.** Constituirão obrigações do PODER CONCEDENTE, dentre outras: regulamentar e fiscalizar; aplicar penalidades; intervir nos casos legais; extinguir a CONCESSÃO conforme previsto; zelar pela qualidade do serviço e atender reclamações dos USUÁRIOS.

**23.3.** Constituirão obrigações da CONCESSIONÁRIA, dentre outras: prestar serviço adequado; cumprir o CONTRATO; manter inventário dos bens; prestar contas ao PODER CONCEDENTE e aos USUÁRIOS; zelar pelos BENS REVERSÍVEIS e segurá-los; permitir livre acesso à fiscalização; gerir os recursos financeiros necessários.

**23.4.** Remuneração da CONCESSIONÁRIA: RECEITAS OPERACIONAIS + RECEITAS ACESSÓRIAS, nos termos do CONTRATO.

**23.5.** Revisão do CONTRATO: conforme casos previstos na Minuta, mantendo o equilíbrio econômico-financeiro.

**23.6.** Seguros: a CONCESSIONÁRIA contratará, às suas expensas, os seguros previstos no CONTRATO.

## **24. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**24.1.** Casos omissos serão resolvidos pela COMISSÃO ESPECIAL DE SELEÇÃO, respeitada a legislação pertinente.

**24.2.** A LICITAÇÃO pode ser adiada, revogada por interesse público ou anulada, sem indenização às LICITANTES.

**24.3.** O extrato do CONTRATO será publicado no Diário Oficial do Município em até 30 dias corridos da assinatura.

**24.4.** Em divergência entre EDITAL e ANEXOS, prevalecerá o disposto no EDITAL.

**24.5.** Todos os horários observam o horário oficial de Brasília. Prazos excluem o dia do início e incluem o do vencimento; só se iniciam e vencem em dias de expediente do PODER CONCEDENTE.

**24.6.** Nenhuma indenização é devida às LICITANTES pela elaboração e apresentação de propostas.

## **25. FORO**

**25.1.** Qualquer disputa não dirimida amigavelmente será resolvida no Foro Central da Comarca de Niterói/RJ, com exclusão de qualquer outro.

## **26. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO EDITAL**

**26.1.** Integram este EDITAL, como partes indissociáveis:

- (i) ANEXO D.1 – MODELOS (D.1.1 a D.1.16)
- (ii) ANEXO D.2 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA E BAREMA
- (iii) ANEXO D.3 – TERMO DE REFERÊNCIA
- (iv) ANEXO D.4 – MEMORIAL DESCRITIVO
- (v) ANEXO D.5 – DEFINIÇÕES
- (vi) ANEXO D.6 – MINUTA DO CONTRATO
- (vii) ANEXO D.7 – MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS
- (viii) ANEXO D.8 – CADERNO DE ENCARGOS
- (ix) ANEXO D.9 – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA
- (x) ANEXO D.10 – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO
- (xi) ANEXO D.11 – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS

**26.2.** O ANEXO D.1 compreende os modelos: D.1.1 (Pedido de Esclarecimentos), D.1.2 (Seguro-Garantia/Fiança), D.1.3 (Condições da Fiança), D.1.4 (Proposta Comercial), D.1.5 (Carta de Apresentação – Qualificação), D.1.6 (Declaração de Conhecimento do Edital), D.1.7 (Declaração de Qualificação Técnica), D.1.8 (Procuração/Credenciamento), D.1.9 a D.1.11 (Declarações para Estrangeiros), D.1.12 (Termo de Consórcio/SPE), D.1.13 (Declaração de Não Impedimento), D.1.14 (Declaração de Conhecimento da Área), D.1.15 (Declaração de Visita Técnica) e D.1.16.



Niterói, 03 de junho de 2026

**BRAZ LUÍS SOUTO COLOMBO**

Subsecretário

**ANEXO D.1 – DOCUMENTOS MODELOS**

**ANEXO D.1.1 – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência n.º [●] /2025 – Solicitação de Esclarecimentos

Prezados Senhores,

[PROPONENTE], por seu(s) REPRESENTANTE(S) CREDENCIADO(S) apresenta a seguinte solicitação de esclarecimentos relativa ao EDITAL.

Número da questão formulada	Item do EDITAL	Esclarecimento Solicitado
1	Inserir item do EDITAL ao qual se refere o esclarecimento solicitado	Escrever de forma clara o pedido de esclarecimento desejado em forma de pergunta
2	Inserir item do EDITAL ao qual se refere o esclarecimento solicitado	Escrever de forma clara o pedido de esclarecimento desejado em forma de pergunta
(...)	Inserir item do EDITAL ao qual se refere o esclarecimento solicitado	Escrever de forma clara o pedido de esclarecimento desejado em forma de pergunta

Atenciosamente, [PROPONENTE]

Responsável para contato: [●] Telefone:

[●]

Endereço eletrônico ou e-mail: [●]

**ANEXO D.1.2 – TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DO SEGURO GARANTIA**

Se CONSÓRCIO, a PROPONENTE deverá fazer constar da garantia a razão social, CNPJ e percentual de participação de cada uma das CONSORCIADAS, indicando a denominação do CONSÓRCIO. Se fundo de investimento, a garantia deverá ser prestada por seu administrador.

Tomador [●]

PROponente [●]

Segurado [●]

Município de Niterói/RJ, inscrito no CNPJ sob o n.º [●]

**1. Objeto do Seguro:** Garantir a indenização, no montante de até R\$ [●] ([●]), no caso de a PROPONENTE descumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes da Lei ou do EDITAL, incluindo a recusa em assinar o CONTRATO ou não atendimento das exigências para a sua assinatura ou, ainda, não apresentação da documentação exigida no subitem 18.9 DO EDITAL, nas condições e no prazo estabelecidos no EDITAL.

**2. Instrumento:** Apólice de Seguro-Garantia emitida por seguradora devidamente constituída e autorizada a operar pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, observando os termos dos atos normativos da SUSEP.

**3. Valor da Garantia:** A Apólice de Seguro-Garantia deverá prever o montante de indenização de até R\$ [●] ([●]).

**4. Prazo:** A Apólice de Seguro-Garantia deverá ter prazo mínimo de vigência de 1 (um) ano a contar data para recebimento dos envelopes, renováveis nas hipóteses previstas no Edital de Concorrência n.º [●] /20[●].

**5. Disposições Adicionais:**

**(i)** Apólice de Seguro-Garantia deverá conter as seguintes disposições adicionais:

**(ii)** Declaração da Seguradora de que conhece e aceita os termos e condições do Edital de Concorrência n.º [●] /20[●];

**(iii)** Declaração da Seguradora de que efetuará o pagamento dos montantes aqui previstos no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de entrega de todos os documentos relacionados pela Seguradora como necessários à caracterização e à regulação do sinistro; e

**(iv)** O direito de o Segurado exigir da Seguradora a indenização devida pelo descumprimento pelo Tomador das obrigações cobertas pela Apólice de Seguro- Garantia, quando resultar infrutífera a notificação feita ao Tomador.



- (v) Os termos que não tenham sido expressamente definidos nesta apólice terão os significados a eles atribuídos no EDITAL.

### **ANEXO D.1.3 – MODELO DE FIANÇA BANCÁRIA**

Se CONSÓRCIO, a PROPONENTE deverá fazer constar da garantia a razão social, CNPJ e percentual de participação de cada uma das CONSORCIADAS, indicando a denominação do CONSÓRCIO. Se fundo de investimento, a garantia deverá ser prestada por seu administrador.

[local], [●] de [●] de [●]

Ao Município de Niterói/RJ

Ref: Carta de Fiança Bancária n.º [●] (“●”) R\$ [●] ([●]).

1. Pela presente Carta de Fiança, o Banco [●], com sede em [●], inscrito no C.N.P.J.M.F. sob n.º [●] (“Banco Fiador”), diretamente por si e por seus eventuais sucessores, obriga-se perante a [●] como fiador solidário da [●], com sede em [●], inscrita no C.N.P.J.M.F. sob n.º [●] (“Afiançada”), com expressa renúncia dos direitos previstos nos artigos n.ºs 827, 835, 837, 838 e 839 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), pelo fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Afiançada no procedimento licitatório descrito no Edital de Concorrência n.º [●]/20[●], cujos termos, disposições e condições o Banco Fiador declara expressamente conhecer e aceitar.
2. Obriga-se o Banco Fiador a pagar ao PODER CONCEDENTE o valor total de até R\$ [●] ([●]) (“Fiança”) no caso de a Afiançada descumprir quaisquer de suas obrigações, decorrentes da Lei ou do Edital de Concorrência n.º [●] /20[●], incluindo a recusa em assinar o CONTRATO ou não atendimento das exigências para a sua assinatura ou, ainda, não apresentação da documentação exigida no subitem 18.9 DO EDITAL, nas condições e no prazo estabelecidos no referido EDITAL.
3. A recusa da PROPONENTE em assinar o CONTRATO ensejará a execução do valor integral mencionado no subitem anterior.
4. Obriga-se, ainda, o Banco Fiador, no âmbito do valor acima identificado, pelos prejuízos causados pela Afiançada, incluindo, mas não se limitando, a multas aplicadas pelo PODER CONCEDENTE relacionadas à CONCORRÊNCIA, comprometendo-se a efetuar os pagamentos oriundos destes prejuízos quando lhe forem exigidos, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do recebimento, pelo Banco Fiador, da notificação escrita encaminhada pelo PODER CONCEDENTE.
5. O Banco Fiador não alegará nenhuma objeção ou oposição da Afiançada ou por ela invocada

para o fim de se escusar do cumprimento da obrigação assumida perante o PODER CONCEDENTE nos termos desta Carta de Fiança.

**6.** O Banco Fiador obriga-se, antes de dar baixa contábil a Fiança, a obter do CREDOR, a confirmação da liberação da Afiançada em relação à Obrigação Garantida.

**7.** Na hipótese de o Município de Niterói/RJ, por intermédio de seus representantes, ingressar em juízo para demandar o cumprimento da obrigação a que se refere a presente Carta de Fiança, fica o Banco Fiador obrigado ao pagamento das despesas arbitrais, judiciais ou extrajudiciais, observando-se o limite estipulado acima

**8.** A Fiança vigorará pelo prazo de 1 (um) ano, contado da DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, conforme as condições mencionadas no EDITAL.

**9.** Declara o Banco Fiador que:

**(i)** A presente Carta de Fiança está devidamente contabilizada, observando integralmente os regulamentos do Banco Central do Brasil atualmente em vigor, além de atender aos preceitos da Legislação Bancária aplicável;

**(ii)** Os signatários deste instrumento estão autorizados a prestar a Fiança em seu nome e em sua responsabilidade; e

**(iii)** Está autorizado pelo Banco Central do Brasil a expedir Cartas de Fiança, e que o valor da presente Carta de Fiança, no montante de até R\$ [●] ([●]) encontra-se dentro dos limites que lhe são autorizados pelo Banco Central do Brasil.

**(iv)** Os termos que não tenham sido expressamente definidos nesta Carta de Fiança terão os significados a eles atribuídos no Edital de Concorrência n.º [●]20[●].

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.4. – APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência nº [●]/2025 – Proposta Comercial.

1. Atendendo à convocação do PODER CONCEDENTE, apresentamos nossa PROPOSTA COMERCIAL para execução do objeto da LICITAÇÃO em referência.
2. Propomos, como valor de OUTORGA FIXA, conforme definidos no EDITAL e minuta do CONTRATO, o valor de R\$ [●] (● reais), na data-base para recebimento dos ENVELOPES.
3. Declaramos, expressamente, que:
  - (i) A presente PROPOSTA COMERCIAL é válida por 180 (cento e oitenta) dias, contados da DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, conforme especificado no EDITAL;
  - (ii) Foram considerados no cálculo dos valores propostos no item 2 acima todos os encargos, tributos, custos e despesas necessários à execução da CONCESSÃO, conforme elementos do EDITAL e do CONTRATO;
  - (iii) Concordamos, integralmente e sem qualquer restrição, com as condições da contratação estabelecidas no EDITAL em referência;
  - (iv) Confirmamos que temos pleno conhecimento do objeto da CONCESSÃO, bem como das condições de execução do CONTRATO;
  - (v) Assumimos, desde já, a integral responsabilidade pela realização dos trabalhos em conformidade com o disposto no CONTRATO e diplomas legais e normativos aplicáveis;
  - (vi) Cumprimos integralmente todas as obrigações e requisitos contidos no EDITAL em referência.

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.5 – MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO****APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência nº [●]/2025 – Apresentação dos Documentos de Qualificação

Prezados Senhores,

[PROPONENTE] (“PROPONENTE”), por seu(s) representante(s) legal(is), apresenta anexos os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO no certame licitatório em referência, nos termos do item 14 DO EDITAL, organizados consoante a ordem ali estabelecida, refletida no índice anexo.

A PROPONENTE declara expressamente que tem pleno conhecimento dos termos do EDITAL e que os aceita integralmente, em especial, no que tange às faculdades conferidas à COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO de conduzir diligências especiais para verificar a veracidade dos documentos apresentados e buscar quaisquer esclarecimentos necessários para elucidar as informações neles contidas.

A PROPONENTE declara expressamente que atendeu a todos os requisitos e critérios para qualificação e apresentou os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO, conforme definido no Edital de Concorrência nº [●]/20[●], de forma correta.

A PROPONENTE declara, ainda, que os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO ora apresentados são completos, verdadeiros e corretos em cada detalhe.

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.6 – MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA****APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência nº [●]/2025 – Apresentação dos Documentos de Qualificação

Prezados Senhores,

[PROPONENTE] (“PROPONENTE”), por seu(s) representante(s) legal(is), apresenta anexos os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO no certame licitatório em referência, nos termos do item 14 DO EDITAL, organizados consoante a ordem ali estabelecida, refletida no índice anexo.

A PROPONENTE declara expressamente que tem pleno conhecimento dos termos do EDITAL e que os aceita integralmente, em especial, no que tange às faculdades conferidas à COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO de conduzir diligências especiais para verificar a veracidade dos documentos apresentados e buscar quaisquer esclarecimentos necessários para elucidar as informações neles contidas.

A PROPONENTE declara expressamente que atendeu a todos os requisitos e critérios para qualificação e apresentou os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO, conforme definido no Edital de Concorrência nº [●]/20[●], de forma correta.

A PROPONENTE declara, ainda, que os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO ora apresentados são completos, verdadeiros e corretos em cada detalhe.

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.7 – DECLARAÇÕES DIVERSAS**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência n.º [●]/2025 – Apresentação dos Documentos de Qualificação

[PROPONENTE] (“PROPONENTE”), por seu(s) representante(s) legal(is), declara, sob as penas da Lei, em especial o art. 299, do Código Penal Brasileiro, que:

1. A proposta apresentada para participar da presente LICITAÇÃO foi elaborada de maneira independente pela PROPONENTE, e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
2. A intenção de apresentar a proposta elaborada para participar da presente LICITAÇÃO não foi informada, discutida ou recebida de qualquer outro participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, em epígrafe, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
3. Não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO quanto a participar ou não da referida LICITAÇÃO;
4. O conteúdo da proposta apresentada para participar da LICITAÇÃO, em referência, não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outro participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO antes da adjudicação do objeto da mencionada LICITAÇÃO;
5. O conteúdo da proposta apresentada para participar da LICITAÇÃO não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante da LICITAÇÃO, antes da abertura oficial das propostas; e que está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la;
6. Se encontra em situação regular perante o Ministério do Trabalho, no que se refere à observância do disposto no inciso XXXIII, do artigo 7.º da Constituição Federal;
7. Não se encontra enquadra em qualquer das hipóteses previstas no subitem 7.2 DO EDITAL;
8. Não está impedida de participar de licitações públicas nem de contratar com a Administração

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



e que seu sócio majoritário não foi declarado impedido de contratar com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, nos termos do art. 12 da Lei Federal n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; e,

**9.** Dispõe ou tem capacidade de obter recursos financeiros suficientes para cumprir as obrigações de aporte de recursos próprios e de terceiros necessários à consecução do objeto da CONCESSÃO. Declara, além disso, que (i) tem credibilidade no mercado para contratar todos os seguros necessários à consecução do objeto da CONCESSÃO e (ii) dispõe ou tem capacidade de obter os recursos para a integralização no capital social da sociedade de propósito específico a ser constituída nos termos do referido EDITAL.

[assinatura dos representantes legais] CPF:



**ANEXO D.1.8 – MODELO DE PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento de mandato, [PROPONENTE], [qualificação], doravante denominada "Outorgante", nomeia e constitui seus bastantes procuradores, os Srs. [●], [qualificação], para, em conjunto ou isoladamente, independentemente da ordem de nomeação, praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em Juízo e fora dele:

1. Representar a Outorgante perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais, incluindo o Município de Niterói, para estabelecer e manter entendimentos com referidas entidades públicas, agências, órgãos ou departamentos, para receber citação e notificação de qualquer natureza, para requerer e/ou promover consultas, para requerer certificados e outros documentos e para praticar os atos necessários durante a realização do certame licitatório descrito no Edital de Concorrência n.º [●]/20[●], inclusive para interpor recursos e renunciar ao direito de interpor recursos; e, em especial:
2. Assumir compromissos e/ou obrigações em nome da Outorgante e de qualquer forma contratar, fazer acordos, dar e receber quitação em nome da Outorgante;
3. Representar a Outorgante na defesa de seus interesses em Juízo, em qualquer instância e perante qualquer Juízo ou Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação; e
4. A seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, qualquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas.

Esta procuração tem prazo de validade de 1 (um) ano.

[local], [●] de [●] de 20[●]

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.9 – DECLARAÇÃO DE INTEGRIDADE**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência n.º [●]/20[●] – Termo de Integridade

Prezados Senhores,

A [PROPONENTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, para os devidos fins, que:

1. A SPE por ela constituída observará as normas federais e setoriais, bem como as melhores práticas, relativas à integridade, conformidade, ética, governança, gestão de riscos, controles interno e externo (monitoramento, avaliação, auditoria e investigação), transparência na condução do CONTRATO, em especial.
2. Deverão ser atendidas integralmente, no que couberem, as disposições das Leis Federais n.º 12.846/2013 e n.º 8.429/1992, dos Decretos Federais n.º 3.678/2000, n.º 4.410/2002, n.º 5.687/2006 e n.º 11.129/2022, da Portaria da Controladoria Geral da União – CGU n.º 909/2015 e de outras normas federais aplicáveis, bem como das normas que alterarem, complementarem ou sucederem as retro referidas.
3. O programa de integridade da SPE deverá seguir os ditames previstos na Portaria CGU n.º 909/2015, contendo, no mínimo, o disposto nessa norma.
4. Política de transações com Partes Relacionadas, segundo as melhores práticas de governança corporativa e aquelas previstas no CONTRATO.
5. Para a execução do CONTRATO, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a qualquer pessoa, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de qualquer pessoa, direta ou indiretamente, pessoalmente ou através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis brasileiras e dos países em que tenham sido realizadas transações ou praticados fatos jurídicos, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto do CONTRATO, ou de outra forma que não relacionada ao CONTRATO, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.
6. Será vedado o uso de recursos, bens e valores de origem ilícita ou duvidosa.

A inscrição no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS constituirá impeditivo à celebração do CONTRATO.

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.10 – MODELO DE DECLARAÇÃO DE PROPONENTE ESTRANGEIRA**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência n.º [●]/20[●] – Modelo de Carta de Declaração de PROPONENTE ESTRANGEIRA

Prezados Senhores,

A (NOME E QUALIFICAÇÃO DA PROPONENTE), caracterizada como PROPONENTE ESTRANGEIRA, para os fins do Edital de Concorrência n.º [●]/20[●], vem, pela presente, declarar, sob as penas da legislação aplicável, por si, por seus sucessores e cessionários, nos termos do artigo 70, parágrafo único da Lei Federal n.º 14.133/2021, que:

(i) os documentos abaixo indicados do país de origem da empresa (NOME E QUALIFICAÇÃO) são equivalentes aos documentos exigidos no Edital de Concorrência n.º [●]/20[●].

Descrição do documento do País de Origem	Documento Exigido no Edital	Item do Edital em que o documento é exigido
(...)	(...)	(...)

(ii) que os documentos abaixo indicados não possuem documento equivalente no país de origem da empresa (NOME E QUALIFICAÇÃO).

Documento exigido no EDITAL que não possui documento equivalente no país de origem.	Item do Edital em que o documento é exigido
(...)	(...)

[assinatura dos representantes legais]

CPF:

**ANEXO D.1.11– MODELO DE DECLARAÇÃO FORMAL E EXPRESSA SUBMISSÃO À LEGISLAÇÃO  
BRASILEIRA E DE RENÚNCIA DE RECLAMAÇÃO POR VIA DIPLOMÁTICA**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ/

Ref.: Edital de Concorrência n.º [●]/20[●] – Declaração Formal de Expressa Submissão à Legislação Brasileira e de Renúncia de Reclamação por Via Diplomática.

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, a [PROPONENTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, para os devidos fins, sua formal e expressa submissão à legislação brasileira e renúncia integral de reclamar, por quaisquer motivos de fato ou de direito, por via diplomática.

[assinatura dos representantes legais]

CPF:

**ANEXO D.1.12 – DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DE RESERVA DE CARGOS PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA E PARA REABILITADO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência n.º [●]/20[●] - Declaração de cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitado da Previdência Social

Prezados Senhores,

A (NOME E QUALIFICAÇÃO DA PROPONENTE), para os fins do Edital de Concorrência n.º [●]/20[●], vem, pela presente, declarar, para os devidos fins, que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, conforme disposto no art. 63, IV, da LEI DE LICITAÇÕES.

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.13 – DECLARAÇÃO DE COMPREENSÃO DA INTEGRALIDADE DOS CUSTOS PARA ATENDIMENTO DOS DIREITOS TRABALHISTAS NO ÂMBITO DA PROPOSTA COMERCIAL**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Ref.: Edital de Concorrência n.º [●]/20[●] - Declaração de compreensão da integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas no âmbito da PROPOSTA COMERCIAL

Prezados Senhores,

A (NOME E QUALIFICAÇÃO DA PROPONENTE), para os fins do Edital de Concorrência n.º [●]/20[●], vem, pela presente, declarar, para os devidos fins, sob as penas da legislação aplicável, por si, por seus sucessores e cessionários, que sua PROPOSTA COMERCIAL compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega da PROPOSTA COMERCIAL, nos termos do artigo 63, §1.º da LEI DE LICITAÇÕES.

[assinatura dos representantes legais] CPF:

**ANEXO D.1.14 – MODELO DE DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DA ÁREA DA CONCESSÃO**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

A (NOME E QUALIFICAÇÃO DA PROPONENTE), para os fins do Edital de Concorrência n.º [●]/20[●], vem, pela presente, declarar, para os devidos fins, sob as penas da legislação aplicável, por si, por seus sucessores e cessionários, que:

- I. Não realizou visita técnica nas instalações da ÁREA DA CONCESSÃO como faculta o EDITAL;
- II. Se responsabiliza integralmente pela obtenção dos dados necessários à formulação de sua proposta e por sua exatidão, de forma que em hipótese alguma alegará desconhecimento a respeito das condições de execução do CONTRATO, especialmente para pleitear modificações nos preços, prazos, ou condições do CONTRATO;

[assinatura dos representantes legais] CPF



**ANEXO D.1.15 – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA TÉCNICA**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

A (NOME E QUALIFICAÇÃO DA PROPONENTE), para os fins do Edital de Concorrência n.º [●]/20[●], vem, pela presente, declarar, para os devidos fins, sob as penas da legislação aplicável, por si, por seus sucessores e cessionários, que:

- I. Declara ter tomado conhecimento de todas as informações e condições para o devido cumprimento do objeto da licitação em pauta, bem como estar completamente de acordo com todas as exigências do edital e seus anexos que o integram, independentemente de transcrição;
- II. Declara ter vistoriado a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do Representante abaixo identificado e estar totalmente ciente do grau de dificuldade envolvido;

[assinatura do representante da PROPONENTE]

CPF .....

[assinatura designado pelo Município de Niterói]

CPF .....

**ANEXO D.1.16 – MODELO DE CAPA DE DOCUMENTAÇÃO**

[local], [●] de [●] de 20[●]

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Município de Niterói/RJ

Para participação na Concorrência n.º [●]/[●] a PROPONENTE identifica, por meio do preenchimento dos dados a seguir, cada documentação apresentada, conforme os termos constantes do EDITAL.

DOCUMENTO	REQUISITO (redação do item do EDITAL a que se refere a documentação)	Item do Edital em que o documento é exigido	PÁGINA(S) EM QUE SE ENCONTRA(M) A DOCUMENTAÇÃO
(...)	(...)	(...)	(...)
(...)	(...)	(...)	(...)
(...)	(...)	(...)	(...)

[assinatura dos representantes legais] CPF

**ANEXO D.2 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA**

TEMA #	ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM DE AVALIAÇÃO	CRITÉRIO DE PONTUAÇÃO	PÁG.	PONTOS	VISTO COMISSÃO
<b>1</b>	<b>PLANO DE GESTÃO OPERACIONAL</b>		<b>Máximo: 40 pontos</b>			
<b>1</b>	<b>A</b>	Estratégia de Operação: descrição detalhada do modelo de operação da Arena Niterói e do Parque Poliesportivo da Concha Acústica, abrangendo gestão de calendário, mix de eventos, controle de acesso e fluxo de público.	Atende plenamente – 10p Atende parcialmente – 5p Não atende – 0p			
<b>1</b>	<b>B</b>	Modelo Organizacional: estrutura de gestão proposta para o Complexo, incluindo organograma, definição de cargos e funções das principais posições e equipes de operação, manutenção, apoio e atendimento ao público.	Atende plenamente – 10p Atende parcialmente – 5p Não atende – 0p			
<b>1</b>	<b>C</b>	Política de Uso Público Esportivo: plano de atendimento às obrigações de uso público, incluindo disponibilização de datas para projetos esportivos do Município (Niterói Basquete, Vôlei, Futsal, Rugby), Jogos Escolares e uso pelo ESPIN, conforme premissas do Termo de Referência.	Atende plenamente – 10p Atende parcialmente – 5p Não atende – 0p			
<b>1</b>	<b>D</b>	Plano Comercial e de Agenda: estratégia de captação de eventos esportivos e culturais, política de preços, <i>naming rights</i> , locação de espaços, exploração de receitas complementares e atendimento aos diversos públicos do Complexo.	Atende plenamente – 10p Atende parcialmente – 5p Não atende – 0p			
<b>2</b>	<b>EXPERIÊNCIA E QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE</b>		<b>Máximo: 30 pontos</b>			
<b>2</b>	<b>A</b>	Experiência em Gestão de Arenas ou Equipamentos Similares: atestado(s) de capacidade técnico-	Exp. >= 2 anos + cap. >= 5.000 lug. - 20p Exp. >= 1 anos + cap. >= 3.000 lug. - 10p			

TEMA #	ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM DE AVALIAÇÃO	CRITÉRIO DE PONTUAÇÃO	PÁG.	PONTOS	VISTO COMISSÃO
2	B	operacional comprovando a gestão e operação de arena multiuso, equipamento esportivo ou cultural de porte similar, por no mínimo 12 (doze) meses contínuos.	Exp. >= 6 meses + cap. >= 1.000 lug. - 5p Não atende ao mínimo - 0p			
		Qualificação da Equipe Técnica Principal: apresentação de currículos do Diretor Geral, Diretor de Operações e demais responsáveis principais, comprovando formação e experiência relevantes para as respectivas funções.	Atende plenamente – 5p Atende parcialmente – 3p Não atende – 0p			
2	C	Experiência em Realização ou Gestão de Eventos: comprovação de experiência em captação, produção ou gestão de eventos esportivos e/ou culturais de médio ou grande porte nos últimos 5 (cinco) anos.	Atende plenamente – 5p Atende parcialmente – 3p Não atende – 0p			
3	<b>SUSTENTABILIDADE E INTEGRAÇÃO COMUNITÁRIA   Máximo: 30 pontos</b>					
3	A	Eficiência Energética e Energia Renovável: proposta de instalação de placas solares, sistemas de gestão energética e outras iniciativas de eficiência energética, com estimativa de redução de consumo e de emissão de CO2.	Atende plenamente – 10p Atende parcialmente – 5p Não atende – 0p			
3	B	Gestão Hídrica e de Resíduos: proposta de sistema de reuso de água, captação de água pluvial, redução de consumo hídrico e plano de gestão de resíduos sólidos com destinação adequada.	Atende plenamente – 8p Atende parcialmente – 4p Não atende – 0p			
3	C	Integração com o Entorno e Projetos Esportivos Públicos: proposta de integração da Arena e do Parque das Conchas com a comunidade local, entorno urbano, FAN e	Atende plenamente – 8p Atende parcialmente – 4p Não atende – 0p			

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



TEMA #	ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM DE AVALIAÇÃO	CRITÉRIO DE PONTUAÇÃO	PÁG.	PONTOS	VISTO COMISSÃO
		Concessionária da Reserva Cultural, e atendimento às premissas obrigatórias do Termo de Referência quanto ao uso esportivo público.				
3	D	Benefícios Sociais, Acessibilidade e Selos Ambientais: indicação de benefícios sociais previstos para a comunidade do entorno.	Atende plenamente – 4p Atende parcialmente – 2p Não atende – 0p			
TOTAL (Somatório dos Temas 1 a 4)   Mínimo para classificação: 60 pontos					100	
PREENCHIMENTO PELA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO						

## **ANEXO D.3 - TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1.OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE OPERAÇÃO DA ARENA NITERÓI E DO PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, ABRANGENDO A GESTÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DO DISTRITO.

### **2.JUSTIFICATIVA**

A Arena Niterói está localizada na Avenida Visconde do Rio Branco, bairro São Domingos, Município de Niterói/RJ, compreendendo dois equipamentos públicos fisicamente contíguos: a Arena Niterói e o Parque Poliesportivo da Concha Acústica. Ambos estão inseridos em área às margens da Baía de Guanabara, com acesso privilegiado para quem chega de carro, das barcas ou de ônibus, e integram o eixo de revitalização do Centro de Niterói.

A Arena Niterói é um ginásio poliesportivo coberto de propriedade do Município de Niterói, com capacidade para 2.600 pessoas, com área construída de aproximadamente **3.400 m²**, projetado para funcionar como o principal equipamento de eventos e esportes do Município.

O Parque Poliesportivo da Concha Acústica (Parque Esportivo da Concha Acústica) ocupa área de aproximadamente **30.000 m²**, construído sobre parte do Aterro da Praia Grande, no mesmo complexo da Arena Niterói.

Ambos representam equipamentos públicos de grande potencial de uso multifuncional, já dotados de infraestrutura esportiva e cultural de padrão internacional. Tendo em vista o elevado potencial de inserção no roteiro das atividades esportivas e turísticas da cidade de Niterói, bem como o potencial de integração com o entorno imediato, é necessário que haja uma gestão especializada e ágil para a operação, manutenção e exploração do conjunto, capaz de garantir eficiência operacional, maximização do uso e retorno adequado ao Município.

A localização privilegiada do Distrito — na confluência do Caminho Niemeyer, do Centro histórico de Niterói, da pista de atletismo da UFF e das margens da Baía de Guanabara — posiciona o conjunto como polo estratégico de esporte, cultura, lazer e turismo para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, atraindo público não apenas da cidade mas de toda a região.

Dado o volume de investimento já realizado pelo Município (R\$ 97,6 milhões no Parque da Concha) e a necessidade de aportes adicionais para a melhoria dos equipamentos, aliados à limitação estrutural dos recursos públicos para novos investimentos e à complexidade da gestão de arenas multiuso, a transferência da operação e exploração para a iniciativa privada por meio de concessão se mostra a alternativa mais viável, eficiente e alinhada ao interesse público.

Esse modelo permitirá atender melhor aos interesses dos usuários no que se refere à segurança, acessibilidade, conforto e à oferta diversificada de serviços, ao mesmo tempo em que proporcionará redução dos custos para o erário municipal e geração de novas oportunidades de emprego e renda, beneficiando também as áreas ao redor do Distrito. A experiência exitosa de arenas similares no Brasil — como a Farmasi Arena, no Rio de Janeiro, e o Complexo do Maracanã, recentemente concedido pelo Estado do Rio de Janeiro sob o critério Técnica e Preço — confirma a viabilidade e a aderência do modelo ao contexto em análise.

### **3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor do contrato estimado é de **R\$ 28.091.974,75** que corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios.

O valor mencionado anteriormente é meramente indicativo, não vinculando as PARTES, não podendo ser utilizado para pleitear a reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, indenizações, ressarcimentos, lucros cessantes ou para qualquer outro fim.

### **4. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DO OBJETO**

O projeto abrange os serviços de gestão, conservação, operação e manutenção do DISTRITO, composto pela Arena Niterói, a área de entorno, onde está localizado o Parque Esportivo da Concha Acústica.

O modelo contratual adotado pelo Município de Niterói é a Concessão Comum de serviços, conforme a Lei Federal nº 8.987/1995, que exige que a empresa contratada realize todas as obras necessárias para a implementação do projeto.

Esse modelo permite que a empresa responsável cubra os custos de implantação, manutenção e operação em troca dos direitos de exploração do projeto, e pague ao Município uma compensação,

garantindo o retorno do investimento e a geração de lucro pela exploração da concessão. Ao definir este modelo como sendo ideal para o Projeto, o Município não terá de dispor de recursos próprios para viabilizar o Projeto, por meio do pagamento de contraprestações e constituição de garantia de adimplemento.

#### **4.1. Responsabilidades da Concessionária**

I. modernização do DISTRITO

II. Gestão e operação do DISTRITO, consistindo na prestação dos variados serviços que este venha a contemplar e no bom atendimento aos usuários;

III. Manutenção do DISTRITO, consistindo na conservação dos bens inerentes à Concessão;

IV. Compartilhar as receitas auferidas com o Poder Público, por meio do mecanismo de OUTORGA VARIÁVEL – prevista em até 2% da receita bruta do CONCESSIONÁRIO.

#### **4.2. Principais Obrigações da Concessionária**

##### **4.2.1. Obrigações Gerais:**

1. **Responsabilidade Exclusiva:** A Concessionária é responsável por cumprir todas as diretrizes do contrato, obter autorizações e licenças, e garantir que a operação e gestão do DISTRITO estejam em conformidade com as leis aplicáveis.
2. **Autorização e Licenciamento:** Deve obter todas as licenças e aprovações necessárias para a execução do projeto, com apoio do Poder Concedente na interlocução com órgãos reguladores.
3. **Inovações e Eficiência:** Pode adotar inovações tecnológicas para melhorar a eficiência das operações, respeitando os objetivos do contrato.
4. **Interferência Mínima:** As obras e operações devem causar o mínimo de interferência no uso do distrito.

##### **4.2.2. Obrigações de Obras**

1. **Programa de Intervenção:** A Concessionária deve realizar intervenções obrigatórias e opcionalmente propostas, com planejamento e execução aprovados pelo Poder Concedente.
2. **Projetos Sustentáveis:** As obras devem seguir diretrizes de sustentabilidade, eficiência energética, uso de materiais recicláveis e tecnologias de baixo impacto ambiental.



3. **Acessibilidade:** As obras devem garantir acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme normas técnicas.
4. **Prazo de Execução:** O Programa de Intervenção deve ser concluído em até 36 meses, sendo os primeiros 12 meses dedicados à elaboração e aprovação dos projetos.

#### **4.2.3. Obrigações Operacionais:**

1. **Planos de Operação e Manutenção:** A Concessionária deve apresentar planos para a operação e manutenção do distrito, abrangendo gestão administrativa, bem-estar dos usuários e zeladoria.
2. **Administração e Gestão:** Deve detalhar a gestão de pessoal, contratos, e interação com o Poder Concedente para a resolução de problemas.
3. **Zeladoria:** A manutenção de áreas, equipamentos, sanitários e infraestrutura do distrito deve ser garantida, incluindo limpeza e controle de pragas.
4. **Segurança e Bem-Estar:** A Concessionária deve implementar estratégias de segurança, vigilância e resposta a emergências, incluindo o treinamento de equipes para atendimento a usuários.

#### **4.2.4. Exploração Comercial:**

1. **Áreas Comerciais:** A Concessionária pode explorar atividades econômicas, como locação de espaços para eventos e shows, catering, camarotes, publicidade, entre outras receitas. Essas atividades devem promover sinergia com as atividades do DISTRITO.
2. **Empreendimento Associados:** Concessionária desenvolver projetos associados ao DISTRITO, desde que aprovados pelo Poder Concedente.

#### **4.2.5. Obrigações Relacionadas ao Bem-Estar do Usuário:**

1. **Acessibilidade e Serviços:** A Concessionária deve garantir infraestrutura adequada, como câmeras de segurança, brigadistas treinados e sistemas de controle de acesso.
2. **Serviços de Limpeza e Conservação:** Deve manter todas as áreas limpas, higienizadas e bem conservadas, incluindo instalações sanitárias e áreas comuns.

#### **4.2.6. Obrigações Relacionadas ao Uso dos Equipamentos:**

1. A CONCESSIONÁRIA deve reservar 35 datas anuais gratuitas na Arena para projetos esportivos do Município: 5 para o Niterói Basquete, 5 para o Niterói Vôlei, 5 para o Futsal e 10 para os Jogos

Escolares — todas em dias úteis, com duração de até 12 horas e agendamento com 90 dias de antecedência.

2. No PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA, a CONCESSIONÁRIA deve reservar mais 10 datas anuais gratuitas para atividades de Rugby no campo, nas mesmas condições de duração e agendamento das datas da Arena.
3. Adicionalmente, a CONCESSIONÁRIA deve ceder à ESPIN 156 datas anuais gratuitas nas quadras do Parque — 52 de tênis, 52 poliesportiva e 52 de areia —, todas obrigatoriamente às segundas-feiras, com horário pactuado 60 dias antes do início de cada ano.
4. Todas as utilizações são inteiramente gratuitas para o Município, e os custos operacionais de cada evento — equipe, energia, limpeza e segurança — correm por conta da CONCESSIONÁRIA, que deve incorporá-los ao seu modelo econômico-financeiro desde a proposta.
5. Até 1º de novembro de cada ano, as partes devem elaborar em conjunto um Plano Anual de Uso formalizado com assinatura do Secretário de Esportes; o descumprimento injustificado sujeita a CONCESSIONÁRIA a penalidades e à obrigação de repor as datas no ano seguinte.

#### **4.3. Estrutura de Gestão do DISTRITO**

Para sustentar a operação de um DISTRITO deste porte e com atividades tão variadas e de características diversas, é fundamental o dimensionamento de uma equipe especializada que garanta a qualidade dos níveis de serviços aos usuários do DISTRITO, bem como a performance comercial e financeira esperada tanto ao Concessionário como ao Poder Concedente.

Exemplificamos, abaixo, uma estrutura para Gestão do DISTRITO:

Cargo	Quantidade
Diretor da SPE	1
Gerente Administrativo Financeiro	1
Coordenador do Contrato (Jurídico)	1
Gerente Operacional	1
Técnico em Segurança do Trabalho	1
Auxiliar Administrativo	2

A estrutura proposta indica a gestão direta do Concessionário, através da contratação direta dos profissionais sob sua responsabilidade, formando assim uma equipe própria e interna de gestão, operação e manutenção do DISTRITO.

Independentemente da estratégia adotada, é fundamental a montagem de uma equipe de profissionais de ponta que seja capaz de liderar e implementar a transformação proposta para o DISTRITO, de torná-lo um grande destino e referência em esporte, lazer, entretenimento, cultura e serviços para a população e visitantes da cidade de Niterói através de uma oferta de serviços e experiências únicas.

## **5. EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **5.1. PLANO DE INTERVENÇÕES**

A Concessionária da Arena Niterói terá diversas responsabilidades no que diz respeito à infraestrutura e à adequação dos espaços, tanto no interior da arena quanto no entorno, com o objetivo de oferecer uma experiência de alta qualidade para os usuários e visitantes.

Entre os principais encargos, destacam-se a instalação de sistemas de segurança, como o CFTV com câmeras de alta performance, que permitem a detecção de movimentos e a segurança preventiva. Além disso, será implementado um sistema de Wi-Fi de alta capacidade para garantir a conectividade durante eventos de grande porte, além de um sistema de som com alto-falantes de alta potência para toda a arena.

A acessibilidade também será uma prioridade, com a instalação de pontos de hidratação estrategicamente posicionados e a adoção de medidas como o uso de água de reuso para irrigação e para sistemas sanitários, quando possível. A sustentabilidade será ainda mais reforçada com a instalação de painéis solares na cobertura da arena, reduzindo o impacto ambiental do empreendimento.

No que diz respeito à infraestrutura para locações comerciais, a ARENA será equipada com espaços que poderão ser adaptados para restaurantes, academias e outros serviços. A área técnica da arena será especialmente organizada para apoiar eventos, com a instalação de catracas para controle de acesso, bem como adequação dos sistemas de ar-condicionado e exaustão para novos espaços de locação.

A Concessionária também se responsabilizará por instalar áreas de apoio e infraestrutura para os eventos, como a construção de um quadro robô móvel para facilitar a montagem de infraestrutura elétrica durante shows e eventos. As áreas técnicas para instalação de geradores provisórios serão cuidadosamente delimitadas, garantindo o suporte necessário para a realização de eventos de grande porte. A instalação de pontos de mídia também será prevista, com pontos de OOH (Out of Home) tanto internos quanto externos, contribuindo para a visibilidade e interação com o público.

Além disso, o projeto incluirá a criação de novas grades e adaptações estéticas para o campo, o que

permitirá a realização de eventos diversos, como shows, sem comprometer a funcionalidade esportiva da arena. Todos esses encargos têm como objetivo garantir que a Arena Niterói e o Parque das Conchas sejam espaços modernos, acessíveis e preparados para receber uma grande variedade de eventos, com foco na sustentabilidade, segurança e conforto do público.

## **6. GESTÃO DO CONTRATO**

O poder concedente será responsável pela fiscalização, com possibilidade de apoio técnico de terceiros conforme legislação e anexos contratuais. O gerenciamento abarca diversos aspectos cruciais desde a fiscalização das atividades até a prestação de informações detalhadas sobre a operação e gestão do DISTRITO. Além disso, serão estabelecidas regras de desempenho para avaliar o cumprimento das obrigações da Concessionária. Além disso, as diretrizes gerais e específicas para projetos e obras vão delinear as responsabilidades da concessionária em garantir a modernização, manutenção e preservação do DISTRITO concedido, conforme:

### **6.1. Fiscalização:**

**6.1.1. Responsabilidade:** O Poder Concedente é encarregado da fiscalização, com possibilidade de apoio técnico de terceiros conforme legislação e anexos contratuais.

**6.1.2. Acesso e Colaboração:** A Concessionária deve permitir livre acesso ao Poder Concedente ou seus credenciados às áreas, instalações, documentos e dados relacionados à concessão, fornecendo esclarecimentos quando solicitados.

**6.1.3. Solicitações e Vistorias:** O Poder Concedente pode solicitar informações técnicas, operacionais, econômicas, financeiras e contábeis, realizar vistorias e testes para avaliar as condições e características dos equipamentos e instalações.

**6.1.4. Acompanhamento e Intervenção:** O Poder Concedente pode acompanhar a execução de obras, serviços e atividades, realizar vistorias para verificar conformidade com o contrato, intervir quando necessário e aplicar sanções.

### **6.2. Prestação de Informações da Concessão:**

**1. Relatórios Semestrais e Anuais:** A Concessionária deve emitir relatórios semestrais e anuais de operação e gestão para o Poder Concedente, contendo diversas informações sobre as atividades executadas, qualidade dos serviços, feedback dos usuários, eventos realizados, entre outros.

**2. Entrega e Verificação:** Os relatórios semestrais devem ser entregues em até 15 (quinze) dias após o

final de cada semestre e são utilizados para verificação do cumprimento dos encargos e mensuração de desempenho. O Poder Concedente pode realizar inspeções para verificar a conformidade dos relatórios com a situação real.

**3. Conteúdo dos Relatórios Anuais:** O relatório anual deve conter um sumário executivo, resumo das atividades e eventos, melhorias implementadas, resultados de pesquisas de satisfação, entre outros, e deve ser entregue até 90 (noventa) dias após o encerramento do período ao qual se refere, seguindo boas práticas de companhias abertas.

### **6.3. Regras de Desempenho:**

**1. Avaliação Anual:** O desempenho da concessionária será avaliado anualmente através do Fator de Desempenho (FDE), que influenciará na Parcela de Outorga Variável.

**2. Dimensionamento do FDE:** O FDE é calculado com base em 9 encargos agrupados em 3 dimensões de avaliação: Zeladoria, Limpeza, Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura, Quadras, Bem-estar, Segurança, Acessibilidade, Experiência do Usuário, Serviço de orientação, Atividades e Eventos, e Alimentos & Bebidas e Potencial de Exploração da área.

**3. Mensuração da Performance:** O FDE é mensurado pela Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente e pela Pesquisa de Satisfação do Usuário.

### **6.4. Diretrizes de Projetos e Obras e Premissas Gerais:**

**1. Responsabilidades e Ajustes:** Definição das responsabilidades da CONCESSIONÁRIA no cumprimento das obrigações, com possibilidade de solicitação de orientação ao PODER CONCEDENTE em casos omissos e manifestação deste para providenciar ajustes necessários pela CONCESSIONÁRIA.

**2. Preservação da Identidade e Inovações Tecnológicas:** Observância dos requisitos mínimos e específicos para preservação da identidade do DISTRITO, com uso de inovações tecnológicas para eficiência, desde que respeitados os objetivos da concessão.

**3. Planejamento e Aprovação de Projetos:** Realização de levantamentos próprios para execução do projeto, apresentação ao PODER CONCEDENTE do planejamento completo das intervenções, aprovação prévia de projetos pelas autoridades competentes.

**4. Sustentabilidade e Minimização de Impactos:** Seguir diretrizes para obras com foco em sustentabilidade ambiental, adotar práticas sustentáveis durante projeto e construção, minimizar interferências negativas durante as atividades operacionais e de obras, e minimizar impactos de obra no DISTRITO.

## **7.A REMUNERAÇÃO DO PODER PÚBLICO**

A contratação da Concessão do DISTRITO, é autossuficiente, significando dizer que não há necessidade de aporte de recursos do erário para transferir sua gestão à iniciativa privada.

Pelo contrário, identificou-se inclusive um potencial de pagamento de outorga fixa e variável em favor do PODER CONCEDENTE, gerando assim caixa para investimento em outras áreas de interesse público.

Esta característica serviu para definir o modelo jurídico de Concessão Comum, precedida da execução de obra pública. A partir deste momento, o modelo econômico-financeiro passou a debruçar-se no que compreendia ser a melhor forma de remuneração ao Poder Concedente, por intermédio do pagamento de outorga fixa e variável.

Ocorre que a concessão do DISTRITO, contém um amplo espectro de potenciais soluções comerciais a serem empreendidas por parte da iniciativa privada, havendo sob cada qual um potencial financeiro cuja captura, neste momento, é difícil de ser mensurada.

A outorga fixa é aquela que será paga pelo Concessionário no ato da assinatura do contrato, tendo por base a proposta comercial, decorrente do direito de exploração da concessão, na medida em que captura o potencial econômico vislumbrado pelos licitantes de forma “à vista”, servindo para que os cofres públicos sejam ressarcidos (ao menos em parte) dos investimentos recentemente realizados no DISTRITO.

A parcela de outorga variável é o montante que incide anualmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita bruta da concessionária, considerando o resultado do fator de desempenho.

### **7.1. OUTORGA VARIÁVEL**

- a) O valor da parcela de outorga variável se limitará a 2% (dois por cento) da receita bruta anual da concessionária.
- b) A parcela de outorga variável deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, após o término do período de transição da concessão.
- c) A parcela de outorga variável deverá ser pago em até 50 (cinquenta) dias do encerramento do ano avaliado nos termos do sistema de mensuração de desempenho.
- d) O cálculo para pagamento da outorga variável se dará observada a seguinte fórmula:

Nota de Desempenho	Redutor de Outorga Variável (%)
0,901 a 1,00	50,00%
0,801 a 0,900	40,00%
0,701 a 0,800	30,00%
0,601 a 0,700	20,00%
0,501 a 0,600	10,00%
< 0,501	0,00%

e) O cálculo de aferição do FATOR DE DESEMPENHO seguirá os parâmetros estipulados no SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

Informamos que o modelo financeiro base adotado como referência prevê o pagamento da outorga mínima definida pelo Edital, cabendo ao licitante proceder com a construção de seu modelo econômico-financeiro e, então, projetar a outorga que lhe parecer possível.

## **8.SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO**

### **8.1. REGRAS GERAIS**

a) O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL nos termos CONTRATUAIS, no período sucessivo ao da sua aferição.

b) Para compor o cálculo do FDE, serão verificados 9 encargos contemplados em 3 diferentes dimensões, conforme o quadro a seguir. Os indicadores de desempenho são o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no CONTRATO.

Dimensão da Avaliação	Encargos
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura
	Qualidade das Quadras
Bem-estar	Segurança
	Acessibilidade

Experiência do Usuário	Serviço de orientação
	Atividades e Eventos
	Alimentos e bebidas
Exploração da Área	Explorar o potencial economico da área

c) Serão utilizados dois instrumentos distintos para a mensuração do FDE:

I. Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente; e

II. Pesquisa de Satisfação do Usuário.

#### **8.1.1.AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE**

a) O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL nos termos CONTRATUAIS, no período sucessivo ao da sua aferição FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE.

b) Para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID), serão utilizados as siglas e os pesos da tabela a seguir:

Dimensão da Avaliação	Indicador	Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	
		Sigla do Indicador	Peso do Indicador
Zeladoria	Limpeza	ID1	20%
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	ID2	20%
	Quadras	ID3	20%
Bem-estar	Segurança	ID4	20%
	Acessibilidade	ID5	10%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	N/A	N/A
	Atividades e Eventos	N/A	N/A
	Alimentos e bebidas	N/A	N/A
Exploração da Área	Explorar o potencial economico da área	ID6	10%

Onde: N/A = Não se aplica



c) A Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID) é dada pela seguinte expressão:

$$NFID = (ID1 \times 20\%) + (ID2 \times 20\%) + (ID3 \times 20\%) + (ID4 \times 20\%) + (ID5 \times 10\%) + (ID6 \times 10\%)$$

Em que:

NFID = Nota final dos indicadores de desempenho

ID1 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Limpeza

ID2 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Qualidade e Atualidade de Equipamentos e Infraestrutura

ID3 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à qualidade das Quadras

ID4 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Segurança

ID5 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Acessibilidade

ID6 = Nota quanto ao indicador de Desempenho quanto à Exploração da Área

**d) PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO**

a) As diretrizes para a Pesquisa de Satisfação do Usuário deverão fazer parte integrante do CONTRATO e será realizada através de questionário a ser elaborado pelo Instituto de Pesquisa a ser contratado.

b) As notas dos encargos avaliadas pela PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverão possuir um valor numérico que varia entre 0 (zero) e 1 (um). O instituto de pesquisa responsável pela aferição dessa nota é livre para definir o método de se questionar os USUÁRIOS para esse fim, dentro dos critérios estabelecidos e definidos no CONTRATO.

c) Para cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), serão utilizadas as siglas e os pesos da tabela abaixo:

$$NFPS = (PE1 \times 25\%) + (PE2 \times 20\%) + (PE3 \times 25\%) + (PE4 \times 6\%) + (PE5 \times 8\%) + (PE6 \times 8\%) + (PE7 \times 8\%)$$

Em que:

NFPS = Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário

PE1 = Nota do encargo de Limpeza

PE2 = Nota do encargo de Qualidade e Atualidade de Equipamentos e Infraestrutura

PE3 = Peso do encargo de Segurança

PE4 = Peso do encargo de Acessibilidade

PE5 = Peso do encargo de Serviço de Orientação

PE6 = Peso do encargo de Atividades e Eventos

PE7 = Peso do encargo de Alimentos & Bebidas

a) O Fator de Desempenho (FDE) somente será efetivamente apurado e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, a partir do início da Operação do DISTRITO Modernizado, após o período de conclusão e entrega das obras. Consequentemente, durante a fase de execução das obras para Modernização do DISTRITO, o FDE considerado será igual a 1 (um).

## **9. FORMAS E CRITÉRIO PARA SELEÇÃO DA MELHOR PROPOSTA**

Com o reconhecimento do potencial econômico-financeiro do DISTRITO e a escolha do modelo contratual de concessão de serviços públicos (Lei Federal nº 8.987/95), a definição do critério de julgamento da licitação exigiu análise cuidadosa das características específicas do objeto.

O artigo 36 da Lei Federal nº 14.133/2021 — aplicável subsidiariamente ao procedimento — e o artigo 15 da Lei de Concessões estabelecem os critérios admissíveis para o julgamento de propostas em licitações desta natureza. Uma análise apressada do objeto poderia sugerir a adoção do critério de Maior Oferta, tendo em vista a existência de outorga a ser paga ao Poder Concedente. Contudo, uma análise mais detida das características do DISTRITO rapidamente revelou que essa solução não seria a mais vantajosa ao Município de Niterói.

O objeto da presente concessão não é padronizável. Ao contrário, a operação de um equipamento esportivo e cultural público de alta complexidade como a Arena Niterói e o Parque Poliesportivo da Concha Acústica — com obrigações de modernização, gestão de agenda multiuso, atendimento de premissas de uso público obrigatório e metas de sustentabilidade ambiental — comporta soluções estratégicas radicalmente distintas entre licitantes igualmente qualificados financeiramente. Dois operadores com idêntica disposição de pagamento de outorga, mas capacidades técnicas distintas, produzirão resultados completamente diferentes para a população e para o Município ao longo de 35 anos. A escolha exclusivamente pelo maior valor de outorga premiaria a capacidade de pagamento imediato em detrimento da qualidade da gestão de longo prazo — o que contraria frontalmente o interesse público que fundamenta a outorga

A melhor solução para o projeto não necessariamente será a que trazer o maior retorno financeiro à Concessionária, e sim a que estabelecer a combinação ideal de geração de receitas, compartilhamento de responsabilidades e o fomento à atividade esportiva e turística do Município de Niterói. Essa lógica afasta, por razões de conveniência e oportunidade administrativa, o critério de Maior Oferta como instrumento suficiente de seleção.

Assim, o critério de julgamento adotado será o de **Técnica e Preço**, nos termos do artigo 36, inciso III, e §1º,

inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza expressamente o critério quando o objeto admita soluções específicas e alternativas com repercussões significativas e mensuráveis sobre a qualidade, produtividade, rendimento e durabilidade da execução, podendo essas variações ser adotadas à livre escolha dos licitantes conforme critérios objetivamente definidos no edital.

A ponderação adotada é de **60% para a Proposta Técnica** e **40% para a Proposta Financeira**, respeitando o teto legal de 70% para o componente técnico previsto no §2º do artigo 36 da mesma lei, e replicando os exatos pesos adotados na Concorrência Pública nº 002/2022 do Estado do Rio de Janeiro para a concessão do Complexo Maracanã — precedente direto, de mesma natureza jurídica e contexto regional, cujo contrato encontra-se em plena execução.

Cada licitante deverá, portanto, apresentar Proposta Técnica — avaliada segundo os critérios objetivos do Anexo D.3 — e Proposta Financeira, registrando o valor da outorga fixa ofertada, que não poderá ser inferior ao valor mínimo estabelecido no Edital.

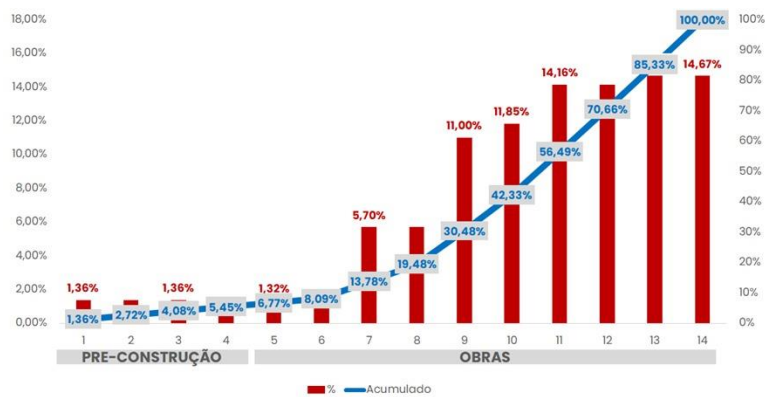
A nota final será calculada pela fórmula  $NF = 0,6 \times NT + 0,4 \times NP$ , sendo classificado em primeiro lugar o licitante que obtiver a maior nota final e atender a todos os requisitos de habilitação.

A Outorga Fixa deverá ser comprovada como condição precedente à assinatura do contrato, compreendendo também o reembolso dos estudos realizados em resposta ao Chamamento Público nº 001/2025, nos termos do Edital e da Minuta de Contrato.

O presente termo apresenta as premissas gerais adotadas pelos estudos precedentes ao edital e deve ser lido em conjunto com todo o material dos estudos como elemento meramente orientativo para a elaboração de proposta em resposta ao Edital de Licitação, Contrato e Anexos, sendo que esses documentos se sobrepõem ao Termo de Referência. Os licitantes devem atentar-se para o fato de que o presente documento não servirá de argumento para qualquer pedido de reequilíbrio econômico-financeiro futuro, devendo proceder com a atenta leitura do Edital de Licitação, da Minuta de Contrato e de todos os seus Anexos.

## **10. CRONOGRAMA FÍSICO – FINANCEIRO**

O cronograma físico financeiro para o período de realização das intervenções obrigatórias sintética dos anos está apresentado abaixo:



## **ANEXO D.4 - MEMORIAL DESCRITIVO**

### **1. INTRODUÇÃO**

O presente ANEXO apresenta a descrição das características atuais de toda a área objeto da CONCESSÃO, compreendendo os equipamentos nela incluídos.

### **2. AREA DO DISTRITO**

#### **2.1 DESCRIÇÃO FÍSICA – CARACTERÍSTICA DO EQUIPAMENTO**

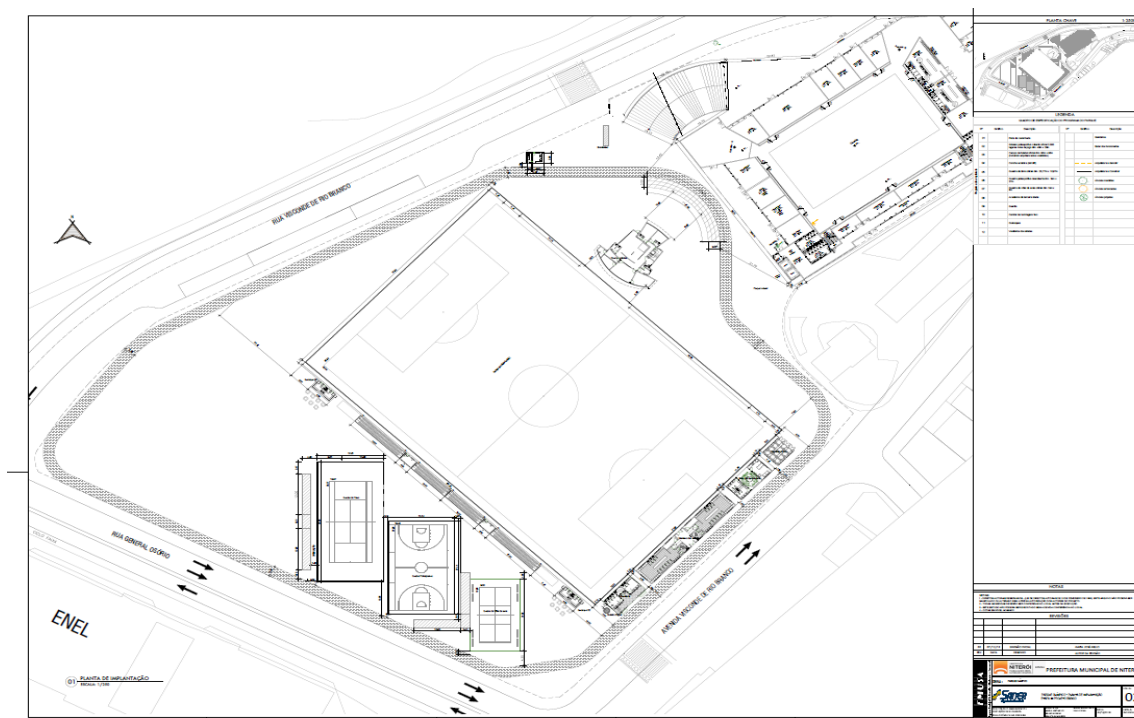
O DISTRITO DE ESPORTE E ENTRETENIMENTO DE NITERÓI compreende dois equipamentos públicos contíguos localizados no bairro de São Domingos, Região Central do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro: a ARENA NITERÓI e o PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA (Parque Esportivo da Concha Acústica). Ambos estão inseridos em área às margens da Baía de Guanabara, no eixo da Avenida Visconde do Rio Branco, com acesso pela mesma via e integração física direta.



## 2.2 PARQUE ESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA

O Parque da Concha ocupa área de aproximadamente 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), construído sobre parte do Aterro da Praia Grande. A área total do conjunto do DISTRITO, considerados os dois equipamentos, está indicada na imagem abaixo:

(Apresentar Desenho/Imagens com área do Parque)



	DESCRIÇÃO
Denominação oficial	Parque da Concha (Parque Esportivo da Concha Acústica)
Bairro	São Domingos
Município / Estado	Niterói / Rio de Janeiro
Via de acesso principal	Avenida Visconde do Rio Branco
Área total aproximada	30.000 m²
Titularidade	Município de Niterói
Matrícula	INSERIR DADOS DA MATRICULA
Órgão gestor atual	Secretaria Municipal de Esporte e Lazer — SMEL
Construído sobre	Aterro da Praia Grande

A Concha Acústica de Niterói foi inaugurada em 1975, tendo funcionado por décadas como palco ao ar livre para apresentações culturais e musicais, constituindo referência cultural e de lazer para a população niteroiense. Com o passar do tempo, o equipamento sofreu processo de degradação em razão da insuficiência de manutenção, demandando ampla intervenção de requalificação.

Em 2023, a Prefeitura de Niterói iniciou o projeto de revitalização e transformação do espaço em Parque Poliesportivo, com investimento total de R\$ 97,6 milhões, executado pela Empresa Municipal de Moradia, Urbanização e Saneamento — EMUSA e pela Empresa de Infraestrutura e Obras de Niterói — ION. O objetivo do projeto é democratizar o acesso às práticas esportivas, revitalizar o Centro da cidade e oferecer à população uma estrutura pública de padrão internacional.

O Parque das Conchas é composto pelo conjunto de instalações esportivas, culturais e de lazer descritas abaixo:

INSTALAÇÃO / EQUIPAMENTO	ESPECIFICAÇÃO	STATUS
Campo de futebol com grama sintética	Dimensões oficiais, com dois vestiários	Entregue (dez/2023)
Quadra poliesportiva	Padrão internacional, coberta por arquibancadas	Entregue (dez/2023)

INSTALAÇÃO / EQUIPAMENTO	ESPECIFICAÇÃO	STATUS
X Quadras de tênis	Piso de saibro / quadra dura, padrão internacional	Entregue (dez/2023)
Quadras de vôlei / beach tênis de areia	Areia compactada, padrão competição	Entregue (dez/2023)
Palco / Concha Acústica	Reforma e modernização do palco histórico pela técnica de retrofit; salas administrativas modernizadas; apto a receber shows e eventos	Concluído
Pista de caminhada e corrida	Com acesso ao segundo nível com vista para a Baía de Guanabara	95% concluída
Arquibancadas	Distribuídas ao redor das instalações esportivas	Entregue (dez/2023)
Vestiários	Dois vestiários no campo; vestiário adicional entregue em 2025	Entregue
Academia ao ar livre	Equipamentos para terceira idade	Entregue (dez/2023)
Parque para pets	Área específica para animais de companhia	Previsto
Paraciclo	Bicicletário para usuários do parque	Previsto
Paisagismo / bosques	Áreas sombreadas distribuídas pelo espaço; borracha reciclada nas pistas	Em execução
Iluminação	Iluminação em LED em todas as instalações	Implantada
Sistema de captação de água da chuva	Reuso na irrigação das áreas verdes e do campo	Implantado

### 2.3 ARENA NITERÓI

A ARENA NITERÓI, que fica dentro do Parque da Concha (objeto da matrícula nº xxx), tem capacidade para xxxx pessoas e estará habilitado a receber jogos nacionais e internacionais das modalidades de vôlei, basquete, handebol e futsal, além de eventos culturais de grande porte. Trata-se da primeira arena indoor às margens da Baía de Guanabara, posicionando o Distrito como polo de esporte e entretenimento de referência metropolitana, como ilustram as imagens abaixo:

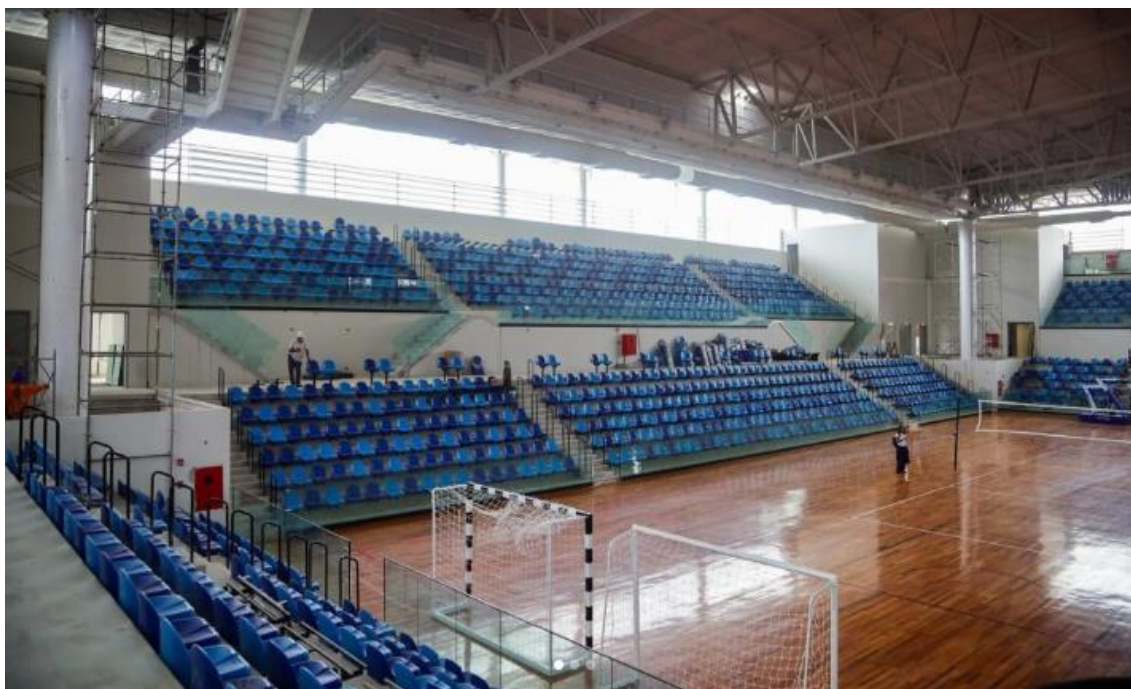
(INSERIR IMAGENS DE DENTRO E DE FORA DA ARENA)

Abaixo, segue um descritivo das instalações atualmente existentes na ARENA NITERÓI:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



Pavimento	Ambientes e Sistemas	Observações Relevantes
Térreo	Quadra Poliesportiva (40m×20m=800m²), sala médica, sanitários, elevadores, depósitos, brigada de incêndio, segurança, guarda municipal, salas administrativas, PC de luz, gerador, serviços, estacionamento de ambulância, bilheterias externas	Principal área de evento; bilheterias protegidas pela laje do 1º Pav.
1º Pavimento	Praça do 'Pôr do Sol' (laje externa), arquibancadas inferiores com assentos individuais, sanitários, elevadores, escadas internas, bar integrado, rampa de acesso ao público	Capacidade de público: 2.626 lugares sentados (base do projeto)
2º Pavimento	Arquibancadas VIP com assentos individuais, sala de imprensa, sanitários, elevadores, escadas internas, circulações, bar integrado	Área VIP e imprensa — configuração premium
3º Pav. Técnico	Circulação técnica, passarela de holofote e sonorização, salas de fan coil e automação, casa de máquinas, exaustão mecânica, casa de bombas	Cobertura em telha sanduíche branca; paredes verdes externas; parede de escalada
Cobertura / Caixa d'Água	Reservatório superior; sistemas de cobertura em telha sanduíche	Fachadas em Aço Corten (variações de pátina); guarda-corpo em vidro temperado
Área Integrada: Parque	Conforme item b.4 do TR: (i) anfiteatro/Concha Acústica revitalizado; (ii) pistas de caminhada e cooper com piso permeável; (iii) áreas de convivência, “parcão”, equipamentos de ginástica e lazer; (iv) jardins com sistema de irrigação sustentável; (v) estrutura para eventos culturais, esportivos e comunitários. Adicionalmente: quadras poliesportivas, quadra de tênis, quadra de areia, campo de futebol/rugby, vestiários, guaritas e estacionamento (≈113 vagas)	

**ANEXO D.5 – DEFINIÇÕES**

Para os fins do CONTRATO e de seus ANEXOS, salvo disposição expressa em contrário, os termos, frases e expressões listados abaixo, quando utilizados no CONTRATO e respectivos ANEXOS, e redigidos em caixa alta, empregados no singular ou no plural, sem prejuízo de outras definições, deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com o significado atribuído abaixo.

1. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
2. ADJUDICATÁRIA: participante da LICITAÇÃO a quem for adjudicado o OBJETO;
3. ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: Órgãos ou entidades da Administração Pública direta e indireta, federal, estadual, do Distrito Federal e dos Municípios;
4. AFILIADAS: relação de determinada pessoa ou fundo de investimento com qualquer outra pessoa ou fundo de investimento que se caracterize como sua CONTROLADORA, CONTROLADA ou sob controle comum, direta ou indiretamente.
5. ANEXOS: documentos que acompanham o presente CONTRATO;
6. ÁREA DA CONCESSÃO: área a ser concedida para execução do OBJETO da CONCESSÃO;
7. ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL: são os espaços físicos designados no Anexo - Caderno de Encargos, nos quais a CONCESSIONÁRIA poderá desenvolver atividades econômicas visando à geração de receita.
8. ARENA NITERÓI, arena multiuso, localizada na Avenida Visconde do Rio Branco, Bairro São Domingos, Niterói/RJ, com área construída de aproximadamente 3.400 m<sup>2</sup>;
9. BENS REVERSÍVEIS: bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término deste CONTRATO;
10. BENS VINCULADOS À CONCESSÃO: bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO;
11. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR: eventos imprevisíveis e inevitáveis que resultem em onerosidade comprovadamente excessiva para qualquer das PARTES ou inviabilizem inequivocamente a continuidade da CONCESSÃO. CASO FORTUITO é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos humanos. FORÇA MAIOR é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos da natureza;
12. CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;



- 13.** COLIGADAS: qualquer pessoa ou fundo submetido à influência significativa de outra pessoa ou fundo. Há influência significativa quando se detém ou se exerce o poder de participar nas decisões das políticas financeira ou operacional da investida, sem controlá-la. É presumida influência significativa quando houver a titularidade de 20% (vinte por cento) ou mais do capital votante da investida, sem controlá-la.
- 14.** COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO ou COMISSÃO: Comissão de Contratação instituída pelo PODER CONCEDENTE, por meio da Portaria n.º [●], de [●] de [●] de [●], a qual será responsável por receber, examinar e julgar todos os documentos e conduzir os procedimentos relativos à LICITAÇÃO;
- 15.** DISTRITO: espaço correspondente à ÁREA DA CONCESSÃO, o qual compreende a ARENA NITEROI e o PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA e sua área adjacente.
- 16.** CONCESSÃO: concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos neste CONTRATO;
- 17.** CONCESSIONÁRIA: SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO, constituída de acordo com o disposto neste CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO;
- 18.** CONCORRÊNCIA: procedimento licitatório instaurado pelo EDITAL;
- 19.** CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO: condições que devem ser observadas e cumpridas pelos participantes desta CONCORRÊNCIA relativos à HABILITAÇÃO JURÍDICA, REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA, QUALIFICAÇÃO TÉCNICA e QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA;
- 20.** CONSORCIADA: cada um dos membros de um CONSÓRCIO;
- 21.** CONSÓRCIO: associação de sociedades brasileiras ou estrangeiras, assim consideradas pessoas jurídicas, , entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundações, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, com o objetivo de participar da LICITAÇÃO, cujos integrantes detêm responsabilidade solidária pelos atos praticados em consórcio, de acordo com o artigo 15, da LEI DE LICITAÇÕES. Em sendo vencedor do certame, deverão também constituir-se em SPE, segundo as leis da República Federativa do Brasil;
- 22.** CONTRATO: este instrumento jurídico, firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;
- 23.** CONFEA: Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
- 24.** CONTROLADA: qualquer sociedade, incluindo pessoas jurídicas, entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundações, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, fundo de investimento ou pessoa jurídica

cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica, ou fundo de investimento;

**25.** CONTROLADORA: qualquer pessoa, natural ou jurídica, incluindo entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundações, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, ou fundo de investimento que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica ou fundo de investimento;

**26.** CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidade de previdência complementar;

**27.** CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

**28.** CRONOGRAMA DA LICITAÇÃO ou CRONOGRAMA: cronograma contendo a relação e ordem dos principais atos da LICITAÇÃO, constante do item [●] do EDITAL

**29.** DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois de publicado o extrato do CONTRATO no DOM;

**30.** DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES: Dia [●] de [●] de 20[●], entre as [●] horas e [●] horas, data e período no qual deverão ser entregues, na (...), pelas PROPONENTES os ENVELOPES 1, 2, 3 e 4

**31.** DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO: data de publicação do extrato deste CONTRATO no DOM e no PNCP;

**32.** DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO: conjunto de documentos arrolados no EDITAL, a ser obrigatoriamente apresentado pelas PROPONENTES, destinado a comprovar sua HABILITAÇÃO JURÍDICA, REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA, QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA e QUALIFICAÇÃO TÉCNICA;

**33.** EDITAL: o Edital de Concorrência n.º [●]/[●], incluindo todos os seus anexos, independentemente da menção a eles;

**34.** ENVELOPES: invólucro contendo os documentos para participação na LICITAÇÃO (denominados: ENVELOPE 1 - GARANTIA DA PROPOSTA, DOCUMENTOS DE REPRESENTAÇÃO E DECLARAÇÃO DE DESEMPATE; ENVELOPE 2 – PROPOSTA TÉCNICA; ENVELOPE 3- PROPOSTA COMERCIAL; e ENVELOPE 4 - DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO);

- 35.** FATOR DE DESEMPENHO ou FDE: número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO, medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do CONTRATO;
- 36.** FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, instituído pela Lei Federal n.º 5.107, de 13 de setembro de 1966;
- 37.** FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO;
- 38.** FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo, eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida para cumprimento das suas obrigações no âmbito deste CONTRATO;
- 39.** FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as alternativas, complementares, acessórias ou dos PROJETOS ASSOCIADOS, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da exploração do OBJETO;
- 40.** GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE;
- 41.** GARANTIA DE PROPOSTA: garantia de cumprimento da PROPOSTA COMERCIAL, condições previstas no EDITAL e obrigações assumidas pela PROPONENTE em razão de sua participação na LICITAÇÃO, a ser apresentada pelas PROPONENTES no ENVELOPE 1, nos termos deste EDITAL.
- 42.** GRUPO ECONÔMICO: sociedades COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS, sob CONTROLE comum ou de simples participação, nos termos dos artigos nº 1.097 e seguintes, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro) e do art. 278, da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e as empresas ou fundos de investimentos que possuam diretores, gestores ou acionistas (com mais de 1% (um por cento) de participação) ou representantes legais comuns, bem como aquelas que dependem econômica ou financeiramente de outra empresa ou fundo de investimento, além das empresas ou fundos de investimento sujeitos a uma mesma estrutura global, incluindo compartilhamento global de conhecimento, governança e política corporativa;
- 43.** HABILITAÇÃO JURÍDICA: documentação necessária à comprovação de habilitação para contratação com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA;
- 44.** INDICADOR DE DESEMPENHO ou ID: conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto neste CONTRATO, em especial, o seu ANEXO D.4 – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;

45. INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal n.º 5.966, de 11 de dezembro de 1973;
46. INSS: Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;
47. INSTITUTO DE PESQUISA: pessoa jurídica a ser contratada para realização da Pesquisa de Satisfação do Usuário de forma imparcial, isenta e independente, na forma especificada no Anexo D.4 - Sistema de Mensuração de Desempenho;
48. INSTRUMENTO DE REGULAÇÃO: Instrumento celebrado entre as PARTES, com o objetivo de estabelecer e detalhar as questões de regulação contratual;
49. IPC: o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado mensalmente pela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
50. IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE;
51. INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: as atividades concernentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, em atendimento aos prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas neste CONTRATO, na PROPOSTA TÉCNICA e na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;
52. INVESTIMENTOS: desembolsos financeiros da CONCESSIONÁRIA necessários ao cumprimento das demais obrigações previstas neste CONTRATO;
53. LEI DAS CONCESSÕES: Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e respectivas alterações e regulamentação;
54. LEI DE LICITAÇÕES: Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, e respectivas alterações e regulamentação;
55. LICITAÇÃO: a Concorrência n.º [●]/[●] a qual se vincula o CONTRATO;
56. TÉCNICA E PREÇO: critério de julgamento da LICITAÇÃO,
57. MOBILIÁRIO: o conjunto de elementos que podem ocupar o espaço público do DISTRITO
58. OBJETO: serviços de operação do distrito de esportes e entretenimento de niterói, composto pela ARENA NITERÓI e pelo PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA, abrangendo a execução de obras de reforma e modernização bem como a gestão, manutenção e operação do complexo
59. ORDEM DE INÍCIO: documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início da execução do OBJETO;
60. OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, tendo por

base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO;

**61. OUTORGA VARIÁVEL:** são as parcelas de outorga variável que incide anualmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade de sua receita bruta, considerado o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do CONTRATO, em especial do seu ANEXO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, no valor máximo de 2 % Para fins deste CONTRATO, considera-se receita bruta toda e qualquer receita auferida pela CONCESSIONÁRIA, suas eventuais subsidiárias integrais, ou suas PARTES RELACIONADAS, a partir da exploração econômica do OBJETO da CONCESSÃO. Não se considera como parte da receita bruta a receita de construção, caso seja aplicável o ICPC 01;

**62. PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA:** Parque Poliesportivo da Concha Acústica, com área aproximada de 30 mil m<sup>2</sup>, localizado na Av. Visconde do Rio Branco, 679 - São Domingos, Niterói - RJ, 24020-006,

**63. PARTES RELACIONADAS:** com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada e respectivas CONTROLADAS, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor;

**64. PARTES:** o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;

**65. PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO:** planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e opcionais realizadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

**66. PODER CONCEDENTE:** o MUNICÍPIO DE NITERÓI, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER ou outra que vier a substituí-la;

**67. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO:** conjunto de INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS para os projetos de arquitetura e engenharia, demolição, construção e recuperação do DISTRITO nos termos do ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA;

**68. PROJETOS ASSOCIADOS:** atividades econômicas que serão exploradas pela CONCESSIONÁRIA, conforme seu exclusivo interesse, em edificações e espaços livres integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO;

**69. PROPONENTES:** Qualquer sociedade nacional ou estrangeira, assim consideradas pessoas jurídicas, entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundações, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, que participe ou manifesta a intenção de participar da LICITAÇÃO, isoladamente ou em CONSÓRCIO, de acordo com o disposto no EDITAL;

**70. PROPOSTA COMERCIAL:** proposta financeira apresentada pela ADJUDICATÁRIA nos termos e



condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;

**71. PROPOSTA TÉCNICA:** a proposta técnica apresentada pela LICITANTE que conterá a apresentação da equipe técnica da LICITANTE destacada para a realização do OBJETO, bem como as demais exigências contempladas neste EDITAL.

**72. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:** documentação necessária à comprovação de habilitação econômico-financeira para contratação com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA;

**73. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:** documentação necessária à comprovação de habilitação técnica para contratação com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA;

**74. RECEITAS COMPLEMENTARES, ACESSÓRIAS ou de PROJETOS ASSOCIADOS:** receitas marginais exploradas pela CONCESSIONÁRIA, com ou sem vínculo material direto com a CONCESSÃO, definidas nos termos deste CONTRATO;

**75. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:** atributo decorrente da apresentação e aceitação da documentação necessária à comprovação de habilitação fiscal e trabalhista para contratação com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA;

**76. REPRESENTANTES CREDENCIADOS:** pessoas físicas previamente credenciadas na forma do EDITAL, autorizadas a representar as PROPONENTES em todos os documentos e atos relacionados à LICITAÇÃO a exceção dos atos privativos das PARTICIPANTES CREDENCIADAS;

**77. SERVIÇOS:** conjunto de atividades necessárias para operar e manter as infra estruturas envolvidas no Projeto, de forma a assegurar a constante disponibilidade para a utilização designada por terceiros, conforme descrito no Termo de Referência que compõem o presente Edital.

**78. SERVIÇOS AO USUÁRIO:** os serviços prestados para a comodidade dos USUÁRIOS do COMPLEXO, tais como os serviços de alimentos e bebidas, estacionamento, recreação, turismo, entre outros, nos termos deste CONTRATO;

**79. SESSÃO PÚBLICA DA LICITAÇÃO ou apenas SESSÃO PÚBLICA:** sessão pública, a ser realizada na sede da (...), no dia [●] de [●] de 202[●], às [●], convocada pela COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO para a abertura da PROPOSTA TÉCNICA e das PROPOSTAS COMERCIAIS das PROPONENTES aptas;

**80. SÍTIO ELETRÔNICO:** sítio eletrônico onde estão divulgados os documentos licitatórios, a exemplo do EDITAL, esclarecimentos, comunicados, atas e decisões, observado o seguinte endereço eletrônico [indicar o link do sítio eletrônico onde os documentos licitatórios foram veiculados];

**81. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE:** Sociedade de Propósito Específico que será

constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO;

**82.** SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei n.º 73, de 21 de novembro de 1966;

**83.** USUÁRIOS: os frequentadores do COMPLEXO e dos PROJETOS ASSOCIADOS; e

**84.** VALOR ESTIMADO: corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios estimados para execução das obrigações do contrato.

**85.** VALOR DO CONTRATO: valor global do contrato de concessão, adjudicado após a realização da licitação.

**86.** VERIFICADOR IDENPENDENTE: pessoa jurídica a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA, a pedido do PODER CONCEDENTE, para prestar apoio no processo de aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO de forma imparcial, isenta e independente, na forma especificada no Anexo - Sistema de Mensuração de Desempenho;

## **ANEXO D.6 – MINUTA CONTRATUAL**

CONTRATO DE CONCESSÃO Nº [●]/202x

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº xxxxxxx

CONTRATO DE CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE OPERAÇÃO DA ARENA NITERÓI, COMPOSTO PELA ARENA NITERÓI E PELO PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, ABRANGENDO A GESTÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DA ARENA NITERÓI E EVENTUAIS OBRAS DE ADAPTAÇÃO, POR INTERMÉDIO DO ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS, e A SPE [●].

Aos [●] dia do mês de [●] de 20[●], tendo, de um lado, o MUNICÍPIO DE NITERÓI, doravante denominado PODER CONCEDENTE, por intermédio do ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS, doravante denominado PODER CONCEDENTE, inscrito no CNPJ sob o n.º [●], [endereço], neste ato representado pelo Prefeito do Município e [●], CPF [●], representada pelo Secretário, Sr. [●], CPF [●], e, de outro lado, a [●], sociedade de propósito específico constituída especialmente para a execução do presente Contrato de Concessão (“CONTRATO”), inscrita no CNPJ sob o n.º [●], com endereço à Rua [●], n.º [●], Bairro [●], na cidade de [●], Estado de [●], CEP [●], neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Sr. [●], brasileiro, [estado civil], [profissão], portador da CI n.º [●], expedida pela [●] e CPF n.º [●], e por seu Diretor [●], Sr. [●], brasileiro, [estado civil], [profissão], portador da CI n.º [●], expedida pela [●] e CPF n.º [●], na forma dos seus atos constitutivos, doravante denominada CONCESSIONÁRIA,

Considerando:

Que o PODER CONCEDENTE realizou procedimento licitatório, na modalidade de concorrência pública, para delegação da prestação dos SERVIÇOS DE OPERAÇÃO DA ARENA NITERÓI, COMPOSTO PELA ARENA NITERÓI E PELO PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, ABRANGENDO OS SERVIÇOS DE GESTÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DA ARENA NITERÓI E EVENTUAIS OBRAS DE ADAPTAÇÃO.

Que, por este regular procedimento licitatório, foi selecionado o [●], constituído pelas empresas [●], [●], [●] e [●], em conformidade com ato da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, publicado no Diário Oficial do Município (“DOM”) do dia [●] de [●] de 20[●]; e

Que, na forma que dispõe o Edital de Concorrência n.º [●]/20[●] (“EDITAL”), [●], vencedor da aludida concorrência pública, constituiu a CONCESSIONÁRIA, tendo atendido às exigências para assinatura do CONTRATO estabelecidas no EDITAL,

Que as minutas deste CONTRATO e dos seus ANEXOS estiveram disponíveis para Consulta Pública no

período de (....) a (....), no endereço eletrônico. O Aviso de Consulta Pública foi divulgado no DOM na edição de (....);

Que a LICITAÇÃO foi precedida de AUDIÊNCIA PÚBLICA, realizada no dia (....) na sede da (....)

Têm as PARTES entre si, justas e acordadas, as condições expressas no presente CONTRATO, que será regido pelas normas e Cláusulas referidas a seguir.

## **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **1. DAS DEFINIÇÕES E DA INTERPRETAÇÃO**

**1.1.** Para os fins deste CONTRATO e dos ANEXOS, salvo disposição expressa em contrário, os termos, frases e expressões utilizados neste CONTRATO e respectivos ANEXOS, e redigidos em caixa alta, sem prejuízo de outras definições, deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com o significado atribuído a eles no ANEXO D.6 – DEFINIÇÕES.

**1.2.** Exceto quando o contexto não permitir, aplicam-se as seguintes regras à interpretação do CONTRATO:

**1.2.1.** As definições do CONTRATO serão igualmente aplicadas nas formas singular e plural;

**1.2.2.** As referências ao CONTRATO ou a qualquer outro documento incluem eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES;

**1.2.3.** Os títulos dos capítulos e das Cláusulas do CONTRATO e dos ANEXOS não devem ser usados na sua aplicação ou interpretação;

**1.2.4.** No caso de divergência entre o CONTRATO e os ANEXOS, prevalecerá o disposto no CONTRATO;

**1.2.5.** No caso de divergência entre os ANEXOS, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE;

**1.2.6.** No caso de divergência entre os ANEXOS emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente;

**1.2.7.** As referências à lei, ao decreto, à portaria ou à resolução neste CONTRATO deverão ser interpretadas como o próprio ato em si ou qualquer outro que vier a substituí-lo.

**1.3.** A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto no CONTRATO, nos ANEXOS, no instrumento convocatório da CONCESSÃO, na documentação e propostas apresentadas, bem como na legislação e regulamentação brasileiras, em tudo que disser respeito à execução do objeto da CONCESSÃO.

## **2. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO**

**2.1.** Integram o presente CONTRATO, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- (i)** EDITAL E SEUS ANEXOS;
- (ii)** PROPOSTA COMERCIAL;
- (iii)** CADERNO DE ENCARGOS;
- (iv)** MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA ;
- (v)** SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO E CONTRATAÇÃO DE VERIFICADOR INDEPENDENTE;
- (vi)** MATRIZ DE RISCO;
- (vii)** DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS;
- (viii)** DEFINIÇÕES ;

## **3. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO**

**3.1.** A CONCESSÃO está sujeita às disposições do presente CONTRATO e de seus ANEXOS, às leis vigentes no Brasil – com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra, e aos preceitos de direito público, sendo-lhe aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

**3.2.** A CONCESSÃO será regida:

- (i)** pela Constituição Federal de 1988;
- (ii)** pela Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
- (iii)** pela Lei Federal n.º 9.074, de 07 de julho de 1995;
- (iv)** pela Lei Federal n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996;
- (v)** pela Lei Federal n.º 14.133, de 1 de abril de 2023;
- (vi)** pelo Decreto Municipal nº 14.730 de 13 de Fevereiro de 2023;
- (vii)** pela Lei Municipal nº 925, de 31 de outubro de 1991;
- (viii)** por outras normas legais, técnicas e instruções normativas pertinentes.

**3.3.** Neste CONTRATO e em seus ANEXOS, as referências às normas aplicáveis no Brasil deverão

também ser compreendidas como referências à legislação que as substitua, complemente ou modifique.

## **CAPÍTULO II – DO OBJETO, ÁREA DA CONCESSÃO, PRAZO E TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

### **4. DO OBJETO**

**4.1.** O objeto do presente CONTRATO é a CONCESSÃO da ARENA NITERÓI composto pela ARENA NITERÓI e pelo PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, abrangendo a execução de encargos, bem como a gestão, manutenção e operação da ARENA NITERÓI, nos termos deste CONTRATO.

**4.2.** Os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS não integram o OBJETO da CONCESSÃO.

**4.3.** As características e especificações técnicas referentes à execução do OBJETO estão indicadas neste CONTRATO e em seus respectivos ANEXOS.

**4.4.** Sem prejuízo do disposto neste CONTRATO e seus ANEXOS, a execução do OBJETO deverá obedecer ao disposto nas normas, padrões e demais procedimentos constantes da legislação aplicável.

### **5. DA ASSUNÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO**

**5.1.** A ÁREA DA CONCESSÃO será assumida pela CONCESSIONÁRIA após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO de acordo com o cronograma previsto no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA.

**5.2.** A assunção da ÁREA DA CONCESSÃO contemplará um período de Operação de Transição da CONCESSÃO, que será executado nos termos e de acordo com o cronograma previsto no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA, deste CONTRATO.

**5.3.** A execução do OBJETO deste CONTRATO deverá observar os limites da ÁREA DA CONCESSÃO.

**5.4.** Em até 120 (cento e vinte) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, as PARTES celebrarão o Termo Provisório de Aceitação dos Bens, contendo o estado de conservação, operação e especificações técnicas dos bens concedidos, devendo o Termo Definitivo de Aceitação dos Bens ser firmado em até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**5.5.** Sem prejuízo do disposto no item acima, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar, no mesmo prazo de 120 (cento e vinte dias) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, Relatório de Inconformidades Construtivas, contendo o levantamento detalhado de todas as irregularidades, vícios, obras inacabadas e não conformidades técnicas identificadas nas instalações da ÁREA DA

CONCESSÃO em relação aos projetos, especificações e contratos de obra anteriormente firmados pelo PODER CONCEDENTE com terceiros.

**5.6.** O Relatório de Inconformidades Construtivas será entregue ao PODER CONCEDENTE, que deverá, no prazo de 15 (quinze) dias contados do seu recebimento, notificar os terceiros contratados responsáveis pelas inconformidades identificadas, exigindo a regularização das pendências construtivas nos prazos e condições que fixar, sob pena de aplicação das sanções contratuais cabíveis.

**5.6.1.** Fica facultado ao PODER CONCEDENTE autorizar à CONCESSIONÁRIA a realizar os reparos relacionados às inconformidades construtivas apontados no relatório indicado no item 5.6 supra, podendo a CONCESSIONÁRIA abater as despesas previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE do pagamento de outorgas variáveis.

**5.6.2.** O abatimento de outorga variável previsto nesta subcláusula observará o seguinte procedimento formalizado: (i) a CONCESSIONÁRIA submeterá ao PODER CONCEDENTE, previamente à execução dos reparos, orçamento detalhado das despesas estimadas; (ii) a aprovação pelo PODER CONCEDENTE será expressa e por escrito, com indicação do valor máximo aprovado; (iii) após a execução, a CONCESSIONÁRIA apresentará memória de cálculo das despesas efetivas, acompanhada de notas fiscais e documentos comprobatórios; (iv) o abatimento será lançado nas outorgas variáveis dos meses subsequentes até a compensação integral do valor aprovado, corrigido pelo IPCA desde a data do desembolso; e (v) o PODER CONCEDENTE terá direito de auditoria e verificação documental das despesas declaradas.

**5.7.** O PODER CONCEDENTE manterá a CONCESSIONÁRIA informada sobre o andamento das providências adotadas junto aos terceiros responsáveis, comunicando formalmente os prazos fixados para correção e os eventuais descumprimentos verificados.

**5.8.** Durante o período em que a operação do equipamento estiver total ou parcialmente impedida em razão das inconformidades não sanadas, as obrigações contratuais da CONCESSIONÁRIA que dependam diretamente da plena disponibilidade das instalações afetadas ficarão suspensas, proporcionalmente ao impacto verificado, sem que essa suspensão configure inadimplemento contratual ou dê causa à aplicação de penalidades.

## **6. DO PRAZO**

**6.1.** O prazo de vigência deste CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**6.1.1.** A ordem de início dos serviços somente poderá ocorrer após a publicação em resumo deste CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE no PNCP - Portal Nacional de Contratações Públicas, como condição de eficácia nos termos do Ar. 94 da LEI DE LICITAÇÕES.

**6.2.** A prorrogação deste CONTRATO será considerada apenas para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO.

**6.3.** A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu critério, antecipar as obrigações previstas no cronograma que consta do ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS, assumindo, integralmente, os riscos e os ônus de tal antecipação.

## **7. DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

**7.1.** Durante todo o prazo de vigência, a transferência da CONCESSÃO somente poderá ocorrer mediante prévia anuência do PODER CONCEDENTE, observadas as condições fixadas neste CONTRATO, e desde que não se coloque em risco a execução do OBJETO.

**7.2.** A transferência da CONCESSÃO somente poderá ser autorizada depois de emitida a emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, e mediante a comprovação do cumprimento regular das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA.

**7.3.** Para fins de obtenção da anuência para a transferência da CONCESSÃO, o interessado deverá:

- (i)** atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO;
- (ii)** prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e
- (iii)** comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste CONTRATO.

**7.4.** A transferência total ou parcial da CONCESSÃO, sem a prévia autorização do PODER CONCEDENTE, implicará a imediata caducidade da CONCESSÃO.

**7.5.** Para fins da autorização de que trata esta Cláusula, o PODER CONCEDENTE examinará o pedido apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo, a seu critério, solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA e promover quaisquer outras diligências que considerar adequadas.

**7.6.** A autorização para a transferência da CONCESSÃO, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.

## **CAPÍTULO III – DA CONCESSIONÁRIA**

### **8. DA FINALIDADE E DO CAPITAL SOCIAL**

**8.1.** A CONCESSIONÁRIA, estruturada sob a forma de sociedade por ações nos termos da Lei Federal n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, deverá indicar em seu estatuto, como finalidade exclusiva, a exploração do OBJETO, sendo sua composição societária aquela apresentada na LICITAÇÃO e constante de seus instrumentos societários, os quais deverão ser entregues, atualizados, ao PODER CONCEDENTE.



**8.2.** O capital social a ser integralizado pela CONCESSIONÁRIA, até a emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO ou até o término de 3 (três) anos da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, o que vier antes, nos termos da Cláusula 13, deverá ser de no mínimo **R\$ 5.618.394,95** quantia equivalente a 20% das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

**8.3.** Na data da assinatura deste CONTRATO, deverá ter sido integralizado o valor mínimo de **R\$ R\$ 1.404.598,73** do capital social da CONCESSIONÁRIA, nos termos do EDITAL, quantia equivalente a 5% do PREVISTO para a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

**8.4.** O restante dos valores deverá ser aportado na seguinte proporção:

**8.4.1.** 50% (cinquenta por cento) do valor a ser integralizado em até 12 (doze) meses da DATA DA ORDEM DE INÍCIO;

**8.4.2.** 75% (setenta e cinco por cento) do valor a ser integralizado em até 24 (vinte e quatro) meses da DATA DA ORDEM DE INÍCIO;

**8.4.3.** 100% (cem por cento) do valor a ser integralizado em até 36 (trinta e seis) meses DATA DA ORDEM DE INÍCIO;

**8.5.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o PODER CONCEDENTE permanentemente informado sobre a integralização do capital referida nas subcláusulas anteriores, sendo facultado ao PODER CONCEDENTE realizar as diligências e auditorias necessárias à verificação da regularidade da situação.

**8.6.** Após a integralização total do capital social subscrito, a CONCESSIONÁRIA apenas poderá reduzir o seu capital abaixo do valor mínimo estabelecido na subcláusula 8.2 deste CONTRATO depois da emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, com prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.

**8.6.1.** O capital social não poderá ser inferior a 5% do valor previsto para a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

**8.7.** A CONCESSIONÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que representam obrigações de sua responsabilidade, em favor de terceiros, observadas as disposições contidas nas Cláusulas 9 e 20.

**8.8.** Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas à CONCESSÃO de que trata este CONTRATO.

**8.9.** A CONCESSIONÁRIA deverá estar sediada no Município de Niterói.

## **9. DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA CONCESSIONÁRIA**

**9.1.** Nenhuma alteração no controle societário será admitido no âmbito da SPE até a emissão do

Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, salvo em situações excepcionais, devidamente autorizadas pelo PODER CONCEDENTE, em que reste demonstrado o risco de prejuízo para a continuidade do OBJETO do presente CONTRATO, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.

**9.2.** Como exceção à subcláusula anterior, será possível a autorização do PODER CONCEDENTE para transferência do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA anteriormente à conclusão do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no caso disposto na subcláusula 32.5.

**9.3.** Sem prejuízo do disposto na subcláusula 9.1, durante todo o prazo de vigência deste CONTRATO o controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente poderá ser alterado mediante prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.

**9.4.** A CONCESSIONÁRIA se compromete a não alterar, por qualquer ato, contrato ou outro tipo de transação, o CONTROLE societário direto da SPE, sem prévia anuência do PODER CONCEDENTE.

**9.5.** Não se considera transferência de controle qualquer transferência de ações dentro do mesmo grupo econômico, desde que a CONCESSIONÁRIA permaneça no mesmo grupo econômico.

**9.6.** Desde que possam, em bloco ou isoladamente, caracterizar a modificação do controle societário direto da SPE, consideram-se ato(s) também sujeito(s) à prévia anuência do PODER CONCEDENTE para fins deste CONTRATO:

- (i)** a celebração de acordo de acionistas;
- (ii)** a emissão de valores mobiliários conversíveis em ações; e
- (iii)** a instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações.

**9.7.** A emissão de valores mobiliários não enquadráveis na situação descrita subcláusula 9.6 (ii) anterior, mesmo quando se tratar de valores mobiliários não conversíveis em ações, deverá ser sempre submetida ao conhecimento prévio do PODER CONCEDENTE.

**9.8.** A transferência ou alteração do controle indireto ou da participação acionária que não implique a transferência do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA deverá ser comunicada no prazo de 10 dias da alteração.

**9.9.** A alteração do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente será autorizada pelo PODER CONCEDENTE quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução deste CONTRATO.

**9.10.** O pedido para a autorização da alteração do controle societário direto da SPE deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) FINANCIADOR(ES), contendo a justificativa para tanto, bem como elementos que possam subsidiar

sua pretensão.

**9.11.** Para a obtenção da anuência para transferência do controle societário direto da SPE, o ingressante deverá:

(i) atender, conforme o caso, às exigências de habilitação jurídica, capacidade técnica, qualificação econômico-financeira e regularidade fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO;

(ii) zelar pelo cumprimento de todas as Cláusulas deste CONTRATO;

**9.11.1.** Para fins de obtenção da autorização para transferência do controle societário direto da SPE ao(s) FINANCIADOR(ES), conforme o disposto na subcláusula 32.6, estes deverão:

(i) atender às exigências de habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO;

(ii) apresentar plano relativo à promoção da reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e da continuidade da CONCESSÃO; e

(iii) assegurar o cumprimento de todas as Cláusulas previstas neste CONTRATO.

**9.12.** A autorização para a transferência do controle societário da CONCESSIONÁRIA, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.

**9.13.** Durante todo o período da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA também deverá submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE as modificações no respectivo estatuto social que envolvam:

(i) a cisão, fusão, transformação ou incorporação da SPE;

(ii) a redução de capital da SPE; e

(iii) a emissão de ações de classes diferentes do capital social da SPE.

**9.14.** O PODER CONCEDENTE examinará o(s) pedido(s) encaminhado(s) pela CONCESSIONÁRIA nos termos da presente Cláusula no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período por uma única vez caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da SPE e promover outras diligências consideradas adequadas.

**9.15.** Todos os documentos que formalizarem alteração estatutária da CONCESSIONÁRIA, independentemente da necessidade, ou não, de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, deverão

ser a ele encaminhados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva alteração, para arquivamento.

#### **CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES~**

##### **10. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES**

**10.1.** As PARTES se comprometem a cooperar e a prestar o auxílio necessário ao bom desenvolvimento das atividades da CONCESSÃO.

**10.2.** Serão resguardados os direitos e obrigações dos USUÁRIOS, nos termos do que prevê este CONTRATO.

##### **11. DAS PREMISSAS DE UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS**

**11.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, privilegiar o uso público dos equipamentos que integram a ARENA NITERÓI, assegurando que a exploração econômica da ARENA NITERÓI e do PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA seja compatível com a vocação esportiva, cultural e comunitária dos equipamentos e com o interesse coletivo da população do MUNICÍPIO.

**11.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá garantir ao PODER CONCEDENTE a disponibilização gratuita de datas para a realização de atividades esportivas de interesse público na ARENA NITERÓI, observadas as condições estabelecidas nesta Cláusula.

**11.3.** Para a ARENA NITERÓI, a CONCESSIONÁRIA deverá reservar, a cada ano-calendário, o total mínimo de 35 (trinta e cinco) datas para uso exclusivo das seguintes modalidades e projetos esportivos do Município de Niterói, na proporção abaixo discriminada:

**11.3.1.** 5 (cinco) datas para jogos e atividades do Niterói Basquete, no âmbito de programa ou competição oficial reconhecida pelo PODER CONCEDENTE;

**11.3.2.** 5 (cinco) datas para jogos e atividades do Niterói Vôlei, no âmbito de programa ou competição oficial reconhecida pelo ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS do PODER CONCEDENTE;

**11.3.3.** 5 (cinco) datas para jogos e atividades de Futsal, no âmbito de programa ou competição oficial reconhecida pelo ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS do PODER CONCEDENTE;

**11.3.4.** 10 (dez) datas para a realização dos Jogos Escolares do Município de Niterói, organizados e/ou apoiado pelo PODER CONCEDENTE ou por entidade por ela designada.

**11.4.** Para o PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, a CONCESSIONÁRIA deverá reservar,

a cada ano-calendário, o mínimo de **10 (dez) datas** para a realização de **jogos e atividades de Rugby**, promovidos por federação, clube ou projeto esportivo reconhecido pelo PODER CONCEDENTE, a serem realizados no **campo de grama natural ou sintética** do PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA.

**11.5.** Sem prejuízo do disposto nos itens 11.3 e 11.4, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir ao PODER CONCEDENTE o uso regular e gratuito das seguintes instalações do PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, na frequência e duração abaixo estipuladas:

**11.5.1. 52 (cinquenta e duas) datas anuais na quadra de tênis**, correspondentes a 1 (uma) data por semana durante todo o ano-calendário;

**11.5.2. 52 (cinquenta e duas) datas anuais na quadra poliesportiva**, correspondentes a 1 (uma) data por semana durante todo o ano-calendário;

**11.5.3. 52 (cinquenta e duas) datas anuais na quadra de areia**, correspondentes a 1 (uma) data por semana durante todo o ano-calendário.

**11.5.4.** As utilizações previstas no item 11.5 deverão ocorrer em horário a ser acordado entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do início de cada ano-calendário.

**11.6.** Todas as datas de uso previstas nos itens 11.3 e 11.4 deverão observar as seguintes condições

**11.6.1.** cada data terá duração de até 12 (doze) horas contínuas, incluídos os períodos de montagem, evento e desmontagem;

**11.6.2.** as utilizações não poderão ocorrer aos sábados nem aos domingos, salvo em caso de acordo prévio e expresso entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE, por meio do ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS, registrado em aditivo ao Plano Anual de Uso previsto no item 11.6;

**11.6.3.** as datas serão agendadas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data pretendida, mediante comunicação formal do ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS à CONCESSIONÁRIA.

**11.6.4.** As utilizações previstas no item 11.4 também terão duração de até 12 (doze) horas por data, conforme programação estabelecida pelo ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS do PODER CONCEDENTE.

**11.7.** A CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE deverão elaborar, em conjunto, até o dia **1º de novembro** de cada ano, um **Plano Anual de Uso** contendo o calendário completo de todas as datas reservadas ao PODER CONCEDENTE para o ano-calendário subsequente, nos termos desta Cláusula.

**11.8.** O Plano Anual de Uso deverá ser formalizado por instrumento próprio, assinado pela CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE, representado pelo ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E

INVESTIMENTOS, e integrado ao relatório de gestão anual do CONTRATO.

**11.9.** O não cumprimento do Plano Anual de Uso pela CONCESSIONÁRIA, sem justificativa aceita pelo PODER CONCEDENTE, sujeitará a CONCESSIONÁRIA às penalidades previstas neste CONTRATO sem prejuízo da obrigação de reposição das datas não realizadas no ano-calendário seguinte.

**11.10.** As utilizações previstas nesta Cláusula são gratuitas, sendo vedado à CONCESSIONÁRIA cobrar qualquer valor a título de locação.

**11.11.** Os custos operacionais decorrentes das utilizações previstas nesta Cláusula — incluindo equipe de apoio, energia elétrica, limpeza e segurança — serão suportados pelo PODER CONCEDENTE.

**11.12.** A não utilização de quaisquer das datas indicadas pelo PODER CONCEDENTE não gera direito a reequilíbrio econômico-financeiro nem crédito de qualquer natureza, nem se acumula para exercícios seguintes.

**11.13.** Na hipótese de o uso de todas as datas delimitadas nos itens acima já terem sido esgotadas pelo PODER CONCEDENTE, e querendo o PODER CONCEDENTE fazer uso de datas adicionais, poderá o PODER CONCEDENTE, mediante envio de requisição por email pelo ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS, solicitar datas adicionais à CONCESSIONÁRIA, a serem remuneradas pelo PODER CONCEDENTE por meio de abatimento dos valores devidos à título de outorga variável, mediante aprovação prévia pelo PODER CONCEDENTE dos valores a serem abatidos.

## **12. DA TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

**12.1.** A fim de assegurar uma transição eficaz da operação da ARENA NITERÓI entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, e minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS e as atuais atividades realizadas, o PODER CONCEDENTE atuará em conjunto com a CONCESSIONÁRIA, no estabelecimento de uma equipe de Transição como foco gerencial para assumir as responsabilidades da operação da ARENA NITERÓI durante o PERÍODO DE OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

**12.2.** A Transferência Operacional tem como objetivos gerais:

- (i)** A transferência eficaz da operação da ARENA NITERÓI;
- (ii)** A avaliação e melhoria da operação atual da ARENA NITERÓI.
- (iii)** A identificação de incoformidades construtivas;

**12.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá identificar as atividades necessárias para cada membro da Equipe de Transição a fim de assegurar a operação contínua da ARENA NITERÓI, incluindo respectivo cronograma para tal atividade.

**12.4.** Para avaliar e manter a operação da ARENA NITERÓI com melhoria do seu nível de serviço, a

CONCESSIONÁRIA deverá implementar as seguintes ações:

- (i)** Garantir a manutenção da operação da ARENA NITERÓI em níveis aceitáveis a CONCESSIONÁRIA deverá implementar as seguintes ações;
- (ii)** Elaborar o Plano de Transição Operações da ARENA NITERÓI, no prazo de 60 (sessenta dias), contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO
- (iii)** Elaborar com o PODER CONCEDENTE o Plano Anual de Uso dos Equipamentos, conforme previsto no item 11.1

**12.5.** A Operação de Transição terá a duração total de 90 (noventa) dias corridos iniciada após a DA. São objetivos desta etapa:

- (i)** Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços necessários à consecução do OBJETO;
- (ii)** Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços prestados atualmente na ARENA NITERÓI para a CONCESSIONÁRIA; e
- (iii)** Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as PARTES assumam suas responsabilidades e direitos relativos à CONCESSÃO.
- (iv)** rescindir os contratos, permissões, autorizações ou quaisquer outras formas de ato administrativo que tenham comprometido o uso da ARENA NITERÓI, de forma remunerada ou gratuita, arcando integralmente com os custos decorrentes de prejuízos, indenizações ou multas devidas a terceiros.

**12.6.** Durante a Operação de Transição, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação da ARENA NITERÓI, com acompanhamento direto da CONCESSIONÁRIA, que, dentre outras atividades, deverá avaliar as decisões gerenciais em um regime de operação assistida, sendo certo que durante este período, as receitas auferidas em função da exploração da ARENA NITERÓI são de direito do PODER CONCEDENTE, bem como as responsabilidades dos custos e despesas gerados.

**12.7.** Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer uma equipe de transição com responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais.

**12.8.** A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações da ARENA NITERÓI e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição. Durante esse estágio, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações e a estrutura organizacional.

**12.9.** A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos, através da execução mínima das seguintes ações:



- (i) Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- (ii) Tornar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Município comunidade empresarial e população em geral para promover a integração da ARENA NITERÓI; e
- (iii) Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as responsabilidades de cada PARTE na CONCESSÃO.

**12.10.** Após a efetiva conclusão da Operação de Transição, a CONCESSIONÁRIA assumirá plenamente a responsabilidade pela operação da ARENA NITERÓI.

### **13. DA REALIZAÇÃO ACEITAÇÃO DAS OBRAS DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES**

**13.1.** O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO da ARENA NITERÓI, no que se refere às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, deverá ser implantado no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, observada a seguinte distribuição de etapas: (i) 6 (seis) meses para elaboração dos projetos e entrega ao PODER CONCEDENTE; (ii) 2 (dois) meses para avaliação e aprovação pelo PODER CONCEDENTE; (iii) 4 (quatro) meses para protocolo e aprovação pelos órgãos competentes; e (iv) 24 (vinte e quatro) meses para execução das obras.

**13.2.** Caso, por razões alheias à CONCESSIONÁRIA, não seja possível realizar a aprovação dos projetos no prazo de 12 (doze) meses, o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses será automaticamente prorrogado pelo período equivalente ao do atraso não imputável à CONCESSIONÁRIA, sem necessidade de aditivo contratual.

**13.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao PODER CONCEDENTE a realização de vistoria, após o término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO; e realização de quaisquer obras ou serviços de engenharia.

**13.3.1.** A vistoria será efetuada, em conjunto, pelas PARTES, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da solicitação.

**13.4.** Uma vez realizada cada vistoria, será formalizada, pelo PODER CONCEDENTE, a aceitação provisória das obras e instalações relacionadas à obra em questão, dentro de até 15 (quinze) dias, mediante Termo Provisório de Aceitação de Obras, podendo este documento especificar correções ou complementações que se fizerem necessárias.

**13.5.** A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 90 (noventa) dias para implementar as correções e/ou complementações apontadas no Termo Provisório de Aceitação de Obras, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.

**13.6.** Uma vez finalizadas as correções e/ou complementações mencionadas na subcláusula anterior, deverá o PODER CONCEDENTE realizar nova vistoria, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo exarado, conforme o caso, o Termo Definitivo de Aceitação de Obras.



**13.7.** O início da operação, pela CONCESSIONÁRIA, da ARENA NITERÓI, ou outras instalações ou equipamentos seus equipamentos e dos PROJETOS ASSOCIADOS dependerá da obtenção das autorizações, licenças e alvarás cabíveis, não estando ele vinculado ao procedimento de vistoria indicado nesta subcláusula, sem prejuízo da eventual aplicação das penalidades correspondentes no caso de descumprimento deste CONTRATO.

**13.8.** O marco do término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, para fins do cumprimento do cronograma do ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS, será o recebimento de comunicação formal da CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, informando sobre tal fato.

**13.9.** O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatado que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS, ou nas normas aplicáveis, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações para fins de atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.

**13.10.** São de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento deste CONTRATO e de seus ANEXOS, inclusive para atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.

**13.11.** A realização dos eventuais ajustes mencionados não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de eventuais multas e penalidades aplicadas pelo não atendimento de encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS.

#### **14. DAS OBRIGAÇÕES E PROIBIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

**14.1.** A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste CONTRATO, no EDITAL, nos seus ANEXOS e na legislação brasileira, quanto à execução do OBJETO.

**14.2.** São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

(i) executar o OBJETO, cumprindo e respeitando as Cláusulas e o disposto neste CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL e dos documentos relacionados, submetendo-se plenamente à regulamentação existente, ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO, ou de outro órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização do PODER CONCEDENTE, cumprindo ainda com as metas e os parâmetros de qualidade e demais condições de execução do OBJETO;

(ii) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO;

(iii) manter, durante o prazo do CONTRATO, as condições necessárias à execução do OBJETO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação

técnica aplicáveis, previstos no EDITAL;

(iv) dispor de equipamentos, materiais e equipe adequados para a consecução de todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas, para a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos USUÁRIOS;

(v) indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE;

(vi) responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Municipal, órgãos e companhias de controle de tráfego etc.), concessionárias de serviços públicos, Conselhos Gestores e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO deste CONTRATO;

(vii) cumprir os planos apresentados, procedendo, caso necessário, à sua alteração, nos termos do ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS

(viii) apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos e projetos previstos no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS, nos termos e nos prazos indicados, acompanhado, quando for o caso, de estudos e pareceres de consultores independentes;

(ix) pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, observando as regras de compartilhamento de receitas, na forma e nos prazos previstos neste CONTRATO e em seus ANEXOS;

(x) concluir o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no prazo e conforme as regras e prazos previstos no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

(xi) manter o PODER CONCEDENTE mensalmente informado do cumprimento das etapas de execução das obras;

(xii) apresentar a competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, conforme as normas do CONFEA;

(xiii) apresentar o registro do CREA, CONFEA e/ou CAU, dos profissionais ou empresas terceirizadas responsáveis pelos serviços de engenharia, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;

(xiv) adotar o Livro de Ordem nas obras e serviços de engenharia e arquitetura, nos termos da legislação do sistema CONFEA/CREA;

(xv) responsabilizar-se pela instalação e operação do canteiro de obras e demais

estruturas operacionais pertinentes para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, de acordo com as exigências normativas, provendo a adequada estocagem e guarda do material utilizado nas obras;

**(xvi)** após 30 (trinta) dias do início do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, apresentar ao PODER CONCEDENTE a comunicação do início da obra junto ao Ministério do Trabalho, a matrícula da obra junto ao INSS – CEI e os programas de segurança do trabalho obrigatórios;

**(xvii)** assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;

**(xviii)** assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO, assim como pelo uso indevido de patentes, marcas, desenhos industriais, direitos autorais, ou quaisquer outros direitos de propriedade intelectual utilizados indevidamente;

**(xix)** assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste CONTRATO;

**(xx)** contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO e os seguros previstos neste CONTRATO, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes, prepostos ou subcontratados, na execução da CONCESSÃO, perante o PODER CONCEDENTE ou terceiros;

**(xxi)** observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o PODER CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada e apresentando-lhe, anualmente, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais nesse âmbito correspondentes;

**(xxii)** pagar todos os tributos relacionados à execução do OBJETO;

**(xxiii)** manter a ÁREA DA CONCESSÃO constantemente limpa, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação, triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na CONCESSÃO, inclusive aqueles decorrentes da logística reversa, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessários para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;

**(xxiv)** cumprir e observar todas as normas e exigências legais e contratuais ambientais, inclusive as diretrizes fixadas no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS

**(xxv)** providenciar a renovação periódica de todos os laudos, licenças e autorizações necessárias à operação da ARENA NITERÓI ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO — incluindo AVCB, licenças ambientais, laudos de elevadores, instalações elétricas e demais documentos exigidos pela legislação vigente.

**(xxvi)** informar o PODER CONCEDENTE sobre o início dos processos junto aos órgãos competentes para renovação de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA.

**(xxvii)** informar imediatamente ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO forem retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;

**(xxviii)** dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;

**(xxix)** comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;

**(xxx)** apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou complementares que o PODER CONCEDENTE, razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a CONCESSIONÁRIA, venha a formalmente solicitar, incluindo-se as quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes, ao estágio das negociações e as condições dos contratos de FINANCIAMENTO;

**(xxxi)** cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;

**(xxxii)** atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;

**(xxxiii)** manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;

**(xxxiv)** apresentar, anualmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias (FGTS, INSS e PIS) referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do OBJETO do CONTRATO;

**(xxxv)** garantir ao uso da ARENA NITERÓI ao PODER CONCEDENTE, na forma e nos termos previstos neste CONTRATO, especialmente na Cláusula Décima Primeira.

**(xxxvi)** garantir, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, espaço de exposição publicitária gratuita ao PODER CONCEDENTE nas instalações da ARENA NITERÓI e do PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA, para divulgação de campanhas, programas e ações institucionais da Prefeitura Municipal de Niterói, nos termos, dimensões e localizações a serem definidos em acordo específico a ser firmado entre as PARTES;

**(xxxvii)** adotar, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, práticas e tecnologias de sustentabilidade ambiental na operação da ARENA NITERÓI, valorizando a eficiência energética hídrica e a redução da geração de resíduos;

**(xxxviii)** apresentar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, vinculados à CONCESSIONÁRIA ou terceiros, que trabalhem nos serviços e obras na ÁREA DA CONCESSÃO, indicando nomes, cargos, número das respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social, bem como a pessoa jurídica a qual são vinculados;

**(xxxix)** apresentar as suas demonstrações financeiras exigidas na forma e no prazo estabelecidos neste CONTRATO;

**(xl)** receber as queixas, as reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS, de acordo com o ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS

**(xli)** manter de forma permanente o diálogo com os USUÁRIOS, moradores do entorno e a população;

**(xlii)** informar previamente os USUÁRIOS sobre os preços praticados na ARENA NITERÓI pela exploração de FONTES DE RECEITAS;

**(xliii)** manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS, nos termos deste CONTRATO;

**(xliv)** pagar IPTU ao Município de Niterói correspondentes aos imóveis da ÁREAS DA CONCESSÃO;

**(xlv)** zelar pelo patrimônio do PODER CONCEDENTE, assumindo a responsabilidade por sua integridade;

**(xlvi)** conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO,

mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica ou término da sua vida útil, e ainda, promover os reparos ou modernizações necessárias à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;

**(xlvii)** produzir e entregar pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS, realizada por INSTITUTO DE PESQUISA contratado pela CONCESSIONÁRIA e previamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE, a fim de avaliar os serviços da CONCESSÃO, nos termos e conforme a periodicidade definida no ANEXO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;

**(xlviii)** contratar, se solicitado, VERIFICADOR INDEPENDENTE para prestar apoio ao PODER CONCEDENTE na análise de conformidade e avaliação dos serviços da CONCESSÃO. A forma de contratação desse agente está estabelecida nos termos do ANEXO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;

**(xlix)** publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei Federal n.º 6.404/1976; e

**(I)** protocolizar com antecedência razoável requerimentos relacionados à licenças, laudos, alvarás, projetos, permissões, autorizações ou de natureza assemelhada, junto a quaisquer esferas da Federação, e que a obtenção de tais documentos lhe é exclusiva, segundo a legislação aplicável

**(II)** cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

**14.3.** Os contratos celebrados entre a CONCESSIONÁRIA e os terceiros reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o PODER CONCEDENTE, e que a execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento das normas regulamentares da modalidade do serviço concedido;

**14.4.** Dentre outras proibições fixadas na legislação e neste CONTRATO, é vedado à CONCESSIONÁRIA:

**(i)** conceder empréstimos, financiamentos e/ou quaisquer outras formas de transferência de recursos para seus acionistas e/ou PARTES RELACIONADAS, exceto transferências de recursos a título de distribuição de dividendos, redução de capital, pagamento de juros sobre capital próprio e/ou por meio de eventual contratação de obras ou serviços junto a terceiros contratados, com base em condições de mercado, e observados, em qualquer caso, os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO; e

(ii) prestar fiança, aval ou qualquer outra forma de garantia em favor de suas PARTES RELACIONADAS e/ou terceiros.

**14.5.** Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da CONCESSÃO, os direitos sobre marcas relacionadas à CONCESSÃO, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das atividades da CONCESSÃO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final da CONCESSÃO.

**14.6.** A demora na obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO, ou mesmo para a exploração de FONTES DE RECEITA, por fato imputável ao PODER CONCEDENTE, ensejará o direito à recomposição ao equilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.

## **15. DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE**

**15.1.** São obrigações do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste CONTRATO e em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

(i) concluir as obras da ARENA NITERÓI, entregando os equipamentos livres e desimpedidos, conforme o projeto aprovado, previamente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;

(ii) entregar a ÁREA DA CONCESSÃO com todos os sistemas objeto da CONCESSÃO instalados, devidamente comissionados, testados e em pleno funcionamento.

(iii) comprovar, em até 30 (trinta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a regularidade dos laudos e licenças relativos à ÁREA DA CONCESSÃO, que deverão estar vigentes e compatíveis com o uso atual dos equipamentos

(iv) garantir permanentemente o livre acesso da CONCESSIONÁRIA à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do OBJETO da CONCESSÃO durante a vigência deste CONTRATO;

(v) emitir os Termos de Aceitação dos Bens, nos termos e condições deste CONTRATO;

(vi) emitir a ORDEM DE INÍCIO;

(vii) disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, nos termos do cronograma previsto no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS, a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens que ficarão sob a gestão da CONCESSIONÁRIA, necessários ao desenvolvimento adequado do OBJETO da CONCESSÃO;

(viii) isentar a CONCESSIONÁRIA de responsabilidade pelos danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza trabalhista ou ambiental, anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados ao OBJETO;



**(ix)** assumir integralmente a responsabilidade pela conclusão das obras e intervenções construtivas na ARENA NITERÓI que estejam pendentes na DATA DA ORDEM DE INÍCIO, respondendo perante a CONCESSIONÁRIA por todos os danos diretos decorrentes do atraso ou da não conclusão dessas obras nos prazos fixados, incluindo a suspensão das obrigações contratuais da CONCESSIONÁRIA que delas dependam.

**(x)** responsabilizar-se, exclusivamente e às suas expensas, por eventuais vícios ocultos ou inconformidades construtivas preexistentes à DATA DA ORDEM DE INÍCIO que venham a ser identificados durante a execução do CONTRATO, ficando a CONCESSIONÁRIA isenta de qualquer obrigação de custeio, execução ou reparação decorrente de tais vícios, sem prejuízo do dever de comunicação formal ao PODER CONCEDENTE previsto na Cláusula [X]; e

**(xi)** exercer diretamente ou por meio de terceiros por ela contratados, e às suas exclusivas expensas, todas as medidas necessárias à regularização fundiária, ambiental e urbanística da ÁREA DA CONCESSÃO que sejam condição para o início ou continuidade da operação do OBJETO, quando tais medidas decorrerem de situações preexistentes à DATA DA ORDEM DE INÍCIO

**(xii)** isentar a CONCESSIONÁRIA de responsabilidade pelos danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza trabalhista ou ambiental, anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados ao OBJETO;

**(xiii)** rescindir, previamente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, todos os contratos, permissões, autorizações ou quaisquer outras formas de ato administrativo que tenham comprometido, de forma remunerada ou gratuita, o uso integral da ÁREA DA CONCESSÃO ou de quaisquer equipamentos e instalações que a integrem, arcando integralmente com todos os custos decorrentes de tais rescisões, incluindo indenizações, multas contratuais, verbas rescisórias de natureza trabalhista e quaisquer outros prejuízos devidos a terceiros em razão da extinção desses vínculos, sem direito de regresso ou repasse de qualquer natureza à CONCESSIONÁRIA.

**(xiv)** fornecer informações para a CONCESSIONÁRIA que lhe estejam disponíveis para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;

**(xv)** fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste CONTRATO;

**(xvi)** indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;

**(xvii)** acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;



**(xviii)** aplicar as sanções e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA; e

**(xix)** 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 municipais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, responsabilizando-se pela obtenção de licenças conforme a subcláusula 13.5.

## **16. DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA**

**16.1.** A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo e adicionalmente a outros direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, terá direito a:

**(i)** explorar o OBJETO com ampla liberdade, observadas as limitações e condicionantes fixadas neste CONTRATO e na legislação aplicável, e observada, para contratos e quaisquer tipos de acordos ou ajustes celebrados pela CONCESSIONÁRIA com qualquer PARTE RELACIONADA, a conformidade com as condições de mercado;

**(ii)** explorar as FONTES DE RECEITA por sua conta e risco;

**(iii)** executar, por sua conta e risco, encargos opcionais na ARENA NITERÓI, incluída a instalação de MOBILIÁRIOS não obrigatórios;

**(iv)** à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma deste CONTRATO;

**(v)** subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO; e

**(vi)** distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO.

**(vii)** cobrar pelo uso dos equipamentos, nos termos deste CONTRATO.

**16.2.** Para fins do disposto na subcláusula 16.1 (v), a CONCESSIONÁRIA deverá cuidar para que os terceiros contratados ou subcontratados sejam detentores de capacidade técnica compatível com as atividades objeto da CONCESSÃO.

**16.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar a anuência prévia do PODER CONCEDENTE para a celebração de contrato ou qualquer tipo de acordo ou ajuste com PARTES RELACIONADAS, cuja aprovação será condicionada à demonstração da conformidade com as condições de mercado,

inclusive a partir dos contratos análogos firmados com terceiros nos últimos 12 (doze) meses, caso haja.

## **17. DAS PRERROGATIVAS DO PODER CONCEDENTE**

**17.1.** O PODER CONCEDENTE, sem prejuízo e adicionalmente a outras prerrogativas e direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, tem a prerrogativa de:

- (i)** intervir na prestação das atividades que compõem o OBJETO, e, por consequência, na gestão das FONTES DE RECEITA, podendo retomá-las e extingui-las, nos casos e nas condições previstas neste CONTRATO e na legislação aplicável; e
- (ii)** contratar terceiros para, nos termos e limites da legislação, exercerem, total ou parcialmente, as competências de regulação, supervisão e fiscalização deste CONTRATO.
- (iii)** aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;
- (iv)** extinguir a concessão, nos casos previstos nesta Lei e na forma prevista no contrato;
- (v)** homologar reajustes e proceder à revisão deste CONTRATO na forma da Lei e das normas pertinentes;
- (vi)** cumprir e fazer cumprir as disposições regulamentares do serviço e as cláusulas contratuais da concessão;
- (vii)** zelar pela boa qualidade do serviço, receber, apurar e solucionar queixas e reclamações dos usuários, que serão cientificados, em até trinta dias, das providências tomadas;
- (viii)** declarar de utilidade pública os bens necessários à execução do serviço ou obra pública, promovendo as desapropriações, diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária, caso em que será desta a responsabilidade pelas indenizações cabíveis;
- (ix)** declarar de necessidade ou utilidade pública, para fins de instituição de servidão administrativa, os bens necessários à execução de serviço ou obra pública, promovendo-a diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária, caso em que será desta a responsabilidade pelas indenizações cabíveis;
- (x)** estimular o aumento da qualidade, produtividade, preservação do meio-ambiente e conservação;
- (xi)** incentivar a competitividade; e

**17.2.** No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

**17.3.** A fiscalização do serviço será feita por intermédio de órgão técnico do poder concedente ou por entidade com ele conveniada, e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária e dos usuários.

## **18. DA PESQUISA COM OS USUÁRIOS**

**18.1.** Esta Cláusula tem como objetivo estabelecer as diretrizes que deverão ser seguidas para a realização de pesquisas com os USUÁRIOS.

**18.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá contratar INSTITUTO DE PESQUISA para promover a análise dos indicadores de desempenho relacionados a pesquisa de satisfação do usuário, de acordo com as diretrizes estabelecidas para a contratação no ANEXO - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**18.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE os resultados das pesquisas com os USUÁRIOS, conforme disposto abaixo, e a totalidade dos dados primários coletados sistematizados para análise estatísticas, inclusive os dados coletados adicionalmente às pesquisas por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, sendo facultado ao PODER CONCEDENTE tornar público o conteúdo recebido.

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

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

**18.6.** Alterações na metodologia adotada nas pesquisas durante o período da CONCESSÃO não deverão impactar a comparação entre os dados coletados em diferentes momentos, de modo a viabilizar uma série histórica estatisticamente confiável.

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

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

**(ii)** Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que represente características de toda população a partir da qual a amostra foi retirada.

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

**18.9.** As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro da ARENA NITERÓI, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.

**18.10.** Para atestar a satisfação dos USUÁRIOS em relação a equipamentos e serviços específicos e nos equipamentos de lazer e esportivos, as entrevistas deverão, preferencialmente, ser realizados in-loco, após o uso desses equipamentos e/ou serviços.

**18.11.** A pesquisa deverá ter uma abrangência anual e balanceada, considerando as variações climáticas que ocorrem ao longo do ano e contemplando períodos matutino, vespertino e noturno, em dias da semana e finais de semana.

**18.12.** A Pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência na ARENA NITERÓI e deverá ser realizada observado o disposto no ANEXO - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, inclusive quanto à contratação do INSTITUTO DE PESQUISA responsável pela realização das atividades desta pesquisa.

**18.13.** O trabalho do INSTITUTO DE PESQUISA será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras desta Cláusula:

**(i)** Etapa I: realizada antes do início de sua operação, que consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados e informações pertinentes e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues, observada a **Cláusula 25**, e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e

**(ii)** Etapa II: consistente, na execução das atividades necessárias para a realização da pesquisa de uso público, incluindo coleta de dados prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

## **19. SUBCONTRATAÇÃO, CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS E EMPREGADOS PELA CONCESSIONÁRIA**

**19.1.** Para a execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS a CONCESSIONÁRIA utilizará seus empregados, e poderá subcontratar ou contratar com terceiros incluindo, dentre estes, os operadores subcontratados.

**19.2.** A CONCESSIONÁRIA responderá objetivamente pelos danos que seus empregados, subcontratados ou terceiros contratados, nessa qualidade, causarem aos servidores e bens do PODER CONCEDENTE e a terceiros.

**19.3.** Os empregados, subcontratados e terceiros contratados pela CONCESSIONÁRIA deverão ter capacidade técnica compatível com as melhores práticas para o desempenho de suas atividades.

**19.4.** A comunicação entre as PARTES e os pedidos de ações corretivas do PODER CONCEDENTE em relação à CONCESSIONÁRIA devem ocorrer por meio dos representantes indicados pela CONCESSIONÁRIA.

**19.5.** Os contratos entre a CONCESSIONÁRIA e seus empregados, subcontratados ou terceiros contratados reger-se-ão pelas normas de direito do trabalho e de direito privado, não se estabelecendo, em qualquer caso, relação de qualquer natureza entre os empregados, subcontratados, ou terceiros contratados e o PODER CONCEDENTE.

**19.6.** O PODER CONCEDENTE não possui responsabilidade de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, acidentária ou qualquer outra relativa aos empregados da CONCESSIONÁRIA ou dos subcontratados e terceiros por ela contratados.

**19.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene em razão de qualquer demanda ou prejuízo que este venha a sofrer em virtude de:

**(i)** ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados, terceiros com quem tenha contratado ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, incluindo despesas processuais, honorários sucumbenciais e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, venha a arcar em razão das hipóteses previstas na subcláusula anterior;

**(ii)** questões de natureza trabalhista, previdenciária ou acidentária relacionada aos empregados da CONCESSIONÁRIA e de subcontratados e terceiros contratados.

**(iii)** incidência de responsabilidade objetiva por danos decorrentes de atos e fatos relacionados aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS;

**(iv)** questões de natureza fiscal ou tributária, relacionadas aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

**19.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá também indenizar e manter o PODER CONCEDENTE livre de prejuízo em relação às despesas processuais, honorários de advogado e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, venha a arcar em função das ocorrências descritas na **subcláusula 19.6.**

**19.9.** A contratação com terceiros deverá ser previamente aprovada pelo PODER CONCEDENTE sempre que os terceiros forem PARTES RELACIONADAS, devendo a CONCESSIONÁRIA demonstrar que o contrato seguirá as condições usuais de mercado.

**19.10.** O PODER CONCEDENTE poderá solicitar, a qualquer tempo, informações sobre a contratação de terceiros feita pela CONCESSIONÁRIA para a execução do CONTRATO.

**19.11.** O conhecimento do PODER CONCEDENTE acerca de eventuais contratos firmados com terceiros não exige a CONCESSIONÁRIA do cumprimento, total ou parcial, de suas obrigações decorrentes deste CONTRATO.

**19.12.** Nos termos do art. 122, § 3º da Lei Federal nº 14.133/2021, é vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do PODER CONCEDENTE ou de seu órgão contratante, ou com agente público que desempenhe função na LICITAÇÃO ou atue na fiscalização ou na gestão do CONTRATO, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

## **CAPÍTULO V – DOS FINANCIAMENTOS**

### **20. DOS FINANCIAMENTOS**

**20.1.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção, aplicação, amortização, pagamento de juros e gestão do(s) FINANCIAMENTO(S) necessário(s) ao normal desenvolvimento da CONCESSÃO, de modo que se cumpram, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO.

**20.2.** A CONCESSIONÁRIA não poderá alegar disposição, cláusula ou condição do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO porventura contratado(s), ou qualquer atraso na formalização do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO necessário(s), ou ainda, atraso no desembolso dos recursos pactuados, para se eximir, total ou parcialmente, das obrigações assumidas neste CONTRATO, cujos termos deverão ser de pleno conhecimento do(s) FINANCIADOR(ES) respectivo(s).

**20.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia simples dos contratos de FINANCIAMENTO e de garantia que venha a celebrar, bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, e quaisquer alterações desses instrumentos, no prazo de 30 (trinta) dias da data da respectiva assinatura ou emissão, conforme o caso.

## **CAPÍTULO VI – DO VALOR DO CONTRATO, DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA E DO PAGAMENTO DA OUTORGA**

### **21. DO VALOR DO CONTRATO**

**21.1.** O valor estimado do CONTRATO é de **R\$ 28.091.974,75** que corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios e estimados para execução das obrigações do contrato.

### **22. DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

**22.1.** As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de FONTES DE RECEITAS na ÁREA DA CONCESSÃO.

**22.2.** As FONTES DE RECEITA que serão exploradas pela CONCESSIONÁRIA são:

- (i)** Locação para jogos, eventos, shows na ARENA NITEROI e no PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA e de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS;

- (ii)** Locação pelo uso das quadras e campos no PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA;
- (iii)** Locação dos Camarotes, lounges, áreas vips e quiosques;
- (iv)** Locação dos Espaços livres no local.
- (v)** Exploração comercial do Estacionamento da ÁREA DA CONCESSÃO
- (vi)** Venda de Alimentos e Bebidas em toda a ÁREA DA CONCESSÃO;
- (vii)** Cessão onerosa de uso do nome (“Naming rights”) e Exploração de Publicidade e Patrocínio (“Sector rights”) da ARENA NITERÓI e das demais áreas da ARENA NITERÓI.
- (viii)** Exploração de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS na ÁREA DA CONCESSÃO.
- (ix)** Exploração de mídia OOH e digital (DOOH), abrangendo painéis físicos e digitais, plataformas tecnológicas, ativos de dados e ações de ativação de marca na ARENA NITERÓI.
- (x)** Exploração de varejo e merchandising (lojas, quiosques, produtos oficiais e licenciados.
- (xi)** Programas esportivos, educacionais e de bem-estar (escolinhas, academias, atividades recorrentes

**22.3.** Nenhum valor será devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em função da execução do OBJETO.

**22.4.** A CONCESSIONÁRIA poderá realizar quaisquer atividades lícitas compatíveis com o presente CONTRATO e ser remunerada pelas receitas auferidas com o desenvolvimento de tais atividades, devendo observar as regras de compartilhamento de receitas, nos termos deste CONTRATO.

**22.5.** Observada a alocação objetiva de riscos, especialmente a subcláusula 16.1, item (ii), as FONTES DE RECEITA tal como previsto na Matriz de Alocação de Riscos, as FONTES DE RECEITA deverão assegurar à CONCESSIONÁRIA condições de fazer frente aos seguintes custos, dentre outros:

- (i)** aos custos de amortização e eventuais juros de FINANCIAMENTO(s) relativos à instalação do empreendimento;
- (ii)** aos tributos devidos pela CONCESSIONÁRIA;
- (iii)** ao pagamento das PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, quando incidente;
- (iv)** ao cumprimento das obrigações do presente CONTRATO e seus ANEXOS; e
- (v)** à remuneração do capital investido pelos sócios da CONCESSIONÁRIA.



**22.6.** As FONTES DE RECEITAS poderão ser exploradas diretamente pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, com sua anuência.

**22.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar anualmente e por escrito ao PODER CONCEDENTE relatório que contenha a descrição detalhada do escopo da(s) atividade(s) e/ou empreendimento(s) desenvolvido(s) na ÁREA DA CONCESSÃO, demonstrando, dentre outros elementos que julgar relevante, que a(s) atividade(s) ou empreendimento(s) se

**22.8.** adequa(m) ao OBJETO, que não comprometem a qualidade da execução do OBJETO, e que obedece(m) à legislação brasileira, inclusive a ambiental.

**22.9.** Além das informações previstas na subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá, ao seu critério, requerer outras informações pertinentes, de acordo com a(s) atividade(s) objeto da solicitação.

**22.10.** Os subcontratos relacionados às FONTES DE RECEITAS celebrados pela CONCESSIONÁRIA devem possuir prazo certo e devem repercutir na equação econômica deste CONTRATO.

## **23. DO PAGAMENTO DA OUTORGA**

**23.1.** A CONCESSIONÁRIA se obriga a pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, conforme os valores, percentuais e condições indicados no ANEXO - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA e neste CONTRATO.

**23.2.** No caso de atraso do pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, o PODER CONCEDENTE poderá adotar as medidas e sanções previstas no ANEXO - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

**23.3.** Para a fiscalização do valor pago à título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE:

**(i)** anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo o balanço patrimonial em sua forma completa, ou seja, Balanço Patrimonial (BP), Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas e os Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração, os pareceres dos auditores independentes, bem como o balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e

**(ii)** anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório anual de conformidade, contendo a descrição:

1. das atividades realizadas;



2. dos investimentos e desembolsos realizados;
3. das obras realizadas;
4. das atividades de manutenção;
5. dos contratos vigentes, inclusive os celebrados com PARTES RELACIONADAS;
6. da receita bruta e líquida;
7. das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador;
8. da provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas); e
9. outros dados que julgar relevantes.

**23.4.** Caso a CONCESSIONÁRIA constitua subsidiária(s) integral(is), as demonstrações financeiras e contábeis dessas deverão estar consolidadas nas demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA.

**23.5.** A CONCESSIONÁRIA se compromete a inserir, nos contratos firmados com subcontratadas, prestadores de serviços, terceiros que venham explorar FONTES DE RECEITAS, ou outros contratados, cláusula que os obrigue a disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, quando solicitado, as suas demonstrações financeiras e contábeis, que comprovem a receita percebida com a atividade.

**23.6.** O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, a seu critério, o auxílio de auditoria contratada a fim de apurar os valores efetivamente arrecadados, ou para fiscalizar os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com subcontratadas, prestadores ou tomadores de serviço ou quaisquer terceiros a ela vinculados, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, do juro e da multa moratória prevista no ANEXO - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

## **CAPÍTULO VII - DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

### **24. DA FISCALIZAÇÃO**

**24.1.** A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o prazo deste CONTRATO, será executada pelo PODER CONCEDENTE, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação e dos ANEXOS deste CONTRATO.

**24.2.** A CONCESSIONÁRIA facultará ao PODER CONCEDENTE, ou a qualquer outra pessoa por ele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações e locais, documentos e dados referentes à CONCESSÃO e à CONCESSIONÁRIA, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.

**24.3.** O PODER CONCEDENTE poderá demandar à CONCESSIONÁRIA, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, informações de natureza técnica, operacional, econômica, financeira e

contábil, bem como medições e prestações de contas, conferindo, quando necessário, prazo razoável para o atendimento das solicitações que fizer.

**24.4.** O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por meio de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da CONCESSIONÁRIA, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na CONCESSÃO.

**24.5.** No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE também poderá:

- (i)** acompanhar a execução de obras e a prestação dos serviços, atividades e fornecimentos, bem como a conservação dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;
- (ii)** proceder a vistorias para a aferição da adequação das instalações e equipamentos, determinando as necessárias correções, reparos, remoções, reconstruções ou substituições às expensas da CONCESSIONÁRIA, quando estiverem em desacordo com as especificações prescritas neste CONTRATO e respectivos ANEXOS;
- (iii)** intervir, quando necessário, na execução das atividades OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da legislação e deste CONTRATO, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (iv)** determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para o PODER CONCEDENTE, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste CONTRATO e seus ANEXOS bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis; e
- (v)** aplicar as sanções previstas neste CONTRATO.

**24.6.** O PODER CONCEDENTE indica, desde já, como unidade técnica responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente Contrato, o ESCRITÓRIO DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS, que por meio de email poderá indicar à CONCESSIONÁRIA o gestor responsável pela fiscalização e acompanhamento do contrato, que terá entre suas atribuições as atividades indicadas na subcláusula 24.5 acima, bem como formalizar os termos de entrega de intervenções e investimentos previstos neste CONTRATO; e receber quaisquer pedidos de reequilíbrio-econômico financeiro, bem como de instauração de qualquer procedimento de solução de controvérsias previsto neste CONTRATO.

**24.6.1.** A unidade técnica acima mencionada deverá ter escritório de trabalho localizado na ARENA NITERÓI, em sala a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, cabendo à CONCESSIONÁRIA mobiliar e preparar adequadamente o escritório para a alocação física na ARENA NITERÓI dos fiscais responsáveis pela fiscalização e acompanhamento do presente Contrato.

**24.7.** Na hipótese em que a CONCESSIONÁRIA se recusar a acatar as determinações realizadas pelo PODER CONCEDENTE, esse poderá adotar, diretamente, ou por meio de terceiros, as providências

necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.

**24.8.** A fiscalização pelo PODER CONCEDENTE não exclui a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela adequação e qualidade dos investimentos realizados, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.

**24.9.** O PODER CONCEDENTE se valerá de instituto de pesquisa de satisfação para auxiliá-lo no acompanhamento da execução do presente CONTRATO, nos termos do ANEXO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**24.10.** Ao longo da CONCESSÃO o PODER CONCEDENTE poderá demandar da CONCESSIONÁRIA a contratação de serviço técnico de VERIFICADOR INDEPENDENTE, nos termos do ANEXO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**24.10.1.** O VERIFICADOR INDEPENDENTE contratado nos termos desta cláusula deverá atender obrigatoriamente aos seguintes requisitos de independência e transparência, sem prejuízo do disposto no ANEXO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO: (i) vedação de vinculação societária, econômica ou de qualquer natureza com a CONCESSIONÁRIA, seus sócios, controladores, controladas e coligadas; (ii) qualificação técnica comprovada em verificação de contratos de concessão ou PPP de equipamentos esportivos, culturais ou de infraestrutura urbana; (iii) acesso irrestrito a todas as informações financeiras e operacionais da CONCESSIONÁRIA necessárias ao exercício de suas funções, com obrigação de encaminhar simultaneamente todos os relatórios ao PODER CONCEDENTE; e (iv) a titularidade da competência fiscalizatória e decisória permanece integralmente com o PODER CONCEDENTE, cabendo ao VERIFICADOR INDEPENDENTE exclusivamente função de apoio técnico, sem poder decisório.

## **25. DA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO**

**25.1.** Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a prestação de contas da CONCESSIONÁRIA.

**25.2.** A CONCESSIONÁRIA emitirá bimensalmente e anualmente relatório de operação e gestão ao PODER CONCEDENTE.

**25.3.** Os relatórios de operação e gestão bimensal deverão ser elaborados especificamente para o PODER CONCEDENTE, e devem conter a totalidade de dados e informações disponíveis em sua estrutura. Deve abordar no mínimo:

- (i)** Atividades executadas.
- (ii)** Avaliação da qualidade da prestação dos serviços pela CONCESSIONÁRIA, que poderá ser realizado somente semestralmente.

- (iii)** Relação das constatações de USUÁRIOS contendo identificação do USUÁRIO, breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a ela.
- (iv)** Resumo das constatações de ocorrência contendo breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas.
- (v)** Lista de eventos realizados contendo breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras.
- (vi)** Atas das reuniões e encaminhamentos com o PODER CONCEDENTE.

**25.4.** Os relatórios deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 15 (quinze) dias contados do fim de cada bimestre

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

**25.6.** O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre o relatório apresentado e a situação real da ARENA NITERÓI.

**25.7.** O relatório anual deverá ser elaborado com vistas a uma ampla comunicação de toda operação da ARENA NITERÓI no período. Considerando as informações contidas no relatório semestral, o relatório anual também deverá conter, no mínimo:

- (i)** Sumário executivo;
- (ii)** Resumo dos eventos e atividades executadas;
- (iii)** Resumo das melhorias implementadas;
- (iv)** Resultados das pesquisas de satisfação e contagem de usuários e sua evolução histórica; e
- (v)** Ações previstas e expectativas para o ano seguinte.

**25.8.** O relatório deverá ser entregue ao PODER CONCEDENTE até 90 (noventa) dias contados do encerramento ao qual se refere.

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

## **26. ALOCAÇÃO DE RISCOS**

**26.1.** A CONCESSIONÁRIA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário no presente CONTRATO.

**26.2.** Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, todos aqueles indicados no ANEXO - MATRIZ DE RISCO, especialmente aqueles relacionados a:

- (i)** renovação de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da CONCESSÃO, ressalvado o disposto na subcláusula 14.6;
- (ii)** variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e INVESTIMENTOS, inclusive em razão de flutuação cambial e de variação nas tarifas da água e de energia elétrica;
- (iii)** atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO e ANEXOS, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões, ressalvado disposto na subcláusula 14.5;
- (iv)** operação e manutenção da ARENA NITERÓI;
- (v)** mudanças nos planos, projetos ou obras, por mera liberalidade da CONCESSIONÁRIA;
- (vi)** erro em seus projetos e obras; erro nas suas estimativas de custos, gastos e/ou de cronograma decorrentes de falhas, inconsistências ou erros de estimativa existentes nos estudos e projetos disponibilizados no Edital, assim como falhas na prestação dos serviços e atividades e erros ou falhas causados pela CONCESSIONÁRIA, por seus prepostos ou empregados, ou por seus subcontratados;
- (vii)** segurança e a saúde dos trabalhadores que estejam a ela subordinados na execução do OBJETO deste CONTRATO e/ou seus subcontratados;
- (viii)** aumento do custo de FINANCIAMENTO(S) assumido(s) para a realização de INVESTIMENTOS, ou para o custeio dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, inclusive em razão do aumento de taxas de juros, ressalvados os casos em que ficar comprovado que o aumento dos custos relacionados ao(s) FINANCIAMENTO(S) obtidos pela CONCESSIONÁRIA decorrerem diretamente de atos praticados pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO;
- (ix)** qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO;
- (x)** obsolescência, segurança, robustez e pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na CONCESSÃO;
- (xi)** prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente por culpa da CONCESSIONÁRIA, de seus empregados, prestadores de serviço, terceirizados, subcontratados, ou por qualquer outra pessoa

física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas neste CONTRATO;

**(xii)** recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive o passivo ambiental referente à destinação final dos equipamentos e bens;

**(xiii)** ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do OBJETO deste CONTRATO, exceto quando comprovada que a ineficiência ou perda econômica puder ser imputada direta, integral e exclusivamente ao PODER CONCEDENTE;

**(xiv)** perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, depredação, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, responsabilidade que não será reduzida ou excluída em virtude da fiscalização do PODER CONCEDENTE;

**(xv)** eventos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, bem como a variação no seu preço;

**(xvi)** encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas no âmbito da CONCESSÃO;

**(xvii)** greves realizadas por empregados contratados pela CONCESSIONÁRIA, pelas subcontratadas, ou pelas prestadoras de serviços à CONCESSIONÁRIA;

**(xviii)** interface com entidades e órgãos públicos, bem como USUÁRIOS, consumidores e tomadores de serviços da CONCESSIONÁRIA;

**(xix)** não efetivação da demanda projetada na ARENA NITERÓI, nas FONTES DE RECEITA, ou em qualquer outro equipamento ou instalação da ARENA NITERÓI, inclusive por questões relacionadas a retração econômica, mudança demográfica ou competição.

**(xx)** não efetivação das receitas projetadas para as FONTES DE RECEITA ou para qualquer outro equipamento ou instalação da ARENA NITERÓI e para os PROJETOS ASSOCIADOS, ou sua redução por motivo relacionado a retração econômica, mudança demográfica ou competição, por qualquer motivo, salvo se provocada por ato praticado pelo PODER CONCEDENTE.

**(xxi)** construção, demanda, e viabilidade de FONTES DE RECEITAS, observada a subcláusula 26.5;

**(xxii)** realização e o pagamento de eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento das diretrizes mínimas estabelecidas neste CONTRATO e em seus ANEXOS;

**(xxiii)** condições geológicas da ÁREA DA CONCESSÃO;

**(xxiv)** inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da CONCESSIONÁRIA dos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;

**(xxv)** custos de ações judiciais ou processos administrativos iniciados por terceiros contra a CONCESSIONÁRIA ou subcontratadas decorrentes da execução da CONCESSÃO, salvo se o fato for direta, integral e exclusivamente imputável ao PODER CONCEDENTE;

**(xxvi)** custos incorridos e as perdas assumidas em razão da alteração superveniente de normas do Corpo de Bombeiros, de normas técnicas e/ou de normas de segurança;

**(xxvii)** não execução das intervenções/melhorias/adequações às Leis, Normas, Resoluções, Decretos, Código de Obras e Edificações e Legislações, aplicáveis às estruturas da ARENA NITERÓI, bem como nos Termos de Compromisso e TACs indicados no Termo de Referência e no Caderno de Encargos, dentro do prazo estipulado;

**(xxviii)** prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE devido ao uso da ÁREA DA CONCESSÃO e suas adjacências em desacordo com as previsões deste CONTRATO e seus ANEXOS ou com as normas aplicáveis;

**(xxix)** interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na CONCESSÃO;

**(xxx)** manifestações sociais e/ou públicas que afetem de qualquer forma a execução das obras ou a prestação dos serviços relacionados ao Contrato por: (i) até 15 (quinze) dias sucessivos a cada período de 12 (doze) meses contados da Data da Ordem de Início; e (ii) até 90 (noventa) dias a cada período de 12 (doze) meses contados da Data da Ordem de Início;

**(xxxi)** gastos resultantes da recuperação de patologias ocultas das obras e reformas que estejam contempladas no programa de investimentos obrigatórios, uma vez superado o prazo de aviso 24 meses contados da DATA DE ORDEM DE INÍCIO;

**26.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE incólume de qualquer demanda ou prejuízo que o PODER CONCEDENTE venha a sofrer em virtude de atos praticados pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados e terceiros que com ela tenha contratado, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.

**26.4.** A CONCESSIONÁRIA também deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE a salvo de despesas processuais, honorários sucumbenciais e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, ele venha a arcar em razão das hipóteses previstas na subcláusula anterior.



**26.5.** Não são riscos da CONCESSIONÁRIA, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, as hipóteses de incremento ou redução dos custos por ela incorridos na execução do OBJETO, nos termos deste CONTRATO:

(i) manifestações sociais e/ou públicas que afetem de qualquer forma a execução das obras ou a prestação dos serviços relacionados ao Contrato, quando tais eventos excederem os períodos estabelecidos na subcláusula 26.2, hipótese na qual a responsabilidade do Poder Concedente se resume ao período excedente aos referidos prazos da aludida subcláusula;

(ii) obtenção das licenças, alvarás e documentos iniciais necessários para a execução do OBJETO.

(iii) decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços OBJETO da CONCESSÃO, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA houver dado causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;

(iv) atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA, causados pela demora ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública do Município de Niterói, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que os órgãos ou entidades competentes provocadas deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva manifestação;

(v) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o descumprimento do FATOR DE DESEMPENHO, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão ilícita imputada integral, exclusiva e diretamente ao PODER CONCEDENTE;

(vi) imposição, pelo PODER CONCEDENTE, de novas obrigações ou alteração unilateral das obrigações originalmente contempladas no CONTRATO, que provoque impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA;

(vii) revisões sobre os parâmetros e medidores referentes ao FATOR DE DESEMPENHO que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA;

(viii) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos e prestadores de serviço, ocorridos antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, terá a CONCESSIONÁRIA o direito ao ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE de eventuais indenizações que vier a pagar em razão do passivo ambiental e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à CONCESSÃO;

(ix) custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à DATA DA ORDEM DE



INÍCIO;

**(x)** investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes de eventuais desapropriações e instituição de servidões administrativas determinadas pelo PODER CONCEDENTE, na forma da lei;

**(xi)** eventuais indenizações, pagamentos, custos e despesas decorrentes do encerramento de contratos operacionais e comerciais celebrados pelo PODER CONCEDENTE com terceiros anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados à ARENA NITERÓI;

**(xii)** ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;

**(xiii)** greve dos funcionários e empregados do PODER CONCEDENTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente o OBJETO da CONCESSÃO, referente ao espaço externo da ARENA NITERÓI;

**(xiv)** atraso ou não aprovação de projetos e INTERVENÇÕES previstas no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS, pelos órgãos competentes, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e que os órgãos ou entidades competentes deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva manifestação;

**(xv)** Será responsabilidade do PODER CONCEDENTE, eventual risco possessório ou dominial (do qual decorra a privação da posse) por terceiros na ÁREA DA CONCESSÃO, cujo fato gerador seja anterior à concessão;

**(xvi)** os custos de recuperação de patologias aparentes e ocultas, considerando-se para tal fim as patologias diagnosticadas pela Concessionária e informadas ao Poder Concedente até 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do CONTRATO.

**(xvii)** custos, despesas, pagamentos e indenizações decorrentes de obras inacabadas, vícios construtivos, inconformidades técnicas ou passivos de construção civil existentes nas instalações da ARENA NITERÓI na DATA DA ORDEM DE INÍCIO, cujo fato gerador seja anterior a essa data, hipótese na qual, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, terá a CONCESSIONÁRIA o direito ao ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE de todos os valores que vier a desembolsar em razão de tais passivos, incluindo custos de diagnóstico, elaboração de projetos corretivos, execução de obras remediadoras e eventuais indenizações a terceiros afetados;

**(xviii)** atrasos no início ou na expansão da operação comercial plena da ARENA NITERÓI, quando decorrentes diretamente da não conclusão, pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros por ele contratados, das obras e intervenções construtivas pendentes na ARENA NITERÓI e no PARQUE POLIESPORTIVO DA CONCHA ACÚSTICA na DATA DA ORDEM DE INÍCIO, hipótese na qual as obrigações

contratuais da CONCESSIONÁRIA que dependam diretamente da disponibilidade das áreas ou equipamentos afetados ficarão suspensas pelo período equivalente ao do impedimento, sem que essa suspensão configure inadimplemento ou dê causa à aplicação de penalidades, e sem prejuízo do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro pelo período de receitas não auferidas em razão do atraso; e

**(xix)** custos e despesas decorrentes da necessidade de realização, pela CONCESSIONÁRIA, de reparos, correções ou conclusão de obras que sejam de responsabilidade do PODER CONCEDENTE ou de terceiros por ele contratados, quando a urgência ou a imprescindibilidade das intervenções para a continuidade da operação da ARENA NITERÓI não permitir aguardar a regularização pelo responsável originário, hipótese na qual os valores incorridos pela CONCESSIONÁRIA serão integralmente ressarcidos pelo PODER CONCEDENTE, corrigidos monetariamente pelo IPCA desde a data do desembolso até o efetivo pagamento, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês

**26.6.** A alocação de riscos e responsabilidades concernentes a eventual lançamento, discussão judicial, depósito e recolhimento do IPTU se dão apenas em razão da controvérsia judicial estabelecida sobre a constitucionalidade e legalidade na imposição de tal exação no âmbito das concessões públicas.

**26.7.** Se, eventualmente for decidido, em caráter definitivo, pelos Tribunais Superiores quanto à não incidência de IPTU nos contratos de concessão de imóveis com fins econômicos, a CONCESSIONÁRIA deverá informar o PODER CONCEDENTE imediatamente, para que, que seja suspensa a cobrança, mediante o necessário reequilíbrio econômico financeiro do CONTRATO

**26.8.** Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que incidam diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração ou extinção ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.

**26.8.1.** O previsto na subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

**26.8.2.** Não se enquadram na previsão da subcláusula 26.6 os tributos e contribuições sobre os insumos utilizados pela CONCESSIONÁRIA para execução do OBJETO.

**26.8.3.** Também não se enquadram na previsão da subcláusula 26.6 os tributos e encargos legais relacionados à exploração das FONTES DE RECEITA, por sua gestão exclusiva ou mediante associação com terceiros, cujo risco tributário é integralmente atribuído à CONCESSIONÁRIA.

**26.9.** Na ocorrência de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR cujas consequências não sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro e em condições comerciais viáveis, as PARTES

acordarão se haverá lugar à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, ou à extinção da CONCESSÃO, tendo-se por base as consequências dos eventos para a continuidade do OBJETO deste CONTRATO, observado o disposto no Capítulo XII.

**26.10.** Verificando-se a extinção da CONCESSÃO, nos termos do disposto na subcláusula anterior, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos válidos para a extinção da CONCESSÃO por advento do termo contratual, conforme este CONTRATO, fazendo jus a CONCESSIONÁRIA ao recebimento da indenização pela(s) parcela(s) dos investimentos relacionados a BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados ou depreciados, os quais tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido.

**26.11.** As PARTES comprometem-se a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR.

**26.12.** A CONCESSIONÁRIA declara: ter levado em consideração a repartição de riscos estabelecida neste CONTRATO para a formulação da sua PROPOSTA COMERCIAL na LICITAÇÃO.

## **CAPÍTULO IX - DAS REVISÕES CONTRATUAIS E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

### **27. DAS REVISÕES ORDINÁRIAS**

**27.1.** Sem prejuízo das demais previsões deste CONTRATO e das prerrogativas legalmente conferidas ao PODER CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações ou de alterações sobre o OBJETO da CONCESSÃO, a cada 5 (cinco) anos, contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, as PARTES promoverão a revisão dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, com o objetivo de, sendo o caso:

(i) rever as especificações do OBJETO e aprimorar os serviços e as atividades do OBJETO, em atenção ao princípio da atualidade;

(ii) analisar criticamente e eventualmente alterar os encargos previstos neste CONTRATO ou no ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e

(iii) rever o conteúdo dos planos previstos como de apresentação obrigatória pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO – CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA;

**27.2.** O procedimento de revisão deverá ser instaurado de ofício pelo PODER CONCEDENTE, ou a pedido da CONCESSIONÁRIA, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, da conclusão dos 5 (cinco) primeiros anos de vigência deste CONTRATO, e assim sucessivamente, até o final do prazo de duração da CONCESSÃO.

**27.3.** Caso não haja a necessidade de alterações dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá instaurar o procedimento previsto nessa subcláusula para se pronunciar sobre a desnecessidade de qualquer revisão, abrindo prazo para manifestação da CONCESSIONÁRIA.

**27.4.** Para fins da análise da necessidade, conveniência ou oportunidade da revisão de que trata esta Cláusula, cada PARTE detalhará, no prazo de 30 (trinta) dias da instauração do processo, as eventuais alterações sugeridas, com as justificativas correspondentes, estudos e outros documentos que embasam a sua proposta.

**27.5.** O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.

**27.6.** Não chegando as PARTES a um acordo, observar-se-á o disposto no CAPÍTULO XII deste CONTRATO.

**27.7.** Admite-se a participação de entidades, representantes da sociedade civil ou profissionais especializados no processo de revisão de que trata esta Cláusula, para o levantamento de dados, confirmação de premissas e/ou elucidações de ordem técnica e econômica que se fizerem necessárias.

**27.8.** Do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, nos termos das Cláusulas 29 e 30 deste CONTRATO.

## **28. DAS REVISÕES EXTRAORDINÁRIAS**

**28.1.** Sem prejuízo das demais previsões deste CONTRATO e das prerrogativas legalmente conferidas ao PODER CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações, ou de alterações sobre o OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da subcláusula 24.5, o PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA poderão solicitar a revisão extraordinária do CONTRATO, sempre com vistas à regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade e generalidade dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, e desde que houver necessidade comprovada de inclusão e/ou exclusão de encargos neste CONTRATO, resultado de transformações tecnológicas supervenientes ou da necessidade de adequação dos sistemas de mensuração da qualidade dos serviços prestados neste CONTRATO a padrões técnicos reconhecidos nacional ou internacionalmente.

**28.2.** A solicitação da CONCESSIONÁRIA deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes.

**28.3.** Ao avaliar a solicitação encaminhada nos termos da subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá consultar a opinião de outros órgãos e entidades técnicas envolvidos.

**28.4.** O procedimento de revisão extraordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.

**28.5.** Não chegando as PARTES a um acordo, observar-se-á o disposto CAPÍTULO XII deste CONTRATO.

**28.6.** Do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, nos termos das Cláusulas 29 e 30 deste CONTRATO.

**28.7.** A revisão extraordinária deste CONTRATO não poderá considerar eventos ocorridos há mais de 01 (um) ano da data em que a PARTE interessada deles tiver tomado conhecimento.

## **29. DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**29.1.** Sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.

**29.2.** Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER CONCEDENTE a redução dos custos incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas na subcláusula 26.2 e Cláusulas 27 e 28, observado o procedimento definido neste CONTRATO.

**29.3.** O PODER CONCEDENTE poderá solicitar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, quando cabível, nos termos da lei e nas hipóteses previstas neste CONTRATO.

**29.4.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada, de comum acordo entre as PARTES, mediante as seguintes modalidades:

- (i)** prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO;
- (ii)** readequação dos índices que compõem o FATOR DE DESEMPENHO, previstos no ANEXO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (iii)** revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA;
- (iv)** revisão do valor devido a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL ao PODER CONCEDENTE, para mais ou para menos;
- (v)** pagamento de indenização em dinheiro;
- (vi)** outra forma definida em comum acordo entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;  
ou
- (vii)** combinação das modalidades anteriores.

**29.5.** As alternativas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não poderão alterar a alocação de riscos originalmente prevista neste CONTRATO.

### **30. DO PROCEDIMENTO PARA A RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**30.1.** O procedimento para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser instaurado por qualquer uma das PARTES, após processo de revisão ordinária ou extraordinária, quando se verificar o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, mediante a apresentação de relatório técnico.

**30.2.** A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste, tomando-se como base os efeitos dos eventos que lhe deram causa, descritos em um relatório técnico a ser apresentado pela PARTE interessada, o qual poderá vir acompanhado de laudo pericial, estudos independentes e/ou outros documentos considerados pertinentes.

**30.3.** O relatório técnico de que tratam as subcláusulas anteriores deverá demonstrar os efeitos dos eventos nele citados em um fluxo de caixa elaborado especificamente para a sua demonstração, considerando, dentre outros, a estimativa de variação de investimentos, a demonstração fundamentada dos custos ou despesas incorridos e a sugestão das medidas a serem adotadas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO.

**30.4.** Quando o pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, observar-se-á o que se segue:

**30.4.1.** o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo o PODER CONCEDENTE solicitar laudos econômicos específicos da CONCESSIONÁRIA ou estudos elaborados por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal ou, ainda, por entidades independentes;

**30.5.** O PODER CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado pela CONCESSIONÁRIA no pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro que ela tiver apresentado.

**30.6.** Para a confirmação das situações apontadas como ensejadoras de desequilíbrio econômico-financeiro e para o dimensionamento dos efeitos e medidas delas resultantes, as PARTES poderão contar com a participação de entidade especializada especialmente contratada para essa finalidade.

**30.7.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal projetado em razão do evento que ensejou a recomposição, considerando (i) os fluxos marginais calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, tomando-se em conta a aplicação das modalidades de recomposição previstas na subcláusula 25.6.

**30.8.** Para fins de determinação do Fluxo de Caixa Marginal, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis e atualizadas para se estimar o valor dos investimentos, dos custos e das despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do evento de desequilíbrio, tomando-se por base as melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito, incluindo-se valores praticados em contratos pretéritos celebrados pelo PODER CONCEDENTE, pelos acionistas da SPE, ou por outras empresas, levantamentos de mercado e publicações específicas sobre preços de itens e insumos utilizados em cada caso, e, na indisponibilidade de informações mais atuais, das projeções realizadas por ocasião da LICITAÇÃO.

**30.9.** Na hipótese de novos investimentos ou serviços solicitados pelo PODER CONCEDENTE e não previstos neste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA, previamente ao processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, a elaboração de projetos básico e executivo a serem submetidos à sua análise, cujo ônus de elaboração será suportado pelo PODER CONCEDENTE, contendo todos os elementos necessários à precificação do investimento e às estimativas do impacto da obra ou serviço sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA, observado, para todos os efeitos, o disposto na subcláusula anterior.

**30.10.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser realizada anteriormente ou posteriormente ao efetivo impacto do evento que der razão à situação de desequilíbrio, sendo, para tanto, calculado o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal, conforme a subcláusula 30.8, na data da avaliação.

**30.11.** Para eventos de desequilíbrio já ocorridos, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), ex-ante a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/05/55, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA, acrescida de um prêmio de risco de 7,03% % a.a.

**30.12.** Para impactos futuros, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), ex-ante a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/05/55, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente aditivo contratual, acrescida de um prêmio de risco de 7,03% % a.a.

**30.13.** Em caso de extinção ou de recompra pelo Governo Federal dos títulos de que tratam as subcláusulas acima, as PARTES estipularão de comum acordo a nova metodologia de cálculo da taxa de desconto real anual e prêmio de risco a ser adotada.

**30.14.** Quando os fluxos de caixa do negócio forem apurados em moeda nacional corrente, a taxa de desconto descrita nas subcláusulas 30.12 e 30.13 deverá incorporar o IPCA.



**30.15.** No caso de o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ser recomposto por alteração do prazo da CONCESSÃO, deverá ser incluído no cálculo, caso haja, os custos e despesas com os reinvestimentos em decorrência da depreciação dos BENS REVERSÍVEIS.

**30.16.** O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por qualquer uma das PARTES deverá ser objeto de comunicação à outra PARTE, consignando-se a ela o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável, por igual período, para manifestação.

**30.17.** A comunicação encaminhada pela PARTE interessada à outra PARTE deverá estar acompanhada de cópia dos laudos e/ou dos estudos realizados para a caracterização da situação que levaria à recomposição.

**30.18.** Findo o prazo de que trata a subcláusula 30.17, e não havendo manifestação da CONCESSIONÁRIA, no caso de o processo ter sido instaurado pelo PODER CONCEDENTE, será considerada aceita, de imediato, a proposta de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do PODER CONCEDENTE.

**30.19.** Respondida a proposta pela CONCESSIONÁRIA, no caso de o processo ter sido instaurado pelo PODER CONCEDENTE, ele terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, para decidir sobre a recomposição de equilíbrio econômico-financeiro.

**30.20.** Caso se verifique a procedência, ao final, do pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro apresentado, os custos com diligências e estudos necessários à plena instrução do procedimento serão arcados exclusivamente pela PARTE que deu causa ao desequilíbrio, mediante a compensação do valor respectivo no montante das PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL imediatamente subsequente à decisão.

**30.21.** O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO deverá ser concluído em prazo não superior a 60 (sessenta) dias, ressalvada a hipótese em que seja necessária a prorrogação, devidamente justificada, para a complementação da instrução do respectivo procedimento.

## **CAPÍTULO X – DAS GARANTIAS E SEGUROS**

### **31. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA**

**31.1.** Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas, a CONCESSIONÁRIA manterá a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada como condição precedente para a assinatura deste CONTRATO, observada a seguinte dinâmica de liberação ao longo da vigência contratual:

**(i)** o montante inicial de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 5% (cinco por cento) do VALOR DO CONTRATO, vigorando até o final do 3º ano de vigência contratual ou até a



expedição do Termo Definitivo de Aceitação de Obras, o que ocorrer por último;

**(ii)** após a expedição do Termo Definitivo de Aceitação de Obras, o montante obrigatório de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 1% (um por cento) do VALOR DO CONTRATO.

**31.2.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO servirá para cobrir:

**(i)** o ressarcimento de custos e despesas incorridas pelo PODER CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;

**(ii)** o pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, no caso de atraso de pagamento pela CONCESSIONÁRIA superior à 30 (trinta) dias úteis;

**(iii)** devolução dos bens integrantes da CONCESSÃO em desconformidade com as exigências estabelecidas neste CONTRATO ou em seus ANEXOS; e/ou

**(iv)** o pagamento das multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, cuja quitação não ocorrer em até 30 (trinta) dias úteis da respectiva imposição.

**31.3.** Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, além da perda desta, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no prazo de 30 (dias) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

**31.4.** Sempre que utilizada a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o seu valor integral, observado prazo idêntico ao da subcláusula anterior.

**31.5.** A recomposição de que trata a subcláusula anterior poderá ser efetuada pela CONCESSIONÁRIA mediante complementação da garantia existente ou de nova(s) garantia(s), de maneira que o valor total da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO seja sempre equivalente ao montante definido na subcláusula 31.1, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

**31.6.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO referida nesta Cláusula poderá assumir qualquer das seguintes modalidades:

**(i)** caução em dinheiro, em moeda nacional corrente, depositada em conta corrente a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE;

**(ii)** caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente, registrados em sistema centralizado de

liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil;

**(iii)** seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão de regularidade da SUSEP, vigente; ou

**(iv)** fiança bancária, fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch, em favor do PODER CONCEDENTE.

**31.7.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade, devendo a CONCESSIONÁRIA promover as renovações e atualizações que forem necessárias à sua plena vigência durante o CONTRATO.

**31.8.** As GARANTIAS DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentadas na modalidade seguro-garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP n.º 662/22, ou em norma que venha substituí-la.

**31.9.** Para a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:

- (i)** Tesouro Prefixado;
- (ii)** Tesouro Selic;
- (iii)** Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais;
- (iv)** Tesouro IPCA;
- (v)** Tesouro IGPM+ com Juros Semestrais; e
- (vi)** Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.

**31.10.** As despesas referentes à prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, incluída a sua recomposição, serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

**31.11.** Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter vigência de no mínimo 1 (um) ano, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA.

**31.12.** Na hipótese de não ser possível prever tal renovação de obrigações na respectiva apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar nova GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

**31.13.** A apólice deverá conter disposição expressa de obrigatoriedade de a seguradora informar ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, no mínimo 90 (noventa) dias antes do prazo final da validade, se a apólice será ou não renovada.

**31.14.** No caso de a seguradora não renovar a apólice de seguro-garantia, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia de valor e condições equivalentes, para aprovação do PODER CONCEDENTE, até 5 (cinco) dias úteis antes do vencimento da apólice, independentemente de notificação.

**31.15.** Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada por qualquer das modalidades admitidas nesta Cláusula, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.

**31.16.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será reajustada, anualmente, no aniversário da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, conforme variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo.

**31.17.** Sempre que se verificar o reajuste da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá complementá-la, no prazo de 15 (quize) dias a contar da vigência do reajuste, de modo a manter inalterada a proporção fixada nesta Cláusula, sob pena de caracterizar-se inadimplência da CONCESSIONÁRIA e serem aplicadas as penalidades cabíveis.

**31.18.** A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

**31.19.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, observado o montante mínimo definido nesta Cláusula, deverá permanecer em vigor até, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias após a extinção do CONTRATO.

**31.20.** A restituição ou liberação da garantia dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações, incluindo trabalhistas e previdenciárias da CONCESSIONÁRIA, bem como da entrega dos BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

## **32. DA GARANTIA DE SATISFAÇÃO DO CRÉDITO DO FINANCIADOR PERANTE A CONCESSIONÁRIA**

**32.1.** Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA vir a celebrar contrato de financiamento com terceiro, nos termos da Cláusula 20 deste CONTRATO, ela poderá oferecer em garantia, de acordo com o disposto nos arts. 28 e 28-A da Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, os direitos emergentes da CONCESSÃO, observadas as disposições abaixo.

**32.2.** O oferecimento, em garantia, dos direitos emergentes da CONCESSÃO no(s) FINANCIAMENTO(S) vinculado(s) ao OBJETO do CONTRATO somente poderá ocorrer até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da CONCESSÃO.

**32.3.** As ações de emissão da CONCESSIONÁRIA poderão, mediante prévia comunicação ao PODER CONCEDENTE, ser dadas em garantia de FINANCIAMENTO(S), ou como contragarantia de operações diretamente vinculadas ao cumprimento de obrigações decorrentes do CONTRATO, estando a sua

execução, porém, condicionada à prévia autorização do PODER CONCEDENTE, observado o disposto na Cláusula 9 deste CONTRATO.

**32.4.** É permitida a cessão, pela CONCESSIONÁRIA, de direitos decorrentes deste CONTRATO a terceiros, bem como a realização de pagamento direto, em nome do FINANCIADOR, das obrigações pecuniárias assumidas pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, tais como os relativos às indenizações eventualmente devidas a ela pelo PODER CONCEDENTE, inclusive por extinção antecipada do CONTRATO, e de quaisquer outros valores que a CONCESSIONÁRIA tenha direito a receber no âmbito da CONCESSÃO.

**32.5.** Os contratos de FINANCIAMENTO da CONCESSIONÁRIA poderão outorgar ao(s) FINANCIADOR(ES), de acordo com as regras de direito privado aplicáveis, o direito de assumir o CONTROLE ou Administração Temporária da SPE, em caso de inadimplemento contratual pela CONCESSIONÁRIA dos referidos contratos de FINANCIAMENTO ou em caso de inadimplemento deste CONTRATO, quando constatado que tais inadimplementos inviabilizem ou coloquem em risco a CONCESSÃO, na forma do art. 27-A da Lei n. 8.987/95.

**32.6.** A autorização do PODER CONCEDENTE para a assunção da CONCESSÃO de que trata a subcláusula anterior dependerá, única e exclusivamente, da comprovação, por parte do(s) FINANCIADOR(ES), de que atende(m) aos requisitos de habilitação jurídica e regularidade fiscal aplicáveis, previstos no EDITAL.

**32.7.** Sem prejuízo do disposto na subcláusula 9.10 deste CONTRATO, o pedido para a autorização da assunção do CONTROLE, que será apresentado por escrito pela CONCESSIONÁRIA e pelo(s) FINANCIADOR(ES), deverá contemplar as justificativas e demais elementos que possam subsidiar a análise do pedido pelo PODER CONCEDENTE, dentre os quais:

- (i) cópia de atas de reuniões de sócios ou acionistas da CONCESSIONÁRIA;
- (ii) relatórios de auditoria;
- (iii) demonstrações financeiras; e
- (iv) outros documentos pertinentes.

**32.8.** A assunção do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA nos termos desta Cláusula não alterará as suas obrigações e de seus sócios ou acionistas controladores perante o PODER CONCEDENTE.

**32.9.** Caso o PODER CONCEDENTE entenda que o(s) FINANCIADOR(ES) não dispõe(m) de capacidade financeira ou que não preencha(m) os requisitos de habilitação necessários à assunção dos serviços e atividades, poderá negar, de maneira motivada, a assunção, por aquele(s), do controle da SPE.

**32.10.** Na hipótese de o PODER CONCEDENTE negar a assunção do controle da SPE pelo(s) FINANCIADOR(ES), além da demonstração cabal de que ele(s) não preenche(m) algum dos requisitos expressos neste CONTRATO, deverá conceder o prazo de 10 (dez) dias para que o(s) FINANCIADOR(ES) apresente(m) outra proposta para a assunção do controle da SPE e/ou a reestruturação da SPE para que se torne adimplente com as suas obrigações.

### **33. DOS SEGUROS**

**33.1.** A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, deverá assegurar, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes à CONCESSÃO.

**33.2.** À exceção dos demais seguros, que deverão ser contratados e mantidos em vigor durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, devendo a sua vigência ser mantida ou renovada até a expiração do referido termo.

**33.3.** 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.

**33.4.** As apólices devem ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, pela SUSEP. 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, a fim de assegurar a adequação dos seguros às novas situações que ocorram durante o período do CONTRATO, dentro das condições da apólice.

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

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

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

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

(ii) 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.

**33.8.** 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 nova apólices de seguros, sob pena de aplicação das sanções e penalidades previstas neste CONTRATO.

**33.9.** A CONCESSIONÁRIA contratará e manterá em vigor, no mínimo, os seguintes seguros:

(i) seguro de responsabilidade civil com operações, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou por seus prepostos ou empregados, cobrindo qualquer prejuízo material, pessoal, moral ou outro, que venha a ser causado ou esteja relacionado com a execução da CONCESSÃO, inclusive, mas não se limitando a, a responsabilidade civil de empregador, mortes e danos corporais, morais e materiais causados a terceiros;

(ii) seguro de responsabilidade civil para obras civis, instalações e montagem, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou de seus prepostos ou empregados, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil cruzada, erro de projeto, poluição súbita/acidental, responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais.

**33.10.** Os valores das coberturas dos seguros previstos neste CONTRATO deverão ser coincidentes com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro.

**33.11.** 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.

**33.12.** 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.

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

#### **34. DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO**

**34.1.** Os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO são os bens integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e à execução adequada e contínua do OBJETO.

**34.2.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, em bom estado de funcionamento, conservação, higiene, conforto, acessibilidade, sustentabilidade ambiental e segurança, às suas expensas, os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando para tanto as reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho da CONCESSÃO.

**34.3.** Ressalvadas as hipóteses previstas na presente Cláusula, a utilização direta de equipamentos, infraestrutura ou quaisquer outros bens, que não sejam de propriedade da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO da CONCESSÃO, dependerá de autorização prévia, específica e expressa do PODER CONCEDENTE, mediante solicitação a ele encaminhada pela CONCESSIONÁRIA na qual se demonstre a inexistência de qualquer prejuízo para a continuidade dos serviços OBJETO do CONTRATO em caso de extinção da CONCESSÃO.

**34.4.** O PODER CONCEDENTE poderá autorizar a utilização dos bens de terceiros pela CONCESSIONÁRIA, desde que reste comprovada a inexistência de risco à continuidade do OBJETO do CONTRATO, e não reste prejudicada a reversão dos bens imprescindíveis à execução da CONCESSÃO.

**34.5.** Para fins da autorização de que trata a subcláusula 34.3, o PODER CONCEDENTE poderá exigir que o contrato celebrado entre o terceiro envolvido e a CONCESSIONÁRIA contenha disposição pela qual o terceiro se obrigue, em caso de extinção da CONCESSÃO, a manter tal contrato e a sub-rogar o PODER CONCEDENTE ou terceiros por esses indicados nos direitos dele decorrentes, por prazo a ser ajustado em cada caso entre as PARTES.

**34.6.** São bens cuja reversão não é obrigatória e que não dependem da autorização prévia de que trata a subcláusula 34.3, sendo, portanto, admitido o aluguel, o comodato, o mútuo, o leasing ou outra forma jurídica prevista na legislação, para a sua utilização na CONCESSÃO:

- (i)** materiais e mobiliário de escritório, equipamentos e suprimentos de informática (computadores, impressoras, projetores, servidores etc.) e licenças de uso ou códigos-fonte de softwares, além de equipamentos de T.I.
- (ii)** equipamentos e aparelhos de som, de projeção e de audiovisual;
- (iii)** palcos, lonas, cabos, arquibancada movel e demais equipamentos necessários para a montagem e realização de eventos;
- (iv)** sistemas e equipamentos do circuito de câmeras;
- (v)** veículos automotores (caminhões, automóveis etc.) adotados na execução do OBJETO do CONTRATO;



(vi) objetos e bens utilizados diretamente nas atividades de alimentos e bebidas (A&B), limpeza e jardinagem; e

(vii) equipamentos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO.

**34.7.** É vedada a autorização de que trata a subcláusula anterior para os seguintes bens, que são considerados, de antemão, BENS REVERSÍVEIS:

(i) edificações em geral implantadas na área da concessão, pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;

(ii) infraestrutura permanente e fixa das áreas livres e das edificações (cabearamento, quadros de distribuição, pontos de conexão, sanitários, pias etc.) e respectivos componentes hidráulica, rede de TI, elétrica, de som, de imagem e de iluminação, sistema de irrigação do gramado e sistema de combate a incêndio;

(iii) sistemas e equipamentos de climatização, hidráulico e de energia;

(iv) a propriedade intelectual sobre marcas relacionadas ao OBJETO da CONCESSÃO; e

(v) estruturas modulares e edificações não permanentes de SERVIÇOS AO USUÁRIO destinadas a sanitários e portarias.

**34.8.** Os BENS REVERSÍVEIS são aqueles imprescindíveis à execução e à continuidade do OBJETO do CONTRATO, integrantes do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, e que reverterão em favor do PODER CONCEDENTE após a extinção da CONCESSÃO.

**34.9.** Os BENS REVERSÍVEIS deverão ser permanentemente inventariados pela CONCESSIONÁRIA.

**34.9.1.** Para os fins deste CONTRATO e em conformidade com a Lei Municipal nº 925/1991, incluem-se expressamente no conceito de BENS REVERSÍVEIS, além dos bens físicos do complexo: (i) sistemas de controle de acesso integrados à operação do equipamento; (ii) painéis de LED e equipamentos de mídia digital (OOH/DOOH) fixados no imóvel; (iii) sistemas de videomonitoramento (CFTV) e de som integrados à estrutura; (iv) infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação fixada no imóvel; e (v) quaisquer outros ativos tecnológicos integrados à estrutura física do equipamento, cuja remoção comprometeria a operação regular da ARENA NITERÓI. O inventário inicial de BENS REVERSÍVEIS, elaborado no prazo previsto na cláusula de assunção da ÁREA DA CONCESSÃO, deverá especificar separadamente os bens já existentes e os a serem incorporados pela CONCESSIONÁRIA, com identificação de estado de conservação, vida útil remanescente e critérios de substituição.

**34.10.** Sem prejuízo da obrigação de inventariar os bens, deverá a CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro de cada ano, relatório circunstanciado que retrate a situação de todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO.



**34.11.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a entregar os BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

**34.12.** Os BENS REVERSÍVEIS serão transferidos ao PODER CONCEDENTE livres de quaisquer ônus ou encargos.

**34.13.** Todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou investimentos nele realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados contabilmente pela CONCESSIONÁRIA no prazo da CONCESSÃO, de acordo com a legislação vigente.

**34.14.** A CONCESSIONÁRIA somente poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS se proceder à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos, salvo nos casos em que comprovadamente tais bens se mostrarem não mais necessários à execução das obras e atividades remanescentes da CONCESSÃO, devendo, para tanto, comunicar previamente o PODER CONCEDENTE e proceder à atualização do respectivo inventário de BENS REVERSÍVEIS.

**34.15.** Qualquer alienação ou substituição de BENS REVERSÍVEIS que a CONCESSIONÁRIA pretenda realizar, nos últimos 2 (dois) anos do prazo final da CONCESSÃO, deverá ser prévia e expressamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE.

**34.16.** Os BENS REVERSÍVEIS não poderão ser sujeitos a penhor ou constituição de direito real em garantia, não se lhes aplicando, igualmente, o disposto na subcláusula 34.1.

**34.17.** A CONCESSIONÁRIA fica expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse dos BENS REVERSÍVEIS.

## **35. DA REVERSÃO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO**

**35.1.** Extinta a CONCESSÃO, retornam ao PODER CONCEDENTE os BENS REVERSÍVEIS, os direitos e os privilégios vinculados à exploração da CONCESSÃO transferidos à CONCESSIONÁRIA, ou por esta adquiridos ou implantados.

**35.2.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do termo final do CONTRATO, as PARTES deverão estabelecer os procedimentos para avaliar os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO, com o fim de identificar aqueles prescindíveis à continuidade da execução do OBJETO deste CONTRATO e revisar o inventário de que trata a subcláusula 34.9.

**35.3.** Caso haja divergência entre as PARTES quanto à avaliação prevista na subcláusula anterior, admitir-se-á o recurso ao expediente de solução de conflitos estabelecido neste CONTRATO.

**35.4.** Procedida a avaliação dos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO e identificação dos BENS REVERSÍVEIS, será realizada, por ocasião da reversão, a lavratura do respectivo Termo Definitivo de Devolução dos Bens Reversíveis.

**35.5.** A reversão será gratuita e automática, com os bens em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção e livres de quaisquer ônus ou encargos, observado, em todo o caso, o princípio da atualidade.

**35.6.** Entende-se por princípio da atualidade a execução do OBJETO do CONTRATO por meio de bens, equipamentos e instalações modernas que, permanentemente, ao longo da CONCESSÃO, acompanhem as inovações do desenvolvimento tecnológico, notadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental, e que assegurem qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO.

**35.7.** Caso algum software seja necessário para a operação dos equipamentos revertidos, suas licenças deverão ser contratadas de tal sorte que no momento da reversão, haja ao menos mais 6 (seis) meses de uso assegurado ao PODER CONCEDENTE.

## **36. PROJETOS ASSOCIADOS**

**36.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá explorar conforme seu exclusivo interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiária(s) integral(s), ou mediante terceiros, os PROJETOS ASSOCIADOS na ÁREA DE CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente

**36.2.** As atividades econômicas a serem exploradas deverão promover sinergia e complementaridade aa ARENA NITERÓI, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos aa ARENA NITERÓI.

**36.3.** O Plano de Desenvolvimento de PROJETOS ASSOCIADOS deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, para aprovação, no prazo de 1 (um) ano a contar da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, com atualização anual até o 5º (quinto) ano da CONCESSÃO, devendo conter: (i) identificação e descrição das atividades econômicas complementares a serem desenvolvidas; (ii) classificação de cada atividade conforme a tipologia de FONTES DE RECEITA prevista neste CONTRATO; (iii) cronograma de implantação; (iv) projeção de impacto na RECEITA BRUTA e na OUTORGA VARIÁVEL; e (v) análise de compatibilidade com a destinação pública, esportiva, cultural e comunitária do equipamento.

**36.4.** Nos termos do CONTRATO, fica facultado à CONCESSIONÁRIA a realizar empreendimentos na área da CONCESSÃO, voltados exploração dos seguintes empreendimentos já previamente autorizados pelo PODER CONCEDENTE:

**36.4.1.** Instalação e operação dos seguintes serviços administrativos e de apoio operacional aos USUÁRIOS, que sejam diretamente relacionados aa ARENA NITERÓI:

- (i)** atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
- (ii)** alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;

- (iii)** atividades relacionadas à saúde, bem-estar, lazer, esporte, medicina esportiva, academia;
- (iv)** convenções e eventos como auditórios e áreas de exposição;
- (v)** locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados;
- (vi)** recreação, entretenimento, esporte e lazer como exibição de filmes, realização de peças de teatro, espetáculos, eventos, inclusive esportivos, feiras culturais e exposições diversas; e
- (vii)** atividades educacionais como centros de capacitação esportiva.
- (viii)** Instalação e operação de lojas comerciais e quiosques, incluindo gastronomia, conveniência, souvenir, farmácias, lojas;
- (ix)** Áreas de hospitalidades como camarotes e sala de espera;

**36.4.2.** 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; e

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

**36.6.** Fica vedada a exploração dos PROJETOS ASSOCIADOS destinados a:

- (i)** Instalação e operação de atividade industrial;
- (ii)** Instalação e operação de templos religiosos;
- (iii)** Instalação e operação de atividade educacional em escala;
- (iv)** Instalação e operação de postos de gasolina;
- (v)** Instalação e operação de outras atividades proibidas pela legislação municipal, estadual e federal em vigor; e
- (vi)** Atividades hospitalares.

**36.7.** Todo e qualquer uso não previsto na subcláusula 36.4 ficará condicionado à autorização do PODER CONCEDENTE para a exploração como PROJETO ASSOCIADO, nos termos do CONTRATO.

**36.8.** Qualquer obra ou intervenção a ser realizado na ARENA NITERÓI deverá observar as diretrizes constantes do CADERNO DE ENCARGOS.

### **37. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**37.1.** O não cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das Cláusulas deste CONTRATO e de seus ANEXOS, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação, isolada ou concomitantemente, das penalidades fixadas nesta Cláusula.

**37.2.** A gradação das penalidades a que está sujeita a CONCESSIONÁRIA observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as seguintes categorias:

- (i)** leve;
- (ii)** média;
- (iii)** grave; e
- (iv)** gravíssima.

**37.3.** A infração será considerada leve quando decorrer de conduta praticada pela CONCESSIONÁRIA, cujo potencial de dano não impacte diretamente o OBJETO, porém sem resultado imediato e direto ao público.

**37.4.** O cometimento de infração de natureza leve ensejará a aplicação das seguintes penalidades:

- (i)** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; ou
- (ii)** multa, em caso de reincidência em uma mesma conduta que caracterize infração leve, dentro do período de 4 (quatro) meses consecutivos, no valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA.

**37.5.** A infração será considerada média quando decorrer de conduta praticada pela CONCESSIONÁRIA, cujo potencial de dano impacte diretamente o OBJETO.

**37.6.** O cometimento de infração de natureza média ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada ou concomitante:

- (i)** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/ou
- (ii)** multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.

**37.7.** A infração será considerada grave quando decorrer de condutas praticadas pela CONCESSIONÁRIA das quais se constate prejuízo econômico em detrimento do PODER CONCEDENTE.

**37.8.** O cometimento de infração grave ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitante à pena de multa:

(i) advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

(ii) multa no valor de até 1% (um por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

(iii) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimentos de contratar com a Administração, por prazo não superior a 03 (três) anos.

**37.9.** A infração será considerada gravíssima quando o PODER CONCEDENTE constatar, diante das características do serviço prestado e do ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, que suas consequências revestem-se de grande lesividade ao interesse público, prejudicando o meio ambiente, o erário ou a própria continuidade do OBJETO da CONCESSÃO.

**37.10.** O cometimento de infração gravíssima ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitante à pena de multa:

(i) multa no valor de até 2% (dois por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

(ii) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 03 (três) anos; e

(iii) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade na forma do Art. 163 da LEI DE LICITAÇÕES, por prazo não inferior a 3 (três) anos e não superior a 6 (seis) anos.

**37.11.** Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nas subcláusulas anteriores, a reiteração, no tempo, do inadimplemento contratual pela CONCESSIONÁRIA conferirá ao PODER CONCEDENTE a prerrogativa de cominar multa moratória, observados os seguintes intervalos:

(i) no mínimo 0,00005% (cinco centésimos de milésimo por cento) e no máximo 0,0001% (um centésimo de milésimo por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza leve ou média; e

(ii) no mínimo 0,00015% (quinze centésimos de milésimo por cento) e no máximo 0,00025% (vinte e cinco centésimos de milésimo por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA, por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza grave ou gravíssima.

**37.12.** Para as seguintes infrações, a aplicação da sanção de multa seguirá os limites dispostos na tabela abaixo, tomando por base o valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA:

Ocorrências	Valor da multa a ser aplicada
Não fornecimento ao PODER CONCEDENTE de quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO.	0,01% (zero vírgula zero um por cento) valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia.
Deixar de manter o inventário de bens atualizado.	0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por ocorrência.
Não integralização do capital social de acordo com o disposto neste CONTRATO.	0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia.
Atraso no prazo para término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO.	0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia.
Não integralização do capital social na fase de execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
Não contratação ou não manutenção em vigor, durante todo o prazo da Concessão, das apólices de seguro, de acordo com o disposto neste CONTRATO.	Multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia.
Não contratação ou a manutenção das garantias de execução contratual em desacordo com as obrigações previstas neste CONTRATO.	Multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia.
Terem sido feitas 3 advertências à CONCESSIONÁRIA, estejam elas relacionadas ao mesmo fato ou não.	0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por ocorrência.

**37.13.** Para fins de cálculo dos valores e limites das multas de que trata este capítulo, será utilizado como base o faturamento do ano anterior à infração, com exceção ao primeiro ano

**37.14.** da CONCESSÃO, que terá como base o montante de 1/35 (um trinta e cinco avos) do VALOR DO CONTRATO.

**37.15.** O PODER CONCEDENTE, na definição das espécies de penalidade de multa e das dosimetrias indicadas nas subcláusulas anteriores levará em consideração as circunstâncias de cada caso de maneira motivada, observando, sempre, a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de frequentadores e promotores atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.

**37.16.** A prática de qualquer infração não poderá ensejar enriquecimento ilícito da CONCESSIONÁRIA, devendo o PODER CONCEDENTE assegurar a devolução, pela CONCESSIONÁRIA, ou a compensação, de toda e qualquer vantagem obtida com a perpetração da infração, podendo, para tanto, executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DE CONTRATO e/ou adotar as demais medidas administrativas e judiciais pertinentes.

**37.17.** Sem prejuízo da aplicação de penalidades, o cometimento de infração grave ou gravíssima poderá acarretar a declaração de caducidade da CONCESSÃO.

**37.18.** A sanção contratual prevista no inciso III do artigo 156 da Lei Federal n.º 14.133/2021, tal como as previstas no inciso IV do mesmo artigo e no artigo 7º da Lei Federal n.º 10.520/02, projeta efeitos para todos os órgãos e entidades de todos os entes federativos.

**37.19.** O VERIFICADOR INDEPENDENTE e o INSTITUTO DE PESQUISA que comprovadamente praticar atuação fraudulenta no desenvolvimento de suas atividades perante o poder concedente ficará sujeito à aplicação de sanções administrativas, entre as quais, mas não se limitando, às premissas de responsabilização administrativa e cível da Lei federal nº 12.846/2013, Lei estadual nº 18.672, de 13 de novembro de 2014 e Decreto estadual nº 9.573, de 5 de dezembro de 2019.

### **38. DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DAS PENALIDADES**

**38.1.** O processo de aplicação das sanções previstas neste CONTRATO terá início com a lavratura do auto de infração correspondente pelo PODER CONCEDENTE, contendo os detalhes da infração cometida e a indicação da sanção potencialmente aplicável.

**38.2.** Lavrado o auto, a CONCESSIONÁRIA será intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, apresentar defesa prévia, consoante o disposto no arts. 157 e 158, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

**38.3.** O auto de infração deverá indicar prazo razoável, nunca inferior a 10 (dez) dias úteis, em que a CONCESSIONÁRIA deverá demonstrar a regularização da falha relacionada à infração imputada pelo PODER CONCEDENTE.

**38.4.** Na fase de instrução, a CONCESSIONÁRIA pode requerer, fundamentadamente, diligência e perícia e pode juntar documentos e/ou pareceres e aduzir alegações referentes à matéria objeto do



processo, cabendo ao PODER CONCEDENTE recusar provas ilícitas e/ou medidas impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.

**38.5.** Encerrada a instrução processual, o PODER CONCEDENTE decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à CONCESSIONÁRIA a apresentação de alegações finais, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da intimação do ato.

**38.6.** Na hipótese da sanção de declaração de inidoneidade, caberá pedido de reconsideração, no prazo de 3 (três) dias úteis, consoante previsto no art. 165, II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**38.7.** Após a decisão de eventual recurso interposto pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE, na hipótese de aplicação da penalidade de multa, notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA para realizar o pagamento dos valores correspondentes em até 15 (quinze) dias úteis contados da data do recebimento da notificação.

**38.8.** A falta de pagamento da multa no prazo estipulado acarretará a atualização monetária do débito pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, e o acréscimo de juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

**38.9.** As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas de que trata a presente Cláusula reverterão em favor do PODER CONCEDENTE.

**38.10.** A aplicação das sanções previstas neste CONTRATO pelo descumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA não se confunde com a sistemática de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO, intrínseca a esta CONCESSÃO.

**38.11.** A atuação fraudulenta do VERIFICADOR INDEPENDENTE e Instituto de Pesquisa, apurada por meio de devido processo administrativo, será reprimida mediante a aplicação de sanções, entre as quais, mas não se limitando, às premissas de responsabilização administrativa e cível da Lei federal nº 12.846/2013, Lei estadual nº 18.672, de 13 de novembro de 2014 e Decreto estadual nº 9.573, de 5 de dezembro de 2019, extensíveis à CONCESSIONÁRIA caso seja comprovada a sua participação.

**38.12.** Independentemente dos direitos e princípios previstos neste CONTRATO, poderão ser tomadas medidas cautelares urgentes pelo PODER CONCEDENTE, que não se confundem com o procedimento de intervenção, nas seguintes situações:

- (i) risco de descontinuidade da prestação da CONCESSÃO;
- (ii) dano grave aos direitos dos USUÁRIOS, à segurança pública ou ao meio ambiente; ou
- (iii) outras situações em que se verifique risco iminente, desde que motivadamente.



**1.1.** Aplica-se, supletivamente ao procedimento definido nesta Cláusula, o disposto na Lei Estadual n.º 13.800/2001.

**38.13.** Constatando-se que a infração contratual caracteriza infração ambiental, o PODER CONCEDENTE comunicará a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sem prejuízo de comunicação ao Ministério Público, no caso de crime.

**38.14.** Caso a infração esteja tipificada no art. 5º da Lei Federal n.º 12.846/13, o PODER CONCEDENTE comunicará o fato à Controladoria Geral do Município preliminarmente à instauração do procedimento de apuração.

**38.15.** Para a execução deste CONTRATO, nenhuma das PARTES poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

## **CAPÍTULO XII – DA INTERVENÇÃO**

### **39. DA INTERVENÇÃO**

**39.1.** O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO, a fim de assegurar a adequação da prestação do serviço OBJETO do CONTRATO, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, nos termos do art. 32 e seguintes da Lei Federal n.º 8.987/1995.

**39.2.** Quando não justificarem a caducidade da CONCESSÃO, são situações que autorizam a decretação da intervenção pelo PODER CONCEDENTE, a seu critério e à vista do interesse público, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes:

**(i)** paralisação das atividades OBJETO da CONCESSÃO fora das hipóteses admitidas neste CONTRATO e sem a apresentação de razões aptas a justificá-las; situações que ponham em elevado risco o meio ambiente e a segurança de pessoas e bens;

**(ii)** má-administração que coloque em risco a continuidade da CONCESSÃO;

**(iii)** inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas dos serviços, obras e demais atividades OBJETO da CONCESSÃO, caracterizadas pelo não atendimento sistemático das obrigações previstas neste CONTRATO;

- (iv) utilização de infraestrutura da ÁREA DA CONCESSÃO para fins ilícitos; e
- (v) omissão na prestação de contas ao PODER CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória.

**39.3.** A intervenção far-se-á por ato do PODER CONCEDENTE, que conterà, dentre outras informações pertinentes:

- (i) os motivos da intervenção e sua justificativa;
- (ii) o prazo perdurará pelo tempo necessário para consecução das finalidades que originou a decretação da intervenção, sendo que o PODER CONCEDENTE mediante decreto definirá o prazo adequado, de forma compatível e proporcional aos motivos que ensejaram a intervenção;
- (iii) os objetivos e os limites da intervenção; e
- (iv) o nome e a qualificação do interventor.

**39.4.** Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para instaurar processo administrativo com vistas a comprovar as causas determinantes da medida e apurar eventuais responsabilidades, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

**39.5.** A decretação da intervenção levará ao imediato afastamento dos administradores da SPE, e não afetará o curso regular dos negócios da CONCESSIONÁRIA, tampouco seu normal funcionamento.

**39.6.** Não será decretada a intervenção quando, a juízo do PODER CONCEDENTE, ela for considerada inócua, injustamente benéfica à CONCESSIONÁRIA ou desnecessária.

**39.7.** Será declarada a nulidade da intervenção se ficar comprovado que o PODER CONCEDENTE não observou os pressupostos legais e regulamentares, ou os princípios da Administração Pública, devendo a CONCESSÃO ser imediatamente devolvida à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do seu direito a eventual indenização.

**39.8.** Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, o OBJETO do CONTRATO voltará a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

**39.9.** As receitas realizadas durante o período de intervenção serão utilizadas para cobertura dos encargos previstos para o cumprimento do OBJETO da CONCESSÃO, incluindo-se os encargos com seguros e garantias, encargos decorrentes de FINANCIAMENTO e o ressarcimento dos cursos de administração.

**39.10.** O eventual saldo remanescente, finda a intervenção, será entregue à CONCESSIONÁRIA, a não ser que seja extinta a CONCESSÃO, situação em que tais valores reverterão ao PODER CONCEDENTE.

## **CAPÍTULO XIII – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

### **40. DOS CASOS DE EXTINÇÃO**

**40.1.** A CONCESSÃO considerar-se-á extinta, observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:

- (i)** término do prazo contratual;
- (ii)** encampação;
- (iii)** caducidade;
- (iv)** rescisão;
- (v)** anulação;
- (vi)** falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA;

**40.2.** A extinção do CONTRATO também poderá ocorrer, nos termos do Art. 138 da LEI DE LICITAÇÕES, de forma consensual, por acordo entre as PARTES, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração.

**40.3.** Extinta a CONCESSÃO, retornam para o PODER CONCEDENTE todos os BENS REVERSÍVEIS, direitos e privilégios vinculados à CONCESSIONÁRIA, incluindo-se aqueles a ela transferidos pelo PODER CONCEDENTE, ou por ela adquiridos, no âmbito da CONCESSÃO.

**40.4.** Extinta a CONCESSÃO, haverá a imediata assunção do OBJETO do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, bem como a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os BENS REVERSÍVEIS.

**(i)** Extinto o CONTRATO antes do seu termo, o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá:

**(ii)** ocupar, temporariamente, bens móveis e imóveis e valer-se de pessoal empregado na prestação das atividades consideradas imprescindíveis à continuidade da CONCESSÃO; e

**(iii)** manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e condições inicialmente ajustados, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.

**40.5.** Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE assumirá, direta ou indiretamente e de maneira imediata, a operação da CONCESSÃO, para garantir sua continuidade e regularidade.

#### **41. DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL**

**41.1.** A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o término do prazo de sua duração, também se extinguindo, por consequência, as relações contratuais entre as PARTES, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO.

**41.2.** Quando do advento do termo contratual, e ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO ou aquelas que contarem com a anuência do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo encerramento de quaisquer contratos inerentes à CONCESSÃO e celebrados com terceiros, segundo as regras para cálculo e pagamento dos valores residuais, nos termos da legislação vigente, assumindo todos os ônus daí resultantes.

**41.3.** Até 06 (seis) meses antes da data do término de vigência contratual, o PODER CONCEDENTE estabelecerá, em conjunto e com a cooperação da CONCESSIONÁRIA, programa de desmobilização operacional, a fim de definir as regras e procedimentos para a assunção da operação pelo PODER CONCEDENTE, ou por terceiro autorizado.

#### **42. DA ENCAMPAÇÃO**

**42.1.** O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência do CONTRATO, e por motivo de interesse público, promover a retomada da CONCESSÃO, nos termos da legislação e após prévio pagamento, à CONCESSIONÁRIA, de indenização.

**42.2.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de encampação cobrirá:

- (i)** as parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS e ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento deste CONTRATO;
- (ii)** todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, FINANCIADOR(ES), contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do consequente rompimento dos respectivos vínculos contratuais; e
- (iii)** todas as despesas causadas pela encampação, bem como os custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO da CONCESSÃO.

**42.3.** O cálculo do valor da indenização dos BENS REVERSÍVEIS não amortizados será feito com base no valor contábil constante das demonstrações contábeis da CONCESSIONÁRIA, apurado segundo a legislação aplicável e as regras contábeis pertinentes, desconsiderados os efeitos de eventual reavaliação de ativos, salvo quando essa tiver sido feita com autorização expressa e sem ressalvas nesse sentido do PODER CONCEDENTE.

**42.4.** As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização previstas para o caso de encampação.~

### **43. DA CADUCIDADE**

**43.1.** Além dos casos enumerados pela Lei Federal nº 8.987/95 e dos demais casos previstos neste CONTRATO, e sem prejuízo da aplicação das demais penalidades aplicáveis, como a multa, o PODER CONCEDENTE poderá promover a decretação da caducidade da CONCESSÃO nas seguintes hipóteses:

- (i) quando os serviços OBJETO do CONTRATO estiverem sendo reiteradamente prestados ou executados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos neste CONTRATO e seus ANEXOS;
- (ii) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à CONCESSÃO;
- (iii) quando ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;
- (iv) quando houver atrasos relevantes no cumprimento do prazo para conclusão das obras, iguais ou superiores a 12 (doze) meses, que levem à deterioração significativa e generalizada na qualidade dos serviços prestados;
- (v) quando houver alteração do CONTROLE acionário da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, consoante o disposto neste CONTRATO;
- (vi) quando a CONCESSIONÁRIA paralisar os serviços OBJETO da CONCESSÃO ou concorrer para tanto, perder ou comprometer as condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à consecução adequada do OBJETO da CONCESSÃO;
- (vii) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro ou quando não mantiver a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos deste CONTRATO;
- (viii) quando a CONCESSIONÁRIA não cumprir tempestivamente as penalidades a ela impostas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive o pagamento de multas; em virtude do cometimento das infrações previstas neste CONTRATO;
- (ix) quando a CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação dos serviços OBJETO da CONCESSÃO;
- (x) quando a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.

**43.2.** A decretação da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida de verificação da inadimplência da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.

**43.3.** Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos na subcláusula anterior, dando-se um prazo razoável, nunca inferior a 05 (cinco) dias úteis, para se corrigirem, se possível, as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

**43.4.** Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do PODER CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

**43.5.** A caducidade da concessão acarretará para a CONCESSIONÁRIA a retenção de seus eventuais créditos decorrentes do CONTRATO, cabendo ao PODER CONCEDENTE:

- a) assumir a execução do objeto do CONTRATO, no local e no estado em que se encontrar;
- b) imitir, imediatamente, na posse de todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;
- c) ocupar e utilizar os locais, instalações, equipamentos, materiais e recursos humanos empregados na execução do serviço, necessários à sua continuidade;
- d) reter e executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, para ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo PODER CONCEDENTE; e
- e) aplicar penalidades.

**43.6.** A aplicação das penalidades não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de indenização dos prejuízos que esta tenha causado ao PODER CONCEDENTE ou a terceiros, ainda que seus efeitos repercutem após a extinção da CONCESSÃO.

**43.7.** A decretação da caducidade não acarretará para o PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação a ônus, encargos, obrigações ou compromissos com terceiros assumidos pela CONCESSIONÁRIA, notadamente em relação a obrigações de natureza trabalhista, tributária e previdenciária.

**43.8.** Decretada a caducidade, a indenização à CONCESSIONÁRIA devida pelo PODER CONCEDENTE ficará limitada às parcelas dos investimentos vinculados aos BENS

**43.9.** REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA.

#### **44. DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**44.1.** Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento pelo PODER CONCEDENTE de suas obrigações, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim, nos termos do art.39 da Lei Federal n.º 8.987/1995.

**44.2.** Os serviços OBJETO do CONTRATO não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.

**44.3.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial, será equivalente à encampação, calculada pelos mesmos critérios descritos na Cláusula 45.

#### **45. DA ANULAÇÃO DO CONTRATO**

**45.1.** O CONTRATO poderá ser anulado nos termos da lei, observando-se o princípio do contraditório e ampla defesa.

**45.2.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de anulação do CONTRATO, será calculada na forma da Cláusula 45.

**45.3.** A indenização não será devida se a CONCESSIONÁRIA tiver concorrido para a ilegalidade e nos casos em que a ilegalidade lhe for imputada de forma exclusiva.

#### **46. DA FALÊNCIA OU DA EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

**46.1.** Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada ao valor das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido, descontado o valor das multas contratuais e dos danos eventualmente causados pela CONCESSIONÁRIA.

**46.2.** O PODER CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do CONTRATO, promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direto da indenização cabível aos FINANCIADOR(ES) da antiga CONCESSIONÁRIA.

**46.3.** Não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social da CONCESSIONÁRIA falida sem que o PODER CONCEDENTE ateste, mediante auto de

**46.4.** vistoria, o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS, e sem que se efetue o pagamento das quantias devidas ao PODER CONCEDENTE, a título de indenização ou a qualquer outro título, observada a preferência dos credores com garantia legal.

### **CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **47. DO ACORDO COMPLETO**

**47.1.** A CONCESSIONÁRIA declara que o CONTRATO e os seus ANEXOS constituem a totalidade dos acordos que regulam a CONCESSÃO.



**47.2.** O PODER CONCEDENTE poderá propor a celebração de termo aditivo a este CONTRATO, com o objetivo de esclarecer e detalhar as questões de regulação contratual.

**47.3.** O INSTRUMENTO DE REGULAÇÃO objeto do termo aditivo de que trata a subcláusula anterior servirá exclusivamente como mecanismo de detalhamento das obrigações previstas neste CONTRATO, não podendo criar novas obrigações sob pena de configurar alterações das obrigações contratuais previstas neste CONTRATO.

#### **48. DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES**

**48.1.** As comunicações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas:

- (i)** em mãos, desde que comprovadas por protocolo;
- (ii)** por correio registrado, com aviso de recebimento; e
- (iii)** por correio eletrônico, desde que comprovada a recepção.

**48.2.** Consideram-se, para os efeitos de remessa das comunicações, os seguintes endereços e endereço eletrônico, respectivamente:

- (i)** PODER CONCEDENTE: [•]
- (ii)** CONCESSIONÁRIA: [•]

**48.3.** Qualquer das PARTES poderá modificar o seu endereço postal e endereço eletrônico, mediante comunicação à outra PARTE, conforme acima.

#### **49. DA CONTAGEM DE PRAZOS**

**49.1.** Os prazos estabelecidos em dias, neste CONTRATO e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.

**49.2.** Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente do PODER CONCEDENTE, prorrogando-se para o próximo dia útil nos casos em que a data de início ou vencimento coincidir em dia em que não há expediente.

#### **50. DO EXERCÍCIO DE DIREITOS**

**50.1.** Se qualquer uma das PARTES permitir, mesmo por omissão, o descumprimento, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas ou condições deste CONTRATO e de seus ANEXOS, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer modo afetar ou prejudicar tais Cláusulas ou condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

**50.2.** Em qualquer hipótese, não estará configurada novação ou mesmo renúncia a direitos, tampouco defeso o exercício posterior destes.

## **51. DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA ENTRE AS CLÁUSULAS DO CONTRATO**

**51.1.** Sempre que possível, cada disposição deste CONTRATO deverá ser interpretada de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação aplicável.

**51.2.** Caso alguma das disposições deste CONTRATO seja considerada ilícita, inválida, nula ou inexecutável por decisão judicial, ela deverá ser julgada separadamente do restante do CONTRATO e substituída por disposição lícita e similar, que reflita as intenções originais das PARTES, observando-se os limites da legislação.

**51.3.** Todas as demais disposições continuarão em pleno vigor e efeito, não sendo prejudicadas ou invalidadas.

## **52. PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE**

**52.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo de 6 (seis) meses a partir da emissão da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, enviar ao PODER CONCEDENTE e implementar um PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE, consistente em mecanismos e procedimentos internos com regras de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades, e na aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta, políticas e diretrizes com o objetivo de detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, tendo em vista a Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), os artigos 41 e 42 do Decreto Federal nº 11.129/2022, Lei Municipal nº 3.466/2020 e os decretos municipais que a regulamentam.

**52.2.** O PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE deverá conter no mínimo o seguinte conteúdo

- a) código de ética e de conduta, representando o comportamento esperado de todos os funcionários e dirigentes da CONCESSIONÁRIA, assim como terceiros que tenham relações com a CONCESSIONÁRIA, tais como fornecedores e prestadores de serviço;
- b) o objetivo e o escopo do PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE;
- c) a divisão clara das responsabilidades das pessoas envolvidas na função de conformidade, de modo a evitar possíveis conflitos de interesses com outras áreas da CONCESSIONÁRIA;
- d) o livre acesso dos responsáveis por atividades relacionadas à função de conformidade às informações necessárias para o exercício de suas atribuições;

- e) mecanismos para detecção de irregularidades e procedimentos que assegurem a pronta interrupção de irregularidades ou infrações detectadas e a tempestiva remediação dos danos gerados;
- f) canais de denúncia de irregularidades de fácil acesso e amplamente divulgados a quaisquer interessados, em especial aos empregados da CONCESSIONÁRIA, aos terceiros que tenham relações com a CONCESSIONÁRIA e à COMUNIDADE ESCOLAR, e que permitam o recebimento de denúncias anônimas;
- g) previsão de regras de confidencialidade para os denunciantes que se identificarem quando do oferecimento da denúncia, assegurando que a identificação do denunciante será mantida em sigilo e sob responsabilidade do setor responsável pelo PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE e, acessível apenas aos setores da CONCESSIONÁRIA que, justificadamente, necessitem do acesso à informação para a investigação, prevenção ou combate à irregularidade denunciada;
- h) canais de comunicação com a alta direção da CONCESSIONÁRIA, incluindo Conselhos, de forma a facilitar o relato dos resultados decorrentes das atividades relacionadas à função de conformidade, de possíveis irregularidades ou falhas identificadas;
- i) integração do setor responsável pelo PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE com outras áreas correlacionadas, tais como departamento jurídico, auditoria interna, ouvidoria, departamento contábil e de recursos humanos;
- j) segregação do setor responsável pelo PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE em relação ao setor responsável pela auditoria interna;
- k) regras de conduta para situações que apresentem significativo risco de ocorrência de condutas ilícitas, fraudes e corrupção, em especial nas situações que envolvam interação com o setor público, ainda que intermediada por terceiros, tais como participação em licitação, execução e fiscalização de contratos administrativos – incluindo reuniões com agentes públicos responsáveis pela fiscalização e acompanhamento do CONTRATO ou pela regulação dos serviços, celebração de acordos ou aditivos contratuais, doações e patrocínios de qualquer espécie, obtenção de autorizações e licenças, fiscalizações, contratação de ex-agentes públicos, oferecimento de brindes e presentes a agentes públicos etc.;
- l) esclarecimentos sobre a existência e a utilização de canais de denúncias e de orientações sobre questões de integridade;
- m) estabelecimento da proibição de retaliação a denunciantes de boa-fé e os mecanismos para protegê-los;

- n) dever de treinamento periódico dos empregados a respeito dos objetivos do PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE, o qual poderá ser ministrado pelos empregados da CONCESSIONÁRIA;
- o) previsão de medidas disciplinares na hipótese de violação das regras de conformidade e integridade, as quais devem ser proporcionais à violação e ao nível de responsabilidade dos envolvidos;
- p) dever de comprometimento da alta direção da CONCESSIONÁRIA, incluídos Conselhos, na fixação das políticas do PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE;
- q) realização de análise periódica de riscos para realizar adaptações necessárias ao PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE, bem como monitoramento contínuo do PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE, visando ao seu aperfeiçoamento na prevenção, detecção e combate a condutas ilícitas, fraudes e corrupção;
- r) previsão de controles internos que assegurem a confiabilidade de relatórios e demonstrações, de qualquer tipo, inclusive contábeis;
- s) dever do setor responsável pelo PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE de elaborar relatório, com periodicidade mínima anual, contendo o sumário dos resultados das atividades relacionadas à função de conformidade, suas principais conclusões, recomendações e providências tomadas pela administração da CONCESSIONÁRIA;
- t) comunicação imediata ao setor responsável pelo PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE quando solicitado por terceiros, ou realizado pela CONCESSIONÁRIA, pagamento de valores por meios não usuais para as circunstâncias do negócio, em especial quando envolver pagamento de valores em espécie, em qualquer moeda, em múltiplas contas, ou em contas em países distintos da operação empresarial do terceiro ou da prestação do serviço;
- u) dever do setor responsável pelo PLANO DE COMPLIANCE E INTEGRIDADE de relatar sistemática e tempestivamente os resultados de suas atividades diretamente ao Conselho de Administração, permitindo sua atuação de forma independente da diretoria da CONCESSIONÁRIA; e
- v) xxii. previsão de procedimentos internos visando a garantir a regularidade e probidade na contratação de terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associado.

### **53. MECANISMO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**53.1.** Para a solução de eventuais divergências de natureza técnica acerca da interpretação ou execução do presente CONTRATO, incluindo-se divergências relacionadas à recomposição do

equilíbrio econômico-financeiro e à revisão ou alteração dos INDICADORES DE DESEMPENHO, será constituída um COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS ad hoc.

**53.2.** O COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS será composta por 3 (três) membros efetivos, com comprovada capacidade técnica sobre o tema em controvérsia, assim escolhidos

**53.2.1.1.** Um membro será indicado pelo PODER CONCEDENTE

**53.2.1.2.** Um membro será indicado pela CONCESSIONÁRIA

**53.2.1.3.** Um membro será recomendado em comum acordo pelas partes.

**53.3.** No prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do pedido de constituição do COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS, a outra PARTE deverá indicar seu representante. O terceiro membro será escolhido no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da indicação do segundo membro.

**53.4.** O COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS não decidirá nenhuma questão sem a oitiva prévia das PARTES e sem o pronunciamento de todos os seus membros.

**53.5.** Cada um dos membros indicados terá direito a um voto nas deliberações, sendo que o COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS decidirá por maioria dos votos e sua decisão será reduzida a termo, de maneira fundamentada.

**53.6.** Cada uma das PARTES arcará com as despesas de seus representantes, sendo que as despesas do membro mencionado na subcláusula 52.2.2 serão divididas igualmente entre ambas as PARTES.

**53.7.** A conciliação deverá intentar a adoção de medidas que resultem no saneamento de eventuais inadimplementos de quaisquer das partes, em favor da qualidade do serviço e dos interesses dos usuários, prevenindo-se a solução externa do conflito e riscos de extinção do contrato.

**53.8.** Caso aceita pelas PARTES a solução proposta pelo COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS, ela será incorporada ao CONTRATO mediante assinatura de termo aditivo e recomposição, conforme o caso, do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO

**53.9.** A submissão ao COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS não é fase prévia obrigatória para o acionamento do Poder Judiciário.

## **54. FORO**

**54.1.** Fica eleito o foro da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO

**54.2.** E por assim estarem de pleno acordo com as disposições e condições do presente CONTRATO, as PARTES o assinam em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Niterói, (RJ), [●] de [●] de 202x.

\_\_\_\_\_  
PODER CONCEDENTE

\_\_\_\_\_  
CONCESSIONÁRIA

\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA

\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA

**ANEXO D.7 – MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS**

Neste ANEXO apresenta-se uma Matriz de Alocação de Riscos elaborada com objetivo de refletir grande parte dos riscos relacionados à Concessão, bem como a indicação e análise das medidas mitigadoras que devem ser observadas pelas Partes contratantes para evitar sua materialização ou reduzir seu impacto negativo no empreendimento.

Esta matriz de alocação de riscos deve ser lida e interpretada à luz das condições do CONTRATO.

RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
<b>RISCOS DE ENGENHARIA</b>		
Riscos de engenharia em geral: acidentes, vícios de projeto, má execução de obra, inadequação de equipamentos e intervenções realizadas pela CONCESSIONÁRIA.	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Previsão de penalidades e garantia de execução do contrato.</li><li>• Responsabilidade integral da CONCESSIONÁRIA pelas obras e equipamentos, bem como pela operação e manutenção.</li><li>• Exigência de plano mínimo de seguros (cláusula 32).</li><li>• Exigência de comprovação de qualificação técnica na licitação.</li><li>• Contratação de agente de apoio/VERIFICADOR INDEPENDENTE para fiscalização das obras e intervenções.</li></ul>
Mudanças no projeto de engenharia ou acréscimo de intervenções por solicitação do PODER CONCEDENTE, desde que não decorram de adaptação à norma técnica ou à legislação.	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Previsão de reequilíbrio econômico-financeiro caso haja acréscimo de custo à SPE (subcláusula 26.5, inciso v).</li><li>• Elaboração de novo cronograma.</li><li>• Necessidade de consenso para a celebração do aditivo.</li><li>• O PODER CONCEDENTE não assumirá o risco se a necessidade de alteração decorrer de falhas ou erros de estimativa existentes nos estudos da CONCESSIONÁRIA.</li></ul>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



<b>RISCO</b>	<b>ALOCÇÃO</b>	<b>MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL</b>
Desatualização tecnológica para atendimento dos parâmetros técnicos contratuais e da atualidade dos serviços, por decisão da própria CONCESSIONÁRIA (subcláusula 26.1, inciso x).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previsão expressa de alocação do risco à SPE, incluindo custos decorrentes de mudanças tecnológicas implantadas para atendimento da obrigação de atualidade.</li> <li>• Escolher fornecedores e parceiros com histórico de qualidade e confiabilidade no mercado.</li> </ul>
Inovação tecnológica extraordinária solicitada pelo PODER CONCEDENTE, ainda que decorrente de normas técnicas supervenientes (subcláusula 26.5, inciso v — adequações a normas técnicas supervenientes).	<b>Compartilhado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO previamente à inovação solicitada.</li> <li>• O PODER CONCEDENTE não assumirá o risco se a exigência decorrer de imposição de organizações esportivas privadas ou reguladores.</li> </ul>
Mudança de projeto e/ou acréscimo de intervenções por mera liberalidade da CONCESSIONÁRIA (subcláusula 26.1, inciso v).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboração de projetos bem estruturados com base em estudos de mercado e tendências, visando evitar modificações.</li> <li>• Alterações dependem de aprovação do PODER CONCEDENTE.</li> </ul>
Erro em projetos e obras; erros nas estimativas de custos, gastos e/ou cronograma; falhas na prestação de serviços e atividades; erros ou falhas causados pela CONCESSIONÁRIA, seus prepostos, empregados ou subcontratados (subcláusula 26.1, inciso vi).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise prévia dos projetos pelo PODER CONCEDENTE antes do início das obras.</li> <li>• Mecanismo de controle via efetiva gestão e fiscalização do CONTRATO pela Comissão de Acompanhamento e VERIFICADOR INDEPENDENTE.</li> </ul>
Atraso ou não aprovação de projetos e intervenções pelos órgãos competentes, desde que comprovada a regularidade e tempestividade dos requerimentos da CONCESSIONÁRIA e que os órgãos deixem de observar o prazo regulamentar (subcláusula 26.5, inciso xiv).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de Comitê de Acompanhamento do Projeto para evitar atrasos.</li> <li>• Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.</li> </ul>
Custos incorridos em razão da alteração superveniente de normas do Corpo de Bombeiros, normas técnicas e/ou normas de segurança (subcláusula 26.1, inciso xxvi).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apresentação de projetos de arquitetura e engenharia com especificação adequada às normas legais, técnicas e de segurança vigentes.</li> <li>• Realização das adequações necessárias dentro dos prazos contratuais.</li> </ul>
Não execução das intervenções/melhorias/adequações às Leis, Normas, Resoluções, Decretos, Código de Obras e Edificações e Legislações aplicáveis às estruturas do DISTRITO, dentro do prazo estipulado (subcláusula 26.1, inciso xxvii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previsão de penalidades contratuais em caso de descumprimento dos prazos (cláusula de penalidades).</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiscalização permanente pelo PODER CONCEDENTE, por meio de Comissão ou VERIFICADOR INDEPENDENTE.</li> <li>Elaboração de cronograma detalhado de adequações legais e normativas, com marcos de verificação periódica.</li> </ul>
Tratamento das patologias aparentes, inclusive correção dos eventos que as causaram, conforme descrito no Caderno de Encargos	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prazo para execução dos tratamentos das manifestações patológicas aparentes deverá constar do cronograma de intervenções obrigatórias.</li> <li>Previsão de penalidade em caso de descumprimento do prazo estabelecido.</li> <li>Realização de vistorias e laudos de engenharia para detecção e tratamento dos vícios aparentes.</li> </ul>
Tratamento das patologias ocultas descobertas no DISTRITO e comunicadas ao PODER CONCEDENTE em até 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do CONTRATO (subcláusula 26.5, inciso xvi).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar Relatório de Inconformidades Construtivas no prazo de 30 dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, mapeando todas as patologias identificadas.</li> <li>Comunicação formal ao PODER CONCEDENTE dentro do prazo de 24 meses, com descrição técnica e estimativa de custo.</li> <li>O PODER CONCEDENTE providenciará a regularização junto aos responsáveis originários ou arcará com os custos de correção.</li> <li>Após o prazo de 24 meses, o risco de patologias ocultas passa integralmente à CONCESSIONÁRIA.</li> </ul>
Tratamento das patologias ocultas descobertas após o prazo de 24 (vinte e quatro) meses da assinatura do CONTRATO (subcláusula 26.1, inciso xxxi — parte).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A CONCESSIONÁRIA deverá realizar vistoria detalhada das instalações no momento da assunção da ÁREA DA CONCESSÃO.</li> <li>Elaboração de Relatório de Inconformidades Construtivas no prazo de 30 dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.</li> <li>Contratação dos seguros de engenharia previstos na cláusula de seguros obrigatórios.</li> </ul>
Obras inacabadas e passivos construtivos existentes nas instalações da ARENA NITERÓI e do PARQUE DA CONCHA na DATA DA ORDEM DE INÍCIO, cujo fato gerador seja anterior a essa data (subcláusula 26.5, inciso xvii).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A CONCESSIONÁRIA elaborará Relatório de Inconformidades Construtivas em até 120 dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, servindo de base para a cobrança dos terceiros contratados responsáveis.</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>O PODER CONCEDENTE notificará os terceiros responsáveis para regularização no prazo máximo de 30 dias do recebimento do Relatório.</li> <li>Direito ao reequilíbrio econômico-financeiro e ao ressarcimento integral dos valores desembolsados pela CONCESSIONÁRIA em razão de tais passivos.</li> </ul>
Atrasos no início ou na expansão da operação comercial plena do DISTRITO, quando decorrentes diretamente da não conclusão das obras e intervenções pendentes na ARENA NITERÓI e no PARQUE DA CONCHA na DATA DA ORDEM DE INÍCIO (subcláusula 26.5, inciso xviii).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>As obrigações contratuais da CONCESSIONÁRIA que dependam da disponibilidade das áreas afetadas ficam suspensas pelo período equivalente ao do impedimento.</li> <li>Direito ao reequilíbrio econômico-financeiro pelo período de receitas não auferidas em razão do atraso.</li> <li>A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar formalmente ao PODER CONCEDENTE, com antecedência mínima de 15 dias, a iminência de descumprimento de obrigação contratual decorrente de obra não concluída.</li> </ul>
Reparos urgentes realizados pela CONCESSIONÁRIA em obras de responsabilidade do PODER CONCEDENTE, quando a urgência não permitir aguardar a regularização pelo responsável originário (subcláusula 26.5, inciso xix).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Os valores incorridos pela CONCESSIONÁRIA serão integralmente ressarcidos pelo PODER CONCEDENTE, corrigidos pelo INCC desde o desembolso até o efetivo pagamento, acrescidos de juros moratórios de 1% a.m.</li> <li>A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar previamente ao PODER CONCEDENTE a necessidade de intervenção urgente, exceto nos casos em que o risco imediato à segurança impeça a espera.</li> </ul>
Inadimplência da SPE com financiadores.	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilidade de cessão de direitos emergentes da concessão e penhor de ações da SPE em favor dos FINANCIADORES (step-in-rights), conforme cláusula de financiamento.</li> <li>Acompanhamento periódico do balanço patrimonial da SPE pelo PODER CONCEDENTE.</li> </ul>
Não obtenção de financiamento ou aumento de seu custo, inclusive em razão do aumento de taxas de juros, ressalvados os casos em que o aumento decorrer diretamente de atos do PODER CONCEDENTE (subcláusula 26.1, inciso viii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualificação econômico-financeira exigida na licitação.</li> <li>Prestação de garantia de execução do contrato em favor do PODER CONCEDENTE (cláusula 31).</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



<b>RISCO</b>	<b>ALOCÇÃO</b>	<b>MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilidade de cessão dos direitos emergentes da concessão e de penhor de ações em favor dos FINANCIADORES.</li> <li>• Análise semestral do balanço patrimonial.</li> </ul>
Redução da capacidade financeira em decorrência de alteração de controle da SPE.	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessidade de autorização prévia do PODER CONCEDENTE para modificação do controle societário direto da SPE (cláusula 7).</li> <li>• Proibição de redução do capital social abaixo do mínimo estabelecido no CONTRATO.</li> <li>• O ingressante deverá assumir os compromissos e qualificações da controladora substituída.</li> </ul>
Ausência de liquidez financeira na fase de investimentos.	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualificação técnica e econômico-financeira exigida na licitação.</li> <li>• Exigência de capital social mínimo integralizado (5% das Intervenções Obrigatórias).</li> <li>• Análise da evolução dos índices financeiros de liquidez dos últimos 2 exercícios sociais.</li> </ul>
Realização de receitas inferior à receita projetada — por retração econômica, mudança demográfica ou competição — salvo culpa do PODER CONCEDENTE (subcláusula 26.1, incisos xix e xx).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensionamento preciso por meio de análise realizada por profissionais com expertise no mercado.</li> <li>• Elaboração de plano e cronograma de eventos com mix diversificado de fontes de receita.</li> <li>• Previsão de fontes de receita alternativas, complementares e acessórias no CONTRATO (cláusula 22).</li> </ul>
Variação cambial (subcláusula 26.1, inciso ii — parte).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negociação com a instituição financeira para instrumentos de hedge cambial.</li> <li>• Não há previsão de reequilíbrio econômico-financeiro por variação cambial, ressalvadas as hipóteses de comprovado impacto direto de ato do PODER CONCEDENTE.</li> </ul>
Variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e investimentos (subcláusula 26.1, inciso ii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensionamento preciso por profissionais com expertise no mercado.</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Os preços contratuais são reajustados pelo IPCA, nos termos da cláusula de reajuste.</li> </ul>
Mudança no sistema tributário — alteração ou criação de novos encargos tributários, exceto imposto sobre a renda — após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS (subcláusula 26.6, item 3).	<b>Compartilhado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.</li> <li>Não se enquadram nessa hipótese os tributos sobre insumos nem os relativos à exploração das FONTES DE RECEITA.</li> </ul>
Pagamento de IPTU correspondente à ÁREA DA CONCESSÃO (subcláusula 26.6, itens 1 e 2).	<b>Compartilhado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo IPTU incidente sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.</li> <li>Em caso de decisão definitiva dos Tribunais Superiores reconhecendo a não incidência de IPTU em contratos de concessão, o CONTRATO será reequilibrado.</li> <li>Eventual alteração superveniente de entendimento jurisprudencial também dará ensejo ao reequilíbrio.</li> </ul>
Investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes de desapropriações e instituição de servidões administrativas determinadas pelo PODER CONCEDENTE (subcláusula 26.5, inciso ix).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.</li> <li>O PODER CONCEDENTE deverá providenciar a regularização fundiária e urbanística da ÁREA DA CONCESSÃO que sejam condição para o início ou continuidade da operação.</li> </ul>
Eventuais indenizações, pagamentos e despesas decorrentes do encerramento de contratos operacionais e comerciais celebrados pelo PODER CONCEDENTE com terceiros anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO (subcláusula 26.5, inciso x).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O PODER CONCEDENTE deverá mapear todos os contratos celebrados anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO e providenciar sua rescisão, arcando com multas, indenizações e verbas rescisórias devidas a terceiros.</li> <li>Comprovação da extinção de todos os vínculos deverá ocorrer até a data de celebração do Termo Provisório de Aceitação dos Bens.</li> </ul>
Inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da CONCESSIONÁRIA dos pagamentos devidos a qualquer título (subcláusula 26.1, inciso xxiv).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A CONCESSIONÁRIA deverá fazer mapeamento dos consumidores e tomadores para evitar inadimplência.</li> <li>Adoção de políticas de gestão de crédito e cobrança na operação do DISTRITO.</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



<b>RISCO</b>	<b>ALOCÇÃO</b>	<b>MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL</b>
Revisões sobre os parâmetros e medidores referentes ao FATOR DE DESEMPENHO que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA (subcláusula 26.5, inciso vi).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Os parâmetros do FATOR DE DESEMPENHO deverão estar claramente mapeados no ANEXO — SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.</li> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em caso de revisão que onere comprovadamente a CONCESSIONÁRIA.</li> </ul>
Custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO cujo fato gerador seja anterior à DATA DA ORDEM DE INÍCIO (subcláusula 26.5, inciso viii).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O PODER CONCEDENTE deverá fazer o mapeamento de todos os passivos ambientais anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.</li> <li>Além do reequilíbrio econômico-financeiro, a CONCESSIONÁRIA tem direito ao ressarcimento das indenizações que vier a pagar em razão de passivo ambiental anterior à concessão.</li> </ul>
Não efetivação da demanda projetada para as FONTES DE RECEITA ou para qualquer equipamento e instalação do DISTRITO, inclusive por concorrência praticada pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, salvo descumprimento de obrigações contratuais do PODER CONCEDENTE (subcláusula 26.1, inciso xix).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dimensionamento preciso das licitantes quanto às FONTES DE RECEITA passíveis de exploração, conforme os parâmetros estabelecidos no CONTRATO e seus ANEXOS.</li> <li>Previsão contratual de fontes de receita alternativas, complementares, acessórias e de projetos associados (cláusula 22).</li> </ul>
Inviabilidade de exploração de projetos associados (subcláusula 26.1, inciso xxi).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dimensionamento preciso quanto a eventuais projetos associados passíveis de exploração, nos parâmetros mínimos de localização, metragem e natureza estabelecidos no CONTRATO.</li> <li>A CONCESSIONÁRIA poderá executar, por sua conta e risco, encargos opcionais no DISTRITO (cláusula 11, inciso iii).</li> </ul>
Variação das despesas e receitas oriundas da exploração de projetos associados (subcláusula 26.1, inciso xxi).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboração de plano e cronograma de eventos.</li> <li>Dimensionamento preciso por meio de análise realizada por profissionais com expertise no mercado.</li> </ul>
Roubos ou furtos de equipamentos e materiais; perecimento, destruição, vandalismo, depredação, perda ou quaisquer outros danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO (subcláusula 26.1, incisos xiv e xxviii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboração de Plano de Segurança para o DISTRITO, incluindo vigilância patrimonial.</li> </ul>

RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Contratação de seguro de danos materiais e de responsabilidade civil com coberturas para os bens vinculados à concessão (cláusula 32).</li><li>• Responsabilidade da SPE não é reduzida ou excluída em virtude da fiscalização do PODER CONCEDENTE.</li></ul>
Condições geológicas da ÁREA DA CONCESSÃO (subcláusula 26.1, inciso xxiii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaboração de estudo prévio da área pelas licitantes com vistas a antever eventual empecilho geológico, no momento da visita técnica.</li><li>• A Declaração de Conhecimento do Estado dos Equipamentos, a ser firmada na licitação, abrange as condições geológicas aparentes.</li></ul>
Interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na CONCESSÃO (subcláusula 26.1, inciso xxix).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaboração de Plano de Contingência para eventos de interrupção de utilidades.</li><li>• Instalação de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica (obrigação contratual), que mitiga parcialmente o risco de interrupção elétrica.</li><li>• Contratação de seguro com cobertura para perda de receitas por interrupção de atividades.</li></ul>
Responsabilidade civil da CONCESSIONÁRIA perante o PODER CONCEDENTE e terceiros, em decorrência de atos ou omissões da CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços e subcontratados (subcláusula 26.1, inciso xi).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cláusula contratual expressa de responsabilidade civil e obrigação de indenizar, com previsão de manutenção da incolumidade do PODER CONCEDENTE (cláusula 26.3.1).</li><li>• Contratação obrigatória de seguro de responsabilidade civil com operações, cobrindo danos materiais e corporais causados a terceiros (cláusula 32, inciso i).</li><li>• Contratação de seguro de responsabilidade civil para obras civis, instalações e montagens durante o período de investimentos (cláusula 32, inciso ii).</li></ul>
Greves realizadas por empregados contratados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou prestadoras de serviço à CONCESSIONÁRIA (subcláusula 26.1, inciso xvii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verificação da viabilidade de contratação de seguros com coberturas de eventos de greve.</li><li>• Adoção de políticas de gestão de recursos humanos visando à prevenção de conflitos trabalhistas.</li></ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Repactuação de prazos em casos devidamente justificados.</li> </ul>
Greve dos funcionários e empregados do PODER CONCEDENTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente o OBJETO da CONCESSÃO, no espaço externo do DISTRITO (subcláusula 26.5, inciso xiii).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO em favor da CONCESSIONÁRIA, na hipótese em que a greve dos funcionários do PODER CONCEDENTE impacte comprovadamente a prestação dos serviços concedidos.</li> <li>Repactuação de prazos.</li> </ul>
Manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do OBJETO do CONTRATO ou que acarretem danos aos bens vinculados: (i) por até 15 dias sucessivos em cada período de 12 meses; e (ii) por até 90 dias em cada período de 12 meses (subcláusula 26.1, inciso xxx).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contratação de seguros com coberturas de eventos de manifestação.</li> <li>Elaboração de Plano de Segurança contemplando cenários de manifestações externas ao DISTRITO.</li> </ul>
Manifestações sociais e/ou públicas que excedam os períodos de 15 dias sucessivos e/ou 90 dias por período de 12 meses (subcláusula 26.5, inciso i — parte excedente).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obrigaçao do PODER CONCEDENTE de providenciar reforço de segurança pública no entorno do DISTRITO nas situações de manifestação de grande escala.</li> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA pelo período excedente aos limites de risco da SPE.</li> <li>O espaço de interesse para compartilhamento é apenas o externo ao DISTRITO.</li> </ul>
Acidentes de trabalho de funcionários da SPE ou terceirizadas; encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes da execução do CONTRATO (subcláusula 26.1, incisos vii e xvi).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboração de plano de segurança do trabalho para todo o período da concessão.</li> <li>Contratação de seguros de responsabilidade civil do empregador, com cobertura para mortes e invalidez permanente de terceiros, inclusive funcionários terceirizados (cláusula 32).</li> <li>Previsão contratual de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA por encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais resultantes da execução do CONTRATO.</li> </ul>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



<b>RISCO</b>	<b>ALOCÇÃO</b>	<b>MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL</b>
Prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente por culpa da CONCESSIONÁRIA, seus empregados, prestadores de serviço, terceirizados, subcontratados ou qualquer pessoa a ela vinculada, durante a execução do CONTRATO (subcláusula 26.1, inciso xi).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cláusula contratual expressa de responsabilidade civil da CONCESSIONÁRIA, com obrigação de reparar danos causados a terceiros e ao meio ambiente (cláusula 26.3.1).</li> <li>• Contratação de seguro de responsabilidade civil e ambiental.</li> <li>• Elaboração de Programa de Gerenciamento Ambiental e plano de respostas a emergências, com fiscalização pelo PODER CONCEDENTE.</li> </ul>
Ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados ou fatos ocorridos anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO (subcláusula 26.5, inciso xi).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Levantamento e mapeamento pelo PODER CONCEDENTE de todos os contratos, pendências jurídicas e ações administrativas anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.</li> <li>• Cláusula contratual de responsabilidade do PODER CONCEDENTE por ações originadas de obrigações pretéritas, com previsão de indenização à CONCESSIONÁRIA em caso de impacto.</li> <li>• Divulgação transparente de passivos existentes no edital de licitação.</li> </ul>
Interface com entidades e órgãos públicos, bem como USUÁRIOS, consumidores e tomadores de serviços da CONCESSIONÁRIA (subcláusula 26.1, inciso xviii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboração de procedimentos e canais formais de atendimento a USUÁRIOS, com registro e tratamento de manifestações (cláusula 14, obrigações da CONCESSIONÁRIA).</li> <li>• Previsão contratual de obrigações de interface com órgãos públicos, incluindo cumprimento de licenças, autorizações e exigências regulatórias.</li> <li>• Realização de reuniões periódicas de acompanhamento com o PODER CONCEDENTE.</li> </ul>
Ocorrência de eventos de caso fortuito ou força maior cujas consequências sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro (subcláusula 26.1, inciso xv).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratação obrigatória dos seguros relevantes e usuais da CONCESSÃO (cláusula 32), com coberturas que incluam hipóteses de CASO FORTUITO e FORÇA MAIOR seguráveis.</li> <li>• Os parâmetros dos seguros obrigatórios deverão ser dotados de coberturas objetivamente definidas.</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



<b>RISCO</b>	<b>ALOCÇÃO</b>	<b>MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL</b>
Ocorrência de eventos de caso fortuito ou força maior cujas consequências não sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro em condições comerciais viáveis (subcláusula 26.6, item 4).	<b>Compartilhado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• As PARTES acordarão se haverá lugar à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro ou à extinção da CONCESSÃO, tendo por base as consequências dos eventos para a continuidade do OBJETO.</li> <li>• As PARTES comprometem-se a empregar todas as medidas necessárias para minimizar os efeitos dos eventos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR.</li> <li>• Em caso de extinção da CONCESSÃO, aplicam-se as regras de extinção por advento do termo contratual, fazendo jus a CONCESSIONÁRIA à indenização pelos investimentos não amortizados em BENS REVERSÍVEIS.</li> </ul>
Atraso ou não renovação de licenças, outorgas ou autorizações pela CONCESSIONÁRIA, por motivo não imputável à SPE (subcláusula 26.5, inciso xiv).	<b>Compartilhado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O equipamento deverá ser entregue com todas licenças válidas e vigentes para a operação.</li> <li>• Não aplicação de penalidades se o atraso na obtenção das licenças não decorrer de ato imputável à SPE.</li> <li>• Reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO em favor da SPE, se o motivo não for a ela imputável.</li> <li>• A CONCESSIONÁRIA deverá manter comprovada a regularidade formal e a tempestividade de todos os requerimentos encaminhados.</li> </ul>
Recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO cujo fato gerador ocorra após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO (subcláusula 26.1, inciso xii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caso o fato gerador ocorra após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, o risco é integralmente alocado à SPE.</li> <li>• Elaboração de Programa de Gerenciamento Ambiental, Plano de Sustentabilidade Ambiental e plano de respostas a emergências.</li> <li>• Observância da legislação federal, estadual e municipal sobre descarte, destinação e transporte de resíduos (subcláusula 26.1, inciso xxii — destinação de materiais).</li> </ul>
Destinação inadequada de materiais provenientes da implantação do projeto e da prestação dos serviços (subcláusula 26.1, inciso xxii).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboração e execução de Plano de Descarte de Resíduos Sólidos.</li> <li>• Observância dos dispositivos da legislação federal, estadual e municipal relativamente ao descarte, destinação, triagem, transporte, armazenagem e aproveitamento dos resíduos originados na concessão.</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Implantação de sistema de coleta seletiva em todas as áreas do DISTRITO (obrigação contratual de sustentabilidade).</li> </ul>
Adequações a normas técnicas supervenientes solicitadas pelo PODER CONCEDENTE (subcláusula 26.5, inciso v — parte).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.</li> <li>Não será risco do PODER CONCEDENTE se a necessidade de adequação decorrer de falhas, inconsistências ou erros de estimativas existentes no projeto da CONCESSIONÁRIA.</li> </ul>
Alteração legislativa ou regulatória superveniente à DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS (subcláusula 26.5, inciso v e subcláusula 26.6).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.</li> <li>Em relação a alterações legislativas municipais, estaduais ou federais que onerem comprovadamente o CONTRATO, o risco ficará a cargo do PODER CONCEDENTE.</li> </ul>
Risco possessório ou dominial — privação de posse por terceiros — cujo fato gerador seja anterior à concessão (subcláusula 26.5, inciso xv).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apresentação de possíveis conflitos possessórios no edital de licitação.</li> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.</li> <li>O PODER CONCEDENTE deve comprovar a posse e a regularidade fundiária da ÁREA DA CONCESSÃO antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.</li> </ul>
Imposição de novas obrigações ou alteração unilateral do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE, que provoque impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA (subcláusula 26.5, inciso v).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA, se a modificação comprovadamente aumentar os custos ou investimentos.</li> <li>Necessidade de fundamentação do ato de alteração unilateral e respeito aos limites legais (art. 9º da Lei 8.987/95).</li> </ul>
Tombamento superveniente dos imóveis e/ou bens relacionados à CONCESSÃO, que afete as premissas e projetos originais, exceto elementos cujo processo de tombamento já estiver em tramitação na DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS (subcláusula 26.5, inciso xii).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.</li> <li>A CONCESSIONÁRIA deverá verificar, na fase de licitação, a existência de processos de tombamento em tramitação e considerá-los em sua proposta.</li> </ul>
Caducidade da CONCESSÃO.	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantias contratuais e de execução do contrato (cláusula 31).</li> <li>Retenção de eventuais créditos.</li> <li>Indenização devida à SPE restrita ao valor dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados.</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



<b>RISCO</b>	<b>ALOCÇÃO</b>	<b>MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previsão de aplicação de multas e penalidades (cláusula de penalidades).</li> </ul>
Falência ou extinção da SPE.	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualificação financeira exigida na licitação.</li> <li>• Acompanhamento periódico do balanço patrimonial / intervenção na SPE.</li> <li>• Garantias contratuais e possibilidade de step-in pelos FINANCIADORES (cláusula de financiamento).</li> </ul>
Encampação.	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessidade de pagamento de indenização prévia e justa pela parcela dos investimentos não amortizados em BENS REVERSÍVEIS, nos termos do art. 37 da Lei 8.987/95 e da cláusula de extinção do CONTRATO (Capítulo XIII).</li> </ul>
Rescisão unilateral do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE.	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necessidade de pagamento de indenizações à CONCESSIONÁRIA com cláusula detalhada, nos termos do Capítulo XIII do CONTRATO.</li> <li>• Este risco diz respeito apenas à rescisão unilateral imotivada por parte do PODER CONCEDENTE.</li> </ul>
Qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO do CONTRATO; atendimento às especificações técnicas e ao FATOR DE DESEMPENHO (subcláusula 26.1, inciso ix).	<b>SPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumprimento dos Indicadores de Desempenho (NFID) de forma adequada, conforme ANEXO — SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.</li> <li>• Aplicação de penalidades em caso de descumprimento dos padrões mínimos de qualidade.</li> <li>• Fiscalização periódica pelo PODER CONCEDENTE e pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE.</li> </ul>
Decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem, onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços, exceto quando a CONCESSIONÁRIA houver dado causa (subcláusula 26.5, inciso ii).	<b>Poder Concedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA, na hipótese em que a decisão impacte comprovadamente a prestação dos serviços.</li> <li>• Repactuação de prazos, quando cabível.</li> <li>• Notificação imediata ao PODER CONCEDENTE pelo concessionário ao tomar ciência de decisões que possam afetar a execução do CONTRATO.</li> </ul>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Círculo Coworking



RISCO	ALOCÇÃO	MITIGAÇÃO / TRATAMENTO CONTRATUAL
Operação e manutenção do DISTRITO (subcláusula 26.1, inciso iv).	SPE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumprimento dos Indicadores de Desempenho e dos padrões de qualidade estabelecidos no CONTRATO, com aplicação de penalidades em caso de descumprimento.</li> <li>• Elaboração e execução de Plano de Manutenção Preventiva e Corretiva do DISTRITO, com periodicidade e registros mínimos definidos contratualmente.</li> <li>• Fiscalização periódica pelo PODER CONCEDENTE, por meio de Comissão ou VERIFICADOR INDEPENDENTE.</li> </ul>

**ANEXO D.8 – CADERNO DE ENCARGOS****1. DIRETRIZES GERAIS**

1.1. O presente documento define as diretrizes e os encargos de obra, operação e gestão do DISTRITO a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

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 preservar os elementos intrínsecos que caracterizam o DISTRITO.

1.3.1. Os elementos presentes no DISTRITO são parte constituinte de sua identidade, devendo ter suas características mantidas e devidamente preservadas pela CONCESSIONÁRIA.

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

1.5. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessária para que as obras, a operação e a gestão do DISTRITO respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS, e na legislação aplicável.

1.6. O PODER CONCEDENTE deverá entregar o DISTRITO à CONCESSIONÁRIA com as obras integralmente concluídas, com todos os sistemas em pleno funcionamento e com os documentos, laudos e licenças obrigatórios vigentes, compatíveis com o uso atual do equipamento.

1.6.1. Os documentos, laudos e licenças cuja vigência deverá ser comprovada pelo PODER CONCEDENTE na ocasião da entrega são, no mínimo:

**1.6.1.1.** Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros — AVCB vigente;

**1.6.1.2.** Projeto aprovado no Corpo de Bombeiros

**1.6.1.3.** Laudo de Controle de Materiais de Acabamento e Revestimento — CMAR;

**1.6.1.4.** Laudo estrutural das edificações com memorial de cálculo e ART;

**1.6.1.5.** Laudo das instalações elétricas e do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas — SPDA com ART;

- 1.6.1.6.** Laudo de funcionamento do sistema de combate a incêndio com ART;
- 1.6.1.7.** Laudo de funcionamento dos elevadores com ART;
- 1.6.1.8.** Manual e laudo do sistema de ar-condicionado com ART;
- 1.6.1.9.** Licença ambiental vigente
- 1.6.1.10.** Licença de Implantação (LI)
- 1.6.1.11.** Licença de Operação (LO)
- 1.6.1.12.** Estudo de Impacto de vizinhança (EIV)
- 1.6.1.13.** Laudo urbanístico e de trânsito

1.7. O PODER CONCEDENTE deverá apresentar os documentos em até 30 (trinta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO. A ausência de qualquer documento, laudo ou licença nesse prazo deverá ser formalmente registrada pela CONCESSIONÁRIA no Relatório de Inconformidades Construtivas, sendo a regularização de responsabilidade exclusiva do PODER CONCEDENTE e de seus contratados.

1.8. O PODER CONCEDENTE deverá entregar o DISTRITO com todos os sistemas objeto da CONCESSÃO instalados, devidamente comissionados, testados e em pleno funcionamento, incluindo, sem limitação:

- 1.8.1.1.** sistema de climatização (VRF e/ou chillers) plenamente operacional em toda a Arena Niterói;
- 1.8.1.2.** sistema de irrigação automatizada do PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA;
- 1.8.1.3.** sistemas de iluminação da Arena Niterói e do PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA;
- 1.8.1.4.** sistema de prevenção e combate a incêndio, com as respectivas casas de bombas e equipamentos associados em operação;
- 1.8.1.5.** ligações ativas de energia elétrica, água e esgotamento sanitário, com fornecimento regular, adimplência comprovada junto às concessionárias de serviços públicos e aptas à imediata transferência de titularidade para a CONCESSIONÁRIA.
- 1.8.1.6.** A ausência ou o mau funcionamento de qualquer dos sistemas listados no item 1.2.3 na data de entrega deverá ser registrada no Relatório de Inconformidades Construtivas, aplicando-se o regime de responsabilidade,

reequilíbrio e suspensão de obrigações previsto no Contrato de Concessão.

1.9. Após a regularização integral das inconformidades, se existentes, será responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar a renovação periódica de todos os laudos, licenças e autorizações necessárias à operação do DISTRITO durante todo o prazo da CONCESSÃO — incluindo AVCB, licenças ambientais, laudos de elevadores, instalações elétricas e demais documentos exigidos pela legislação vigente —, sendo todas as despesas com tais renovações de sua responsabilidade, nos termos do item 1.2 deste CADERNO DE ENCARGOS.

1.10. O PODER CONCEDENTE apoiará a CONCESSIONÁRIA na interlocução com órgãos e entidades da Administração Pública, sem que esse apoio transfira à Administração a responsabilidade pela renovação das licenças e aprovações, que permanece integralmente a cargo da CONCESSIONÁRIA.

1.11. O atraso ou a não aprovação de projetos e INTERVENÇÕES pelos órgãos competentes não constituirá risco da CONCESSIONÁRIA quando esta comprovar a regularidade formal, a tempestividade dos requerimentos encaminhados e que o órgão competente deixou de observar o prazo regulamentar a ele conferido para a respectiva manifestação, hipótese em que o evento configurará risco do PODER CONCEDENTE, dando ensejo ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO e à suspensão dos prazos contratuais afetados.

1.12. A CONCESSIONÁRIA deverá notificar formalmente o PODER CONCEDENTE assim que identificar risco de atraso na obtenção ou renovação de qualquer licença ou autorização, indicando o órgão responsável, o prazo regulamentar aplicável e o impacto estimado no cronograma, de modo a permitir o exercício tempestivo do apoio institucional previsto no item 1.3.1.

1.13. A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim desejar, de inovações tecnológicas, seja de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, seja aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções e modernização do DISTRITO, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.

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 DISTRITO, no seu entorno e na sua vizinhança

1.15. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do DISTRITO, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes.

## **2. DIRETRIZES DE OBRAS**

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS para a realização dos encargos de obra no DISTRITO, observados os conceitos e regras ambientais



exigidas, assim como os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

2.2. Os encargos de obra compreendem o PROGRAMA DE INTEVENÇÕES no DISTRITO, contendo as intervenções de realização obrigatória, que deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

2.3. O PODER CONCEDENTE é responsável pela entrega da ARENA NITERÓI e do PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA à CONCESSIONÁRIA em condições compatíveis com os projetos aprovados e com as especificações técnicas que fundamentaram a licitação, livres de patologias construtivas de qualquer natureza — aparentes ou ocultas — cujo fato gerador seja anterior à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

2.4. Identificadas patologias de construção civil nas edificações e instalações do DISTRITO — incluindo, sem limitação: infiltrações; falhas em juntas de dilatação; estalactites e lixiviações; carbonatação do concreto; destacamento de concreto e revestimentos; fissuras, trincas, rachaduras e fendas; oxidação de armaduras expostas; corrosão, colapso e fraturas em estruturas e peças metálicas; falhas de fixação e ancoragem em estruturas e peças metálicas; pisos e esquadrias danificados; telhado danificado; falhas de vedação nos telhados; instalações hidrossanitárias obstruídas ou danificadas; instalações elétricas danificadas; eletrodutos subdimensionados; fios e cabos subdimensionados ou aparentes; desgaste ou danos em equipamentos elétricos e mecânicos; instalações fixas de combate a incêndio danificadas; exsudação, ondulações ou trincas no asfalto; dentre outras que porventura se apresentem —, a CONCESSIONÁRIA deverá registrá-las no **Relatório de Inconformidades Construtivas** previsto na Cláusula [X] — Da Assunção da Área da Concessão, elaborado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, e comunicá-las formalmente ao PODER CONCEDENTE para que este providencie as medidas de regularização junto aos responsáveis originários.

2.4.1. O Relatório de Inconformidades Construtivas servirá como instrumento formal de delimitação das responsabilidades entre as PARTES, identificando com precisão as patologias preexistentes à DATA DA ORDEM DE INÍCIO e distinguindo-as das que eventualmente venham a surgir no curso da operação do DISTRITO.

2.5. A CONCESSIONÁRIA somente assumirá a responsabilidade pelo tratamento de patologias quando estas decorram comprovadamente de atos ou omissões praticados após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO no exercício da operação e manutenção do DISTRITO, observada a alocação de riscos prevista no ANEXO — MATRIZ DE RISCO e no Capítulo VIII do CONTRATO.

2.5.1. As patologias aparentes — assim entendidas as identificáveis por inspeção visual ordinária por profissional de engenharia ou arquitetura, sem necessidade de ensaios destrutivos ou procedimentos invasivos — que os licitantes tenham verificado ou podido verificar por ocasião da visita técnica realizada antes da LICITAÇÃO deverão ser consideradas na formulação das propostas. Contudo, mesmo nessa hipótese, a responsabilidade pelo custeio e execução das

correções permanece alocada ao PODER CONCEDENTE, cabendo à CONCESSIONÁRIA apenas o dever de registrá-las no Relatório de Inconformidades Construtivas e de acompanhar formalmente as providências adotadas pelo PODER CONCEDENTE, salvo se o retardo ou a não correção pelo PODER CONCEDENTE impossibilitar a operação do DISTRITO, hipótese em que se aplicará o regime de urgência previsto na Cláusula [X], com direito ao ressarcimento integral dos valores incorridos.

2.5.2. As patologias ocultas — não identificáveis por inspeção visual ordinária na data da visita técnica e, portanto, não passíveis de registro no Relatório de Inconformidades Construtivas elaborado nos primeiros 120 dias — comunicadas formalmente ao PODER CONCEDENTE no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIOconstituem risco integral do PODER CONCEDENTE, dando ensejo ao reequilíbrio econômico-financeiro. Após esse prazo, as patologias ocultas eventualmente descobertas passam a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

2.6. As INTERVENÇÕES OPCIONAIS dizem respeito aos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS que contenham serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o DISTRITO, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

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

2.8. No prazo definido no EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, a totalidade do planejamento para a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS do DISTRITO.

2.8.1. Este documento deverá contemplar o planejamento para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO constante da cláusula 4 deste CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA e as eventuais INTERVENÇÕES OPCIONAIS previstas de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

2.9. A implantação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, de engenharia, deverá ser precedida pela elaboração de projetos DWG e PDF, arquitetônicos e complementares incluindo eventuais demolições necessárias previstas, a serem aprovados pelos órgãos competentes.

2.9.1. Até o final do primeiro ano da CONCESSÃO, os projetos de que trata o item anterior deverão ser apresentados de forma conjunta para o DISTRITO, para aprovação pelos órgãos competentes de licenciamento.

2.9.2. A apresentação de projetos para fins de licenciamento de forma segregada, em exceção à regra prevista no item anterior, poderá ser autorizada pelo PODER CONCEDENTE, mediante pedido motivado da CONCESSIONÁRIA.

### **3. DOS PROJETOS E SUA COMPATIBILIZAÇÃO**

3.1. Os projetos de arquitetura e engenharia para execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS deverão ser desenvolvidos na forma de PROJETO EXECUTIVO, devendo todas as disciplinas e especialidades ser obrigatoriamente compatibilizadas entre si, em conformidade com as normas técnicas da ABNT e com as boas práticas de engenharia e arquitetura.

3.2. O PROJETO EXECUTIVO constitui o conjunto completo de informações necessárias à execução integral da obra ou serviço, devendo ser elaborado com base nas aprovações dos órgãos competentes, quando necessários O PROJETO EXECUTIVO deverá conter o detalhamento técnico pleno de todas as soluções adotadas, permitindo a construção, instalação e montagem sem necessidade de informações complementares.

3.2.1. O PROJETO EXECUTIVO deverá conter, no mínimo: (i) plantas, cortes, elevações e detalhes construtivos em escala adequada à perfeita caracterização dos trabalhos; (ii) detalhes de execução de todos os elementos construtivos, incluindo conexões, fixações, juntas e interfaces entre sistemas; (iii) especificações técnicas completas e cadernos de encargos de execução; (iv); (v) cronograma físico-financeiro definitivo; e (vi) projetos nos formatos DWG e PDF.

3.2.2. No PROJETO EXECUTIVO, a compatibilização entre as disciplinas deverá ser realizada com rigor técnico pleno. O relatório de compatibilização deverá demonstrar a ausência de interferências não resolvidas entre os sistemas de arquitetura, estrutura, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, telecomunicações, TI, climatização e prevenção e combate a incêndio.

3.2.3. O PROJETO EXECUTIVO poderá ser desenvolvido concomitantemente à execução das obras, desde que haja aprovação prévia do PODER CONCEDENTE e que o avanço do detalhamento sempre anteceda a execução do trecho correspondente, garantindo que a obra nunca seja iniciada sem projeto executivo aprovado e compatibilizado para a parcela em execução.

3.2.4. O PROJETO EXECUTIVO, após sua aprovação pelo PODER CONCEDENTE, passará a constituir a referência técnica obrigatória para a execução das obras. Qualquer alteração ao PROJETO EXECUTIVO durante a execução das obras deverá ser registrada, devidamente justificada e submetida à aprovação do PODER CONCEDENTE, ressalvadas as modificações de caráter emergencial devidamente documentadas.

3.2.5. Ao término das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e entregar ao PODER CONCEDENTE em até 180 dias o PROJETO AS BUILT (projeto conforme construído), o qual deverá refletir fielmente todas as modificações introduzidas durante a execução em relação ao PROJETO EXECUTIVO aprovado, incluindo as adaptações decorrentes de condições de obra, patologias ocultas, substituições de materiais e quaisquer outros ajustes realizados.

- **DIRETRIZES MÍNIMAS**

3.3. Os projetos, obras e serviços a serem realizados no DISTRITO deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/00 e nº 13.146/15, o Decreto Federal nº 5.296/04 e a NBR ABNT 9050:2015, a NBR ABNT 15599:2008, ou outras que vierem a substituí-las.

3.4. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no DISTRITO.

3.5. 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.

3.6. São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, reforma ou recuperação de edificações e estruturas no DISTRITO:

3.6.1. Consideração de estratégias de uso racional de energia, incluindo o favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;;

3.6.2. Consideração, sempre que possível, da adoção de materiais recicláveis e/ou que contribuam para a redução de desperdícios e geração de resíduos, bem como seu eventual reaproveitamento; Avaliação do dimensionamento eficiente de instalações elétricas, hidráulicas e sistemas estruturais, com vistas à mitigação de desperdícios e à adequada performance dos sistemas;;

3.6.3. Possível adoção de iluminação, aquecedores, equipamentos e sistemas de climatização com níveis elevados de eficiência energética, conforme aplicável; Avaliação da viabilidade de soluções para captação e tratamento de águas pluviais, com potencial de reutilização, como em irrigação de jardins e uso em bacias sanitárias;;

3.6.4. Consideração da utilização de dispositivos economizadores de água em instalações sanitárias, conforme aplicável;; e

3.6.5. Avaliação da adoção de mictórios secos ou com válvulas de baixa vazão e fechamento automático, conforme viabilidade e contexto de uso;

3.7. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão minimizar os impactos de obra no DISTRITO visando uma obra seca,

com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

3.8. As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações no DISTRITO deverão, sempre que possível, manter o funcionamento do DISTRITO, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.

3.9. Durante a fase de implantação dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

3.10. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela retirada de entulhos, realização e retiradas de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos.

3.11. A CONCESSIONÁRIA será responsável por eventuais demolições necessárias à realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos demais órgãos competentes.

3.12. Eventuais demolições e retiradas não deverão causar danos a terceiros e ao meio ambiente, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários e dos USUÁRIOS do DISTRITO.

3.13. Todo elemento a preservar retirado por meio de demolição deve ser acondicionado e guardado atendendo ao tipo de material e sua dimensão. O seu armazenamento deve ser delimitado ao canteiro, efetuando-se a sua manutenção, protegendo-o dos elementos dos fatores climáticos, de vandalismo e de roubo.

3.14. Ao final das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido 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.

3.15. As obras não poderão interromper o uso das áreas adjacentes à ÁREA DA CONCESSÃO.

3.16. A CONCESSIONÁRIA é proibida de executar qualquer serviço relacionado às patologias ocultas sem a aprovação do poder CONCEDENTE, ficando sujeita ao não compartilhamento das despesas com o poder CONCEDENTE em caso de execução sem prévia aprovação.

#### **4. DIRETRIZES OPERACIONAIS**

4.1. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar ao PODER CONCEDENTE, para análise e aprovação os (i) Planos de Operação e Manutenção, compreendendo: (a) Plano de Administração e Gestão; (b) Plano de Bem-Estar ao Usuário; e (c) Plano de Zeladoria, o qual incorpora o Plano de

Limpeza e o Plano de Conservação de Recursos Naturais; (ii) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos; elaborado conforme as diretrizes do CONTRATO.

4.2. O Plano de OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO do DISTRITO deverá ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA em até 60 (sessenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, conforme as diretrizes e o cronograma estabelecidos no CONTRATO, e deverá contemplar, no mínimo, os procedimentos de assunção gradual das responsabilidades operacionais do DISTRITO, a constituição do comitê de transição, a identificação das interfaces com o PODER CONCEDENTE durante o período de transição e a programação para o início pleno da operação.

4.3. O PODER CONCEDENTE disporá de até 60 (sessenta) dias corridos, contados do recebimento formal e completo de cada plano, para se manifestar quanto à sua aprovação ou para solicitar os ajustes e complementações que julgar necessários. Decorrido esse prazo sem manifestação expressa do PODER CONCEDENTE, os planos serão considerados tacitamente aprovados.

4.4. Solicitados ajustes pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar a versão revisada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da notificação, reiniciando-se o prazo de 60 (sessenta) dias para aprovação a partir do novo recebimento formal.

4.5. Os planos deverão ser apresentados em meio digital, em formato editável (.doc ou .docx) e em versão .pdf, ou em outro formato previamente acordado entre as partes. A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar os planos de forma conjunta ou individual, desde que respeitado o prazo global de 180 (cento e oitenta) dias previsto nesta cláusula.

4.6. Os planos aprovados constituirão a referência para fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA. A CONCESSIONÁRIA poderá rever os planos a qualquer tempo durante a vigência do CONTRATO, devendo submetê-los novamente ao PODER CONCEDENTE para aprovação, aplicando-se o mesmo prazo de 60 (sessenta) dias para manifestação

4.7. Nos PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deverá conter a descrição dos serviços propostos, considerando a rotina diária de operação e manutenção do DISTRITO, tendo em vista que, para os grandes shows e eventos, entre outros, deverão ser mobilizadas equipes específicas e adequadas para o necessário e eficaz suporte da operação.

4.8. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO dos ativos do DISTRITO, contendo as ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

- (i) Plano de Administração e Gestão;
- (ii) Plano de Bem-estar ao USUÁRIO; e
- (iii) Zeladoria.

4.9. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando rotina diária de eventos a serem realizados no DISTRITO e seus PROJETOS ASSOCIADOS.

4.10. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do DISTRITO e os novos PROJETOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA, para a realização dos encargos de que trata o item 5 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4.11. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO 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.

4.12. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO constantes deste CADERNO DE ENCARGOS.

4.13. Os PLANOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação.

## **5. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS**

5.1. Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do DISTRITO compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do DISTRITO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação, conforme normas e regulamentações pertinentes.

5.2. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do DISTRITO, relativamente às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, deverá ser implantado no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO, conforme segue detalhado:

5.2.1. 06 (seis) primeiros meses para a elaboração dos projetos pela CONCESSIONÁRIA e entrega para aprovação do PODER CONCEDENTE;

5.2.2. 02 (dois) meses para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE;

5.2.3. 04 (quatro) meses para protocolo/aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes pela CONCESSIONÁRIA;

5.2.4. O prazo restante de 24 (vinte e quatro) meses, contado após o encerramento da fase de



aprovação de projetos prevista na subcláusula anterior, ficará reservado à execução das obras.

5.2.5. Caso, por razões alheias às ações da CONCESSIONÁRIA, não seja possível realizar a aprovação dos projetos dentro do período de 12 (doze) meses, o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses para a implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do DISTRITO deverá ser prorrogado.

5.2.6. O prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses indicado na Subcláusula 4.2 diz respeito tão somente às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS. As INTERVENÇÕES OPCIONAIS poderão ser complementadas a qualquer tempo ao longo do CONTRATO.

5.2.7. É dever da CONCESSIONÁRIA realizar estudos e projetos para a integração do projeto com a ARENA NITERÓI e PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA promovendo a harmonia e acessibilidade entre esses novos espaços urbanos.

### 5.3. ARENA NITERÓI

5.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar os seguintes investimentos:

- a) CFTV (30 unidades): Câmeras IP com analíticos de Reconhecimento Facial e Contagem de Pessoas para controle de multidão e segurança preventiva.
- b) Wi-Fi (20 unidades): Rádios de altíssima performance para densidade extrema, distribuídos no teto da quadra, para garantir vazão de dados em eventos de grande porte.
- c) Sistema de Som: Line arrays de alta potência para a quadra e caixas de embutir nas salas administrativas para som ambiente e avisos de segurança. O dimensionamento deverá considerar todas as áreas de uso comum (quadra, camarotes, auditórios, rampas de acesso, foyer, etc.), de acordo com projeto específico a ser desenvolvido.
- d) Pontos de Hidratação (mínimo 5 bebedouros): Espalhados de forma estratégica pela ARENA para uso do público, devendo atender às normas de acessibilidade.
- e) Utilização de água de reúso: A concessionária deverá avaliar a viabilidade da coleta de águas pluviais para irrigação das áreas ajardinadas e, caso a infraestrutura existente permita, a utilização de água para atendimento de equipamentos sanitários.
- f) fAdoção de painéis solares: Na cobertura da ARENA, conforme projeto a ser elaborado



- g) Adequação de espaços no térreo da ARENA: Para receber locações (exemplo: restaurante, academia, café, etc.). Os espaços deverão contar com pelo menos:
- 01 ponto de energia 200kVA por loja com medidor individualizado.
  - 01 ponto de água 32mm por loja com medidor individualizado.
  - 01 ponto de esgoto (pia) 50mm por loja.
  - 01 ponto de esgoto convencional por loja.
  - 01 ponto de gás, se houver viabilidade técnica para execução, por loja com medidor individualizado.
  - 01 ponto de dreno 25mm para ar-condicionado.
- h) Instalação de catracas: 8 catracas no 1º pavimento da arena, conforme marcação em verde na imagem 05, sendo 4 catracas por entrada. As catracas deverão ser no mínimo mecânicas, no formato tripé.
- i) Adequação da demanda de ar-condicionado e exaustão: Para novas áreas de locação (deixar pontos de espera). Caso seja identificado algum ajuste necessário no sistema entregue para atender eventos, shows e ativações além dos esportes na arena, será elaborado projeto específico e apresentado ao poder concedente antes da execução.
- j) Arquibancada Retrátil: Implantação de arquibancada retrátil no pavimento térreo dentro da ARENA. A arquibancada deverá contar com abertura frontal, ou seja, a estrutura se projeta na direção frontal quando aberta de forma automatizada ou manual. As cores e acabamento das cadeiras deverão seguir o padrão das existentes fixas.
- k) Quadro Robô móvel: 01 quadro robô mínimo de 190x100x40cm com grau de proteção mínima IP43-IP54 com tomadas tipo steck de espera.
- l) Área técnica para instalação de gerador provisório: Implantação de infraestrutura completa (tubulação e cabo).
- m) Cubo de LED central: Com 4 faces, mínimo de 3,20x3,20m cada face, a ser instalado no teto

da arena para conteúdos 360° e uso de placar.

- n) Ring de LED: Com mínimo de 50cm de altura, a ser instalado em toda a extensão da ARENA, nas paredes de divisa entre a arquibancada do nível 01 e a arquibancada do nível 02.
- o) Sinalização de comunicação visual: Implantação de sinalização indicando todos os ambientes existentes dentro da arena (placas de sanitários, depósitos, acessos, etc.) e placas de combate a incêndio, conforme as normas vigentes.

#### 5.4. PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA

5.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar os seguintes investimentos:

a) **Wi-Fi (45 unidades):**

- 10 unidades distribuídas pela pista de atletismo, caminhada e áreas de lazer: rádios Outdoor equipados com antenas de longo alcance para cobrir as extensas pistas da planta.
- 25 unidades contemplando campo, quadras e arquibancadas: mix de rádios Outdoor de Alta Densidade (HD) para as arquibancadas e modelos de longo alcance para cobertura total do gramado.
- 10 unidades no estacionamento e entradas: solução dedicada para rede de visitantes e unidades de parede (Wall) para as salas de segurança e bilheteira.

b) **CFTV (90 unidades):**

- 10 unidades distribuídas pela pista de atletismo, caminhada e áreas de lazer: câmeras com IA para detecção de movimento, configuradas para distinguir pessoas de animais, otimizando a central de monitoramento.
- 40 unidades contemplando campo, quadras e arquibancadas: câmeras panorâmicas de 360° e térmicas para monitoramento situacional do campo e detecção de incidentes em tempo real.
- 25 unidades contemplando acessos e estacionamento: câmeras com leitura automática de placas (LPR) nas entradas e monitoramento fixo para proteção de ativos no estacionamento.

c) **Sistema de Som:**

- Cornetas de alta pressão sonora instaladas nos postes de iluminação para garantir mensagens claras e inteligíveis em toda a área aberta.
- Alto-falantes de jardim ou arandelas externas para som ambiente e anúncios informativos ao longo do percurso, considerando todas as áreas de uso comum (pista de atletismo, academias, parquinho, áreas de estar pelo parque, quadras, etc.)

**d) Pontos de hidratação:**

- Mínimo de 15 bebedouros, atendendo acessibilidade e pet, espalhados de forma estratégica pelo parque para uso do público.

**e) Mobiliários urbanos fixos:**

- Áreas de estar com mesas, cadeiras e coberturas de tecido tencionado ou solução similar, a serem instalados próximos aos pontos fixos de F&B e da face voltada para a Av. Visconde de Rio Branco, a fim de disponibilizar espaços de estar e sombra sem comprometer áreas que poderão ser utilizadas para shows, eventos e ativações.
- Lixeiras ao longo do parque para uso público (mínimo de 20 unidades, considerando lixo orgânico e reciclável).
- Academia ao ar livre tipo crossfit em concreto e aço (podendo ser aço galvanizado, inox ou similar), considerando equipamentos tipo: barras fixas e paralelas, espaldar / trepa-trepa, estação de suspensão (tipo TRX) e caixas fixas para salto (box jump), itens a depender do tipo de ativação comercial.

**f) Cobertura em tecido tencionado:**

- Cobertura para arquibancada das quadras e do campo.

**g) Troca das grandes fixas ou adaptação das existentes:**

- Troca das grandes fixas ou adaptação das existentes para móveis na área do campo, a fim de viabilizar futuros eventos e shows. As novas grades deverão atender ao padrão estético existente.

**h) Pontos de F&B:**

- Mínimo de 3 pontos fixos de 50m<sup>2</sup> a 70m<sup>2</sup> para locação em formato containers, com pontos de espera conforme listado abaixo. A arquitetura do container precisará seguir um padrão de acabamento e cor para que não destoe do restante do parque, e o locatário poderá colocar seu logo em letra caixa dentro do padrão das normas vigentes.
- Elétrica: 30Kva por quiosque com medidor individual.
- Hidráulica: ponto de água 32mm e esgoto 100mm por quiosque com medidor individual.
- Tubulação de saída de exaustão 50mm por quiosque.

**i) Quadro Robô:**

- 01 Quadro Robô, mínimo 190x100x40cm, com grau de proteção mínima IP43-IP54 com tomadas tipo steck de espera na área do campo (letra “P” em vermelho dentro do campo indica local da montagem de palco para eventos; próximo a ela e do lado externo ao campo será localizado o quadro robô) para os futuros locatários de shows, eventos e ativações conseguirem montar a infraestrutura dos eventos.

- 01 Quadro Robô, mínimo 190x100x40cm, com grau de proteção mínima IP43-IP54 com tomadas tipo steck de espera na área da concha acústica (letra “P” em vermelho dentro da concha indica local da montagem de palco para eventos; próximo a ela e do lado externo da concha será localizado o quadro robô) para os futuros locatários de shows, eventos e ativações conseguirem montar a infraestrutura dos eventos.

j) **Áreas técnicas:**

- 02 áreas técnicas a serem delimitadas pelo futuro concessionário para suporte dos eventos do parque: 01 próxima à concha acústica e 01 próximo ao campo de futebol. Estes locais serão dedicados para instalação de geradores provisórios pelos futuros locatários de eventos. Entre esses locais e os quadros robôs, deverá ser entregue a canaleta interna com acessos para os locatários de eventos conseguirem passar os cabos.

k) **Infraestrutura elétrica e de dados (pontos de espera) para locação de mídia:**

- OOH Interno (8 pontos) – dupla face 2x1m, espalhados ao longo do parque.
- OOH Externo (3 pontos) – face única 9x3m, distribuídos de forma equidistante e voltados para a Av. Visconde do Rio Branco.

l) **Sinalização de comunicação visual:**

- Mapas nas entradas do parque indicando os espaços existentes e percurso

## 5.5. EXPLORAÇÃO COMERCIAL PROPOSTA PARA A CONCESSÃO

5.5.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, diretamente, ou mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros, por meio das ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL propostas abaixo:

- (i) Locação para jogos, eventos, shows na ARENA NITEROI e no PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA e de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS;
- (ii) Locação pelo uso das quadras e campos no PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA;
- (iii) Locação dos Camarotes, lounges, áreas vipsm quiosques;
- (iv) Locação dos Espaços livres no local.
- (v) Exploração comercial do Estacionamento da AREA DA CONCESSÃO
- (vi) Venda de Alimentos e Bebidas em toda a ÁREA DA CONCESSÃO;
- (vii) Cessão onerosa de uso do nome (“Naming rights”) e Exploração de Publicidade e Patrocínio

("Sector rights") da ARENA NITERÓI e das demais áreas do DISTRITO.

**(viii)** Exploração de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS na ÁREA DA CONCESSÃO.

**(ix)** Exploração de mídia OOH e digital (DOOH), abrangendo painéis físicos e digitais, plataformas tecnológicas, ativos de dados e ações de ativação de marca no DISTRITO.

**(x)** Exploração de varejo e merchandising (lojas, quiosques, produtos oficiais e licenciados).

**(xi)** Programas esportivos, educacionais e de bem-estar (escolinhas, academias, atividades recorrentes

5.5.2. As atividades econômicas a serem exploradas por meio das ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL deverão promover sinergia e complementaridade ao DISTRITO, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos

5.5.3. As ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL acima relacionadas poderão sofrer alterações após aprovação dos projetos executivos pelo PODER CONCEDENTE conforme prazos definidos no item (Projeto Executivo) deste CADERNO DE ENCARGOS.

5.5.4. A CONCESSIONÁRIA terá liberdade de desenvolver os PROJETOS ASSOCIADOS de acordo com a previsão contida na- Minuta do Contrato de Concessão.

## **6. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO**

6.1. Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias:

**(i)** Administrativo;

**(ii)** Zeladoria; e

**(iii)** Bem-estar do USUÁRIO

6.2. As regras deste CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA 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.

6.3. Os encargos de operação e gestão aplicam-se aos equipamentos, áreas livres e demais instalações integrantes do DISTRITO e às áreas de interface entre o DISTRITO e os PROJETOS

ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

6.4. Os encargos de operação e gestão deverão dimensionar os serviços considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados no DISTRITO e seus PROJETOS ASSOCIADOS.

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

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

6.6. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o DISTRITO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO e do ANEXO D.4 - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO e este CADERNO DE ENCARGOS da CONCESSIONÁRIA.

6.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de medição dos indicadores integrantes do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO, ANEXO D.4 - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, que deve ser propício à realização de auditoria e que permita o acesso às informações que serviram de base para os cálculos realizados e aos resultados de períodos anteriores, considerando, no mínimo, 5 (cinco) anos de armazenamento.

#### 6.8. ADMINISTRATIVO

6.8.1. A operação necessária à administração do DISTRITO deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão, que consiste no detalhamento da estratégia para a realização dos encargos relativos à Gestão de pessoal e de contratos, Interlocução e Governança, o qual deve incluir, mas não se limitar, a: (i) Detalhamento das rotinas administrativas e de gestão de pessoal; (ii) Detalhamento das rotinas de gestão de contratos.

**6.8.1.1.** A estratégia para realização dos encargos de Interlocução e Governança contida no Plano de Administração e Gestão deve incluir, mas não se limitar, ao detalhamento do procedimento de interlocução e resolução de problemas com o Município, o Estado, a União e com outras entidades públicas ou privadas com interface na ÁREA DA CONCESSÃO, nos âmbitos municipal, estadual e federal, incluindo órgãos reguladores, concessionárias de serviços públicos, entidades do esporte e demais organismos com competência sobre as atividades do DISTRITO.

6.8.2. A CONCESSIONÁRIA 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 nos serviços que serão prestados no DISTRITO.

6.8.3. 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.

6.8.4. 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.

6.8.5. 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 ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.

6.8.6. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.

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

**6.8.7.1.** Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.

6.8.8. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS do DISTRITO.

6.8.9. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação do DISTRITO, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

6.8.10. Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e também para as áreas de uso comercial inseridas no DISTRITO.

6.8.11. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto na Cláusula 25 do CONTRATO.

**6.8.11.1.** O relatório anual de conformidade deverá contemplar a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do DISTRITO e das demais receitas operacionais do período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, do cumprimento de metas e indicadores de desempenho, das obras de modernização, das atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação do DISTRITO e dos demais dados e informações relevantes sobre o DISTRITO, conforme descrito no CONTRATO.

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

6.8.13. Caberá à CONCESSIONÁRIA a obrigação de executar todas as atividades previstas durante a OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO, nos termos do Plano de OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO elaborado conforme o item 16 deste CADERNO DE ENCARGOS e das disposições do CONTRATO, em especial: (i) constituir o comitê de transição, que atuará durante todo o período de OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO; (ii) designar os responsáveis técnicos e administrativos que conduzirão a assunção das operações; (iii) comunicar ao PODER CONCEDENTE o cronograma detalhado das etapas de assunção; e (iv) garantir a continuidade dos serviços ao público durante o período de transição, sem interrupções que possam prejudicar os USUÁRIOS do DISTRITO.

## 6.9. ZELADORIA

6.9.1. O Plano de Zeladoria, o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE, deverá conter, mas não se limitar a:

**6.9.1.1.** Especificação estimada do quadro de pessoal, por turno, local e funções;

**6.9.1.2.** Procedimento e periodicidade para limpeza de sanitários, áreas verdes e demais áreas;

**6.9.1.3.** Procedimento para a comprovação dos documentos de licença/alvará para transporte, manuseio e aplicação de produtos químicos e saneantes domissanitários expedidos pelos órgãos competentes;

**6.9.1.4.** Mapeamento dos equipamentos, instalações, mobiliários, elementos de comunicação visual e infraestruturas presentes no DISTRITO e suas respectivas necessidades de manutenção preventiva, corretiva, reparos, substituições ou trocas;

**6.9.1.5.** Atendimento das solicitações de urgência dos equipamentos, instalações, mobiliários, elementos de comunicação visual e infraestruturas presentes no DISTRITO;

**6.9.1.6.** Detalhamento da rotina, procedimento e previsão de recursos para limpeza dos sanitários e vestiários, incluindo frequência de esvaziamento de lixeiras, frequência na reposição de suprimentos, como papel higiênico, sabonete líquido, álcool 70 (setenta) e/ou higienizadores de superfícies em geral, limpeza de revestimentos de pisos e paredes em geral, vasos sanitários, metais, cubas, espelhos, portas, janelas, rodapés e qualquer equipamento que faça parte da estrutura dos sanitários e vestiários;

**6.9.1.7.** Detalhamento da rotina de conservação dos equipamentos e da infraestrutura do DISTRITO, como frequência de varrição, pintura, manutenção de gradis, alambrados, luminárias, postes, portas, portões, áreas envidraçadas, janelas e/ou similares;



**6.9.1.8.** A estratégia para realização dos encargos de controle de pragas contida no Plano de Zeladoria deve incluir, no mínimo, o procedimento e periodicidade para realização de desinsetização, desratização, descupinização; além do procedimento e periodicidade para limpeza de caixas d'água, limpeza e desinfecção de bebedouros, incluindo a substituição rotineira de filtros, incluindo, mas não se limitando a limpeza e desobstrução de calhas, bueiros, bocas de lobo ou similares, em toda área do DISTRITO.

**6.9.1.9.** A estratégia para realização dos encargos de conservação de áreas verdes contida no Plano de Zeladoria deverá incluir, manutenção do paisagismo, áreas gramadas, incluindo orientação e supervisão do gramado dos campos de futebol, das quadras de tenis e de areia, canteiros, caminhos, estruturas fixa.

**6.9.2.** A estratégia para realização dos encargos relacionados à gestão de resíduos sólidos contida no Plano de Zeladoria deve incluir, mas não se limitar, a:

**6.9.2.1.** Especificação da equipe necessária para a realização dos respectivos encargos;

**6.9.2.2.** Planejamento das rotinas e procedimentos de coleta, armazenamento e destinação dos resíduos sólidos;

**6.9.2.3.** Estruturação de campanhas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos;

**6.9.2.4.** Detalhamento da aplicação de boas práticas, como a não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

**6.9.2.5.** Planejamento da rotina de gestão de lixeiras, incluindo implantação de sistema de coleta seletiva e medidas para garantir que as lixeiras sejam esvaziadas antes de esgotarem a sua capacidade.

**6.9.3.** A operação necessária à limpeza do DISTRITO deverá seguir as diretrizes do Plano de Limpeza.

**6.9.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), interior de edificações, quadras, arquibancadas, oferecendo uma condição saudável para o uso do DISTRITO.

**6.9.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO.

**6.9.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no DISTRITO, de forma a prevenir

e corrigir eventuais impactos causados ao DISTRITO e ao seu entorno, no menor tempo possível.

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

**6.9.7.1.** 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.

**6.9.7.2.** 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.

**6.9.7.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.

6.9.8. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do DISTRITO.

**6.9.8.1.** 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.

6.9.9. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, incluindo o gramado do campo de futebol, quadras de tenis, quadras de areia, academia, enfim todos os demais equipamentos, 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.

**6.9.9.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva do gramado do campo de futebol e das quadras de tenis e de areia, de forma a mantê-los em boas condições para a realização de jogos.

6.9.10. 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.

**6.9.10.1.** Na execução dos serviços 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.

6.9.11. 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.

6.9.12. A CONCESSIONÁRIA será responsável também pela manutenção preventiva e corretiva dos sistemas e instalações abaixo relacionados, devendo mantê-los em plenas condições de funcionamento, segurança e disponibilidade durante toda a vigência do CONTRATO:

6.9.13. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem, entre outros serviços: (i) pinturas internas e externas de edificações, estruturas metálicas e equipamentos; (ii) impermeabilizações e vedações de coberturas, lajes, terraços, calhas, rufos, juntas de dilatação e demais superfícies sujeitas à infiltração de água; (iii) reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, rodapés e revestimentos em geral; (iv) substituição e reparos em mobiliários fixos e equipamentos das edificações do DISTRITO.

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

6.9.15. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do DISTRITO 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.

6.9.16. 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 na ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.

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

6.9.18. 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.

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

6.9.20. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos do DISTRITO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

6.9.21. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências

do DISTRITO, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

6.9.22. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos, como a não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

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

6.9.24. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.

6.9.25. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro quantitativo dos resíduos gerados do DISTRITO, informando sua origem, tipo e destinação final, devendo ser atualizado a cada prestação de informações da CONCESSÃO.

6.9.26. 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 infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e outros que podem oferecer riscos à flora, fauna, aos USUÁRIOS e aos equipamentos do DISTRITO.

#### **6.10. BEM-ESTAR DO USUÁRIO**

6.10.1. A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes de Plano de Bem-Estar ao USUÁRIO, que deverá contemplar os encargos relativos à disponibilidade de infraestrutura de TI, Vigilância, Segurança e funcionamento do DISTRITO, o qual deve ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

6.10.2. A estratégia para realização dos encargos relacionados à disponibilidade de Infraestrutura de Tecnologia da Informação (TI) do USUÁRIO deve incluir, mas não se limitar, a:

**6.10.2.1.** Especificação da equipe necessária para realização dos respectivos encargos;

**6.10.2.2.** Detalhamento das rotinas, procedimentos e políticas para operação e manutenção da infraestrutura de TI;

**6.10.2.3.** Estruturação de planos de resposta a incidentes e remediação com relação à segurança dos dados dos USUÁRIOS; e

**6.10.2.4.** Detalhamento da rotina de renovação e atualização da infraestrutura de TI.

**6.10.2.5.** A estratégia para realização dos encargos relacionados à Vigilância e Segurança no Plano de Bem-estar do USUÁRIO deve incluir, mas não se limitar, a:

**6.10.2.6.** Especificação da equipe necessária para a realização dos respectivos encargos, por turno, local e funções;

**6.10.2.7.** Detalhamento das rotinas e dos procedimentos de vigilância e ronda nos ambientes do DISTRITO;

**6.10.2.8.** Detalhamento dos procedimentos para identificação e tratamento de ocorrências;

**6.10.2.9.** Localização e quantidade de câmeras de vigilância;

**6.10.2.10.** Procedimento de monitoramento das câmeras de vigilância, gravação e guarda das imagens;

**6.10.2.11.** Procedimentos para manutenção da ordem e disciplina no DISTRITO, incluindo a coibição de atos de vandalismo e depredações; e

**6.10.2.12.** Procedimentos para atendimento aos USUÁRIOS, solucionando dúvidas, registrando os acidentes, reclamações, comentários e ocorrências.

**6.10.2.13.** A estratégia para realização dos encargos relacionados ao funcionamento do DISTRITO, deve incluir, mas não se limitar a:

**6.10.2.14.** Especificação da equipe necessária, para a realização dos respectivos encargos, por turno, local e funções; e

**6.10.2.15.** Detalhamento da rotina e operacionalização da operação do DISTRITO, da articulação com outras entidades que se fizerem necessárias.

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

**6.10.4.** 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.

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

**6.10.5.1.** 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.

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

**6.10.5.3.** 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.

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

6.10.7. 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 DISTRITO, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente, que permita alertar os USUÁRIOS em caso de emergência.

6.10.8. A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior do DISTRITO.

6.10.9. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, atualizar e compartilhar com o PODER CONCEDENTE um sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.

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

**6.10.10.1.** Os acessos ao DISTRITO deverão ser monitorados de forma permanente.

**6.10.10.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro de todos os veículos que adentre a ÁREA DA CONCESSÃO e dela saiam, mantendo esse registro armazenado e disponível.

**6.10.10.3.** É vedada à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências e controle de acesso de veículos a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto no caso de ordem judicial.

6.10.11. A operação necessária para a prevenção e combate contra incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo situações emergenciais.

**6.10.11.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pelo

DISTRITO em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente;

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

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

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

## **7. DAS PREMISSAS DE UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS**

7.1. A CONCESSIONÁRIA deverá, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, privilegiar o uso público dos equipamentos que integram o DISTRITO DE ESPORTE E ENTRETENIMENTO DE NITERÓI, assegurando que a exploração econômica da ARENA NITERÓI e do PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA seja compatível com a vocação esportiva, cultural e comunitária dos equipamentos e com o interesse coletivo da população do MUNICÍPIO.

7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir ao PODER CONCEDENTE a disponibilização gratuita de datas para a realização de atividades esportivas de interesse público no DISTRITO, observadas as condições estabelecidas nesta Cláusula.

7.3. Para a ARENA NITERÓI, a CONCESSIONÁRIA deverá reservar, a cada ano-calendário, o total mínimo de 35 (trinta e cinco) datas para uso exclusivo das seguintes modalidades e projetos esportivos do Município de Niterói, na proporção abaixo discriminada:

7.3.1. 5 (cinco) datas para jogos e atividades do Niterói Basquete, no âmbito de programa ou competição oficial reconhecida pelo Escritório de Parcerias e Investimentos – ESPIN;

7.3.2. 5 (cinco) datas para jogos e atividades do Niterói Vôlei, no âmbito de programa ou competição oficial reconhecida pelo ESPIN;

7.3.3. 5 (cinco) datas para jogos e atividades de Futsal, no âmbito de programa ou competição oficial reconhecida pelo ESPIN;

7.3.4. 10 (dez) datas para a realização dos Jogos Escolares do Município de Niterói, organizados por entidade por designada.

7.4. Para o PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA, a CONCESSIONÁRIA deverá reservar, a cada ano-calendário, o mínimo de 10 (dez) datas para a realização de jogos e atividades de Rugby, promovidos por federação, clube ou projeto esportivo reconhecido pelo ESPIN, a serem realizados no campo de grama natural ou sintética do PARQUE DA CONCHA.



7.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 7.3 e 7.4, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir ao ESPIN o uso regular e gratuito das seguintes instalações do PARQUE DA CONCHA ACÚSTICA, na frequência e duração abaixo estipuladas:

7.5.1. 52 (cinquenta e duas) datas anuais na quadra de tênis, correspondentes a 1 (uma) data por semana durante todo o ano-calendário;

7.5.2. 52 (cinquenta e duas) datas anuais na quadra poliesportiva, correspondentes a 1 (uma) data por semana durante todo o ano-calendário;

7.5.3. 52 (cinquenta e duas) datas anuais na quadra de areia, correspondentes a 1 (uma) data por semana durante todo o ano-calendário.

7.5.4. As utilizações previstas no item 11.5 deverão ocorrer, obrigatoriamente, às segundas-feiras, em horário a ser acordado entre a CONCESSIONÁRIA e o ESPIN com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do início de cada ano-calendário.

7.6. Todas as datas de uso previstas nos itens 11.3 e 11.4 deverão observar as seguintes condições:

7.6.1. cada data terá duração de até 12 (doze) horas contínuas, incluídos os períodos de montagem, evento e desmontagem;

7.6.2. as utilizações não poderão ocorrer aos sábados nem aos domingos, salvo em caso de acordo prévio e expresso entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE, por meio do ESPIN, registrado em aditivo ao Plano Anual de Uso previsto no item 11.6;

7.6.3. as datas serão agendadas com antecedência mínima de 90 (noventa) dias em relação à data pretendida, mediante comunicação formal do ESPIN à CONCESSIONÁRIA.

7.7. As utilizações previstas nos itens acima também terão duração de até 12 (doze) horas por data, conforme programação estabelecida pelo ESPIN.

7.8. A CONCESSIONÁRIA e o ESPIN deverão elaborar, em conjunto, até o dia 1º de novembro de cada ano, um Plano Anual de Uso contendo o calendário completo de todas as datas reservadas ao PODER CONCEDENTE para o ano-calendário subsequente, nos termos desta Cláusula.

7.8.1. O Plano Anual de Uso será coordenado pelo PODER CONCEDENTE, por intermédio do órgão gestor do CONTRATO, com participação obrigatória do ESPIN.

7.8.2. O PODER CONCEDENTE terá prazo de até 30 (trinta) dias para aprovação, complementação ou ajuste do Plano Anual de Uso.

7.8.3. Após sua aprovação, o Plano Anual de Uso passará a integrar os documentos de gestão da CONCESSÃO e terá caráter vinculante para as PARTES.



7.8.4. Caberá ao ESPIN a definição das atividades esportivas, comunitárias e de interesse público a serem contempladas nas datas reservadas, competindo à CONCESSIONÁRIA disponibilizar os espaços e prestar o suporte operacional previsto neste Caderno de Encargos.

7.9. O Plano Anual de Uso deverá ser formalizado por instrumento próprio, assinado pela CONCESSIONÁRIA e pelo Secretário Municipal de Esportes e Lazer, e integrado ao relatório de gestão anual do CONTRATO.

7.9.1. As datas reservadas ao PODER CONCEDENTE e ao ESPIN possuirão prioridade sobre eventos privados, comerciais ou promocionais eventualmente programados pela CONCESSIONÁRIA.

7.9.2. Verificada hipótese de conflito entre data reservada para uso público e evento privado previamente programado, prevalecerá a utilização pública, salvo manifestação expressa do ESPIN autorizando solução diversa, formalizada com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data prevista para utilização.

7.10. O não cumprimento do Plano Anual de Uso pela CONCESSIONÁRIA, sem justificativa aceita pelo PODER CONCEDENTE, sujeitará a CONCESSIONÁRIA às penalidades previstas neste CONTRATO sem prejuízo da obrigação de reposição das datas não realizadas no ano-calendário seguinte.

7.11. As utilizações previstas nesta Cláusula são gratuitas, sendo vedado à CONCESSIONÁRIA cobrar qualquer valor a título de locação.

7.12. Todos os custos operacionais associados às utilizações previstas nesta Cláusula, incluindo serviços de limpeza, segurança patrimonial, controle de acesso, brigada de incêndio, equipes de apoio operacional, consumo ordinário de energia elétrica e utilização da infraestrutura dos equipamentos, serão suportados pela CONCESSIONÁRIA.

7.12.1. Os custos referidos neste item são considerados ordinários da operação da CONCESSÃO, reputando-se contemplados na modelagem econômico-financeira do CONTRATO, não ensejando qualquer forma de compensação, abatimento de outorga ou pedido de reequilíbrio econômico-financeiro.

7.13. A não utilização de quaisquer das datas indicadas pelo PODER CONCEDENTE não gera direito a reequilíbrio econômico-financeiro nem crédito de qualquer natureza, nem se acumula para exercícios seguintes.

## **ANEXO D.9 – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA**

### **1. OUTORGA**

**1.1.** A CONCESSIONÁRIA pagará ao PODER CONCEDENTE, em razão da exploração do OBJETO da CONCESSÃO, a PARCELA DE OUTORGA FIXA e a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, cujos valores percentuais, métricas de cálculo e demais condições encontram-se indicados neste ANEXO.

**1.2.** A PARCELA DE OUTORGA FIXA deverá ser paga como condição precedente à assinatura do contrato, resultante do valor definido pela CONCESSIONÁRIA na sua PROPOSTA COMERCIAL.

**1.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, por meio das suas demonstrações financeiras anuais completas e das suas demonstrações financeiras anuais, cuja apresentação é exigida nos termos do CONTRATO, a receita bruta sobre a qual se deve aplicar os percentuais determinados neste ANEXO.

**1.4.** As informações contábeis da CONCESSIONÁRIA deverão estar abertas à auditora do PODER CONCEDENTE a qualquer momento por meio de sistema informatizado que permita a auditoria a qualquer tempo.

### **2. PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA**

**2.1.** A PARCELA DE OUTORGA FIXA será paga em momento imediatamente anterior à assinatura do CONTRATO, como condição precedente a tal ato.

### **3. PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL**

**3.1.** A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL é o montante que incide anualmente resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita bruta da CONCESSIONÁRIA, considerando o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO D.4 – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**3.2.** O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL se limitará a 2% (dois por cento) da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA

**3.3.** A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro ano da CONCESSÃO, se iniciando pela primeira vez a partir de janeiro ou julho, o que vier antes, após o término da OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO

**3.4.** O cálculo para pagamento da PARCELA DA OUTORGA VARIÁVEL se dará observada a seguinte fórmula, de modo a prestigiar o bom desempenho da CONCESSIONÁRIA

Nota de Desempenho	Redutor de Outorga Variável (%)
0,901 a 1,00	50,00%
0,801 a 0,900	40,00%
0,701 a 0,800	30,00%
0,601 a 0,700	20,00%
0,501 a 0,600	10,00%
< 0,501	0,00%

**3.5.** O cálculo de aferição do FATOR DE DESEMPENHO seguirá os parâmetros estipulados no ANEXO D.11 – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

#### **4. DA AFERIÇÃO DAS RECEITAS QUE COMPÕEM A OUTORGA VARIÁVEL**

**4.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá adotar contabilidade separada e informar o PODER CONCEDENTE, que sobre ela terá total acesso, acerca da receita bruta auferida pelas fontes de receitas operacionais, mediante apresentação dos relatórios circunstanciados trimestrais.

**4.2.** Os valores obtidos de receita operacional serão apresentados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE a cada 12 meses, mediante encaminhamento de relatório circunstanciado.

**4.3.** O relatório circunstanciado deverá apresentar, no mínimo:

**(i)** o valor da receita bruta registrado no período por cada fonte de receita operacional, bem como o valor total da receita bruta registrado no período;

**(ii)** a indicação dos valores equivalentes aos percentuais da receita bruta a serem compartilhados com o PODER CONCEDENTE a título de OUTORGA VARIÁVEL nos termos das cláusulas 3 e 4 deste Anexo;

**(iii)** a comparação entre o valor total da receita bruta registrado pelas fontes de receita operacional e o respectivo valor de receita estimado nos EVTEA/Fluxos de Caixa Referencial para o período correspondente.

**4.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá notificar o Poder Concedente em até 15 (quinze) dias corridos após o encerramento do ano, mediante o encaminhamento do relatório circunstanciado, que deverá ser acompanhado dos cálculos referentes aos valores devidos de acordo com a regra de compartilhamento.

**4.5.** O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para analisar os cálculos apresentados pela CONCESSIONÁRIA e os homologar, caso com eles concorde, ou os rejeitar de forma justificada, caso em que notificará a CONCESSIONÁRIA, a ela encaminhando os cálculos que

reputa como corretos.

**4.5.1.** Caso, no prazo estabelecido no item 4.5 acima, o PODER CONCEDENTE não notifique a CONCESSIONÁRIA de sua análise sobre os cálculos, serão considerados homologados os valores propostos pela Concessionária.

**4.5.1.1.** Ocorrendo a hipótese prevista no item 4.5.1 acima, o PODER CONCEDENTE poderá, no exercício de autotutela, observado o período de 5 (cinco) anos, rever a correção dos valores considerados homologados.

**4.5.1.2.** Se o procedimento previsto no item 4.5.1.1 acima apurar incorreção da qual resulte crédito em favor do PODER CONCEDENTE, este notificará a CONCESSIONÁRIA a realizar o pagamento, não incidindo sobre o principal juros de mora, senão correção monetária.

**4.5.1.3.** Se o procedimento previsto no item 4.5.1.2 acima apurar incorreção da qual resulte crédito em favor da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE deverá efetuar o pagamento.

**4.6.** Caso o PODER CONCEDENTE não concorde com o valor apresentado, deverá encaminhar notificação à CONCESSIONÁRIA, a ela encaminhando o cálculo do valor que reputa como correto.

**4.6.1.** Recebida a notificação mencionada no item 5.6 acima, a CONCESSIONÁRIA poderá pleitear ao PODER CONCEDENTE, em até 15 (quinze) dias, que este reveja o seu entendimento.

**4.6.2.** O PODER CONCEDENTE deverá decidir em 15 (quinze) dias, justificadamente, o pedido de revisão oferecido pela CONCESSIONÁRIA, apresentando seu entendimento final sobre o valor que entende como correto a ser compartilhado.

## **5. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO**

**5.1.** Os cálculos dos valores devem ser feitos pela CONCESSIONÁRIA e os pagamentos devem ser realizados em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pelo PODER CONCEDENTE;

**5.2.** Em caso de atraso na realização dos pagamentos mencionados neste CONTRATO, desde que o PODER CONCEDENTE não tenha, comprovadamente, dado causa ao atraso, além do principal corrigido monetariamente, aplicar-se-ão, ao valor em mora, juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela metodologia de juros compostos, e multa equivalente a 10% (dez por cento), sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no CONTRATO, inclusive a caducidade e a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

## **ANEXO D.10 – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO E CONTRATAÇÃO DE VERIFICADOR INDEPENDENTE**

### **1. REGRAS GERAIS**

**1.1.** O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL nos termos CONTRATUAIS, no período sucessivo ao da sua aferição.

**1.2.** Para compor o cálculo do FDE, serão verificados 9 (nove) encargos contemplados em 4 diferentes dimensões, conforme o quadro a seguir. Os indicadores de desempenho são o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no CONTRATO.

<b>Dimensão da Avaliação</b>	<b>Encargos</b>
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura
	Qualidade das Quadras
Bem-estar	Segurança
	Acessibilidade
Experiência do Usuário	Serviço de orientação
	Atividades e Eventos
	Alimentos e bebidas
Exploração da Área	Explorar o potencial economico da área

**1.3.** Para avaliação do item “Exploração da Área”, será levado em consideração a capacidade da CONCESSIONÁRIA gerar receitas e criar novas atividades culturais e esportivas dentro da área do DISTRITO.

**1.4.** Serão utilizados dois instrumentos distintos para a mensuração do FDE:

**(i)** Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente; e

**(ii)** Pesquisa de Satisfação do Usuário.

**1.5.** A tabela abaixo resume quais indicadores serão verificados por meio da Avaliação de Desempenho pelo PODER CONCEDENTE e quais serão verificados pelo Instituto de Pesquisa na Pesquisa de Satisfação do Usuário a cargo da CONCESSIONÁRIA:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



Dimensão da Avaliação	Encargos	Encargo presente na Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	Indicador presente na Pesquisa de Satisfação do Usuário
Zeladoria	Limpeza	✓	✓
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	✓	✓
	Quadras	✓	
Bem-estar	Segurança	✓	✓

Dimensão da Avaliação	Encargos	Encargo presente na Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	Indicador presente na Pesquisa de Satisfação do Usuário
	Acessibilidade	✓	✓
Experiência do Usuário	Serviço de orientação		✓
	Atividades e Eventos		✓
	Alimentos e bebidas		✓
Exploração da Área	Capacidade da Concessionária explorar o potencial econômico da área	✓	

## 2. AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE

**2.1.** O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL nos termos CONTRATUAIS, no período sucessivo ao da sua aferição.

**2.1.1.** O PODER CONCEDENTE poderá se valer do serviço técnico de VERIFICADOR INDEPENDENTE para auxiliá-lo no acompanhamento dos indicadores de desempenho, que deverá ser contratado pela CONCESSIONÁRIA, seguindo as premissas estabelecidas na cláusula 3.2 abaixo discriminada.

### 2.1.2. NOTA FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE

**2.1.2.1.** Para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID), serão utilizados as siglas e os pesos da tabela a seguir:

Dimensão da Avaliação	Indicador	Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	
		Sigla do Indicador	Peso do Indicador
	Limpeza	ID1	20%

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



Zeladoria	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	ID2	20%
	Quadras	ID3	20%
Bem-estar	Segurança	ID4	20%
	Acessibilidade	ID5	10%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	N/A	N/A
	Atividades e Eventos	N/A	N/A
	Alimentos e bebidas	N/A	N/A
Exploração da Área	Explorar o potencial economico da área	ID6	10%

OBS: N/A = “não se aplica”.

**2.1.3.** A Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID) é dada pela seguinte expressão:

$NFID = (ID1 \times 20\%) + (ID2 \times 20\%) + (ID3 \times 20\%) + (ID4 \times 20\%) + (ID5 \times 10\%) + (ID6 \times 10\%)$
<p>Em que:</p> <p>NFID = Nota final dos indicadores de desempenho</p> <p>ID1 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Limpeza</p> <p>ID2 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Qualidade e Atualidade de Equipamentos e Infraestrutura</p> <p>ID3 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à qualidade das quadras</p> <p>ID4 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Segurança</p> <p>ID5 = Nota do Indicador de Desempenho quanto à Acessibilidade</p> <p>ID6 = Nota quanto ao indicador de Desempenho quanto à Exploração da Área</p>

**2.1.4.** A NFID variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

### **3. PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO E APOIO À FISCALIZAÇÃO**

**3.1.** A seguir estão definidas as diretrizes para a contratação e atuação do INSTITUTO DE PESQUISA e do VERIFICADOR INDEPENDENTE de forma imparcial, isenta e independente.

#### **3.2. DIRETRIZES GERAIS PARA A CONTRATAÇÃO DO INSTITUTO DE PESQUISA E DO VERIFICADOR INDEPENDENTE**

**3.2.1.** O INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE constituirão de pessoas jurídicas de direito privado que comprovem total independência e imparcialidade face à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE.

**3.2.2.** O INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE poderão, igualmente, ser formados por consórcio de pessoas jurídicas, desde que atenda às exigências e regras constantes do

presente ANEXO e se responsabilize, solidariamente, pela execução do objeto da contratação.

**3.2.3.** O INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE serão selecionados pelo PODER CONCEDENTE durante a OPERAÇÃO DE TRANSIÇÃO, mediante apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, de pelo menos 3 (três) pessoas jurídicas e/ou consórcios com comprovada capacidade técnica para o desempenho das atividades referidas na subcláusula 3.3.2 deste ANEXO, e contratados sob o regime privado, pela CONCESSIONÁRIA, a quem competirá arcar, integralmente, com os respectivos custos da contratação, nos termos da legislação aplicável e das diretrizes dispostas neste ANEXO.

**3.2.3.1.** O PODER CONCEDENTE se manifestará no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da indicação, acerca da adequação das empresas ou dos consórcios de empresas apresentados pela CONCESSIONÁRIA, devendo escolher 1 (uma) entre as 3 (três) ou mais empresas ou consórcios de empresas apresentadas pela CONCESSIONÁRIA para atuação como INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE.

**3.2.3.2.** Caso o PODER CONCEDENTE rejeite a lista de indicações apresentada pela CONCESSIONÁRIA, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar outra lista com indicações complementares, nos termos das disposições acima.

**3.2.3.3.** Caso, após a segunda lista de indicações, o PODER CONCEDENTE não tenha escolhido nenhuma empresa ou consórcio de empresas, deverá a CONCESSIONÁRIA apresentar outra relação de indicações e assim sucessivamente, até que o PODER CONCEDENTE escolha a empresa ou consórcio de empresas para atuação como INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE nesta CONCESSÃO.

**3.2.3.4.** A rejeição, pelo PODER CONCEDENTE, das opções de INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE indicados pela CONCESSIONÁRIA, deverá ocorrer sempre de maneira motivada e fundamentada, mediante a indicação do(s) requisito(s) não atendido(s) pelas indicações da CONCESSIONÁRIA.

**3.2.4.** Para ser contratado, o INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE deverão atender aos seguintes requisitos:

**3.2.4.1.** ter completa imparcialidade e não estar em situação de conflito de interesses em relação às PARTES deste CONTRATO DE CONCESSÃO;

**3.2.4.2.** ter executado satisfatoriamente serviços de características semelhantes em empreendimentos ou projetos compatíveis com o objeto da CONCESSÃO e com as atividades previstas na subcláusula 3.3.2 deste ANEXO;

**3.2.4.3.** Dispor de uma equipe técnica composta por especialistas em verificação de conformidade de contratos de concessão, preferencialmente com experiência no setor de administração, gerenciamento e exploração de estádios, ginásios, complexos esportivos/de



entretenimento, edifícios públicos de grande porte ou congêneres, preferencialmente com formação superior em todas as áreas de conhecimento relevantes para o desempenho das atribuições listadas neste ANEXO.

**3.2.4.4.** não ser CONTROLADORA, CONTROLADA OU COLIGADA, estiver sob controle comum em relação à CONCESSIONÁRIA, pertencer ao seu GRUPO ECONÔMICO ou de seus acionistas;

**3.2.4.5.** apresentar declaração contendo a indicação de 01 (um) responsável técnico.

**3.2.5.** Considera-se serviços de características semelhantes de que trata a subcláusula 3.2.4.2 a execução dos seguintes serviços:

**3.2.5.1.** gestão e verificação de indicadores de desempenho ou performance, abrangendo a aferição e monitoramento/acompanhamento de uma estrutura de gestão de um conjunto formado por, no mínimo, 5 (cinco) indicadores de desempenho de uma determinada atividade ou conjunto de atividade de um cliente, considerando o monitoramento da evolução histórica de tais indicadores.

**3.2.6.** A capacidade técnica-operacional do INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá ser realizada por meio de atestados que comprovam a execução dos serviços estabelecidos na subcláusula 3.2.4.2.

**3.2.6.1.** A capacitação técnica-profissional dos integrantes da equipe do INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE, de que trata a subcláusula 3.2.5 deverá ser acompanhada de:

- (a) declaração de cada profissional indicado concordando com sua inclusão na equipe;
- (b) currículo de cada profissional indicado contendo, no mínimo, as seguintes informações: nome completo, data de nascimento, nacionalidade, função proposta, vínculo, instrução, cursos de extensão, pós-graduação, discriminação dos serviços ou projetos de que participou com identificação do cliente;
- (c) declaração de que atuará com imparcialidade e independência técnica em relação às PARTES do CONTRATO DE CONCESSÃO.

**3.2.6.2.** Os integrantes da equipe de que trata a subcláusula anterior deverão possuir vínculo em uma das seguintes modalidades:

- (a) por relação de emprego, comprovada mediante apresentação da Carteira de Trabalho e de Ficha de Registro de Empregados, devidamente atualizados;
- (b) como sócio, comprovado por meio da apresentação de seu estatuto ou contrato social;
- (c) na condição de administrador, atestado por meio de prova documental que evidencie a eleição dos administradores em exercício, devidamente arquivada no registro empresarial ou cartório competente;

(d) por meio de contrato de prestação de serviços.

**3.2.7.** Não poderão ser contratados como INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE as seguintes pessoas jurídicas e/ou consórcios:

- (a) impedidas ou suspensas de contratar com a Administração Pública;
- (b) cujos sócios tenham participação direta ou indireta na administração ou no quadro societário da CONCESSIONÁRIA;
- (c) que prestem serviço de auditoria independente no CONTRATO; e
- (d) que possuam contrato vigente com a CONCESSIONÁRIA.

**3.2.8.** O contrato de prestação de serviços será celebrado entre a CONCESSIONÁRIA e o INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE somente após a prévia anuência e validação do PODER CONCEDENTE, cujas cláusulas devem conter, pelos menos, as seguintes disposições:

- (a) objeto do CONTRATO;
- (b) valor do contrato, forma de pagamento e cálculo de reajuste;
- (c) plano de trabalho com a metodologia a ser desenvolvida;
- (d) descrição minuciosa das atividades a serem desempenhadas;
- (e) detalhamento dos Relatórios de Desempenho a serem produzidos e os respectivos prazos para entrega;
- (f) relacionamento com o Contratante e com a Contratante e forma de comunicação com as partes;
- (g) sanções decorrentes de descumprimentos contratuais.

**3.2.8.1.** A CONCESSIONÁRIA também deverá estabelecer no contrato com o INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE as hipóteses de extinção contratual incidentes no caso de descumprimento de obrigações pela entidade, notadamente em função do desrespeito aos parâmetros estabelecidos para a pesquisa de satisfação do usuário e na mensuração dos indicadores de desempenho quando solicitados pelo PODER CONCEDENTE definidas neste ANEXO, sem prejuízo da aplicação das penalidades contratuais a serem devidamente estabelecidas.

**3.2.8.2.** São hipóteses exemplificativas de condutas que ensejarão a extinção do contrato com a entidade:

- (a) descumprimento reiterado de obrigações, desde que não tenha havido culpa da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE na ocorrência dos atrasos ou inadimplementos;
- (b) compartilhamento de informações com a CONCESSIONÁRIA ou qualquer outra forma de favorecimento indevido que possa comprometer a qualidade e a independência da atividade de verificação e apoio na mensuração dos indicadores de desempenho;
- (c) omissão ou manipulação de informações ou dados, bem como o uso de informações ou dados falsos que venham a alterar o resultado da pesquisa de satisfação do usuário.

**3.2.8.2.1.** No caso de extinção do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá substituir o INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE, observando todas as regras definidas neste ANEXO.

**3.2.8.3.** Eventual interesse da CONCESSIONÁRIA em rescindir o contrato celebrado com o INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá ser submetido previamente à manifestação do PODER CONCEDENTE, com a apresentação dos respectivos fundamentos e indicação de lista tríplice (ou mais) para aprovação de novo INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE, conforme subcláusula 3.2.3 e seguintes deste ANEXO.

**3.2.9.** As atribuições do INSTITUTO DE PESQUISA estão relacionadas à realização da pesquisa de satisfação do usuário.

**3.2.10.** As atribuições do VERIFICADOR INDEPENDENTE estão relacionadas à aferição, detalhamento e cumprimento dos indicadores de desempenho que cabem ao PODER CONCEDENTE mensurar.

**3.2.11.** O trabalho do INSTITUTO DE PESQUISA e do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO deverá ser desenvolvido em parceria com o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, promovendo a integração das equipes e o alinhamento em relação às melhores práticas a serem adotadas.

**3.2.12.** O INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE gozarão de total independência técnica para realização dos serviços contratados, sendo que a mera discordância quanto ao conteúdo do seu trabalho não ensejará a aplicação de quaisquer penalidades, atrasos ou descontos sobre sua remuneração.

**3.2.13.** Eventual discordância do produto conferido pelo INSTITUTO DE PESQUISA e VERIFICADOR INDEPENDENTE, quer seja por parte da CONCESSIONÁRIA, quer pelo PODER CONCEDENTE, serão dirimidas por meio dos mecanismos de solução de controvérsias previstos no CONTRATO, em especial no caso de divergências interpretativas entre as PARTES a respeito do conteúdo e abrangência de regras ou parâmetros a serem utilizados pela entidade na sua atividade de verificação.

**3.2.14.** A CONCESSIONÁRIA deverá, de outro lado, estabelecer no contrato com o INSTITUTO DE PESQUISA e do VERIFICADOR INDEPENDENTE, as hipóteses de extinção contratual incidentes no caso de descumprimento de obrigações pela entidade, notadamente em função do desrespeito aos parâmetros estabelecidos para a pesquisa de satisfação do usuário e na mensuração dos indicadores de desempenho quando solicitados pelo PODER CONCEDENTE definidas neste anexo, sem prejuízo da aplicação das penalidades contratuais a serem devidamente estabelecidas.

**3.2.15.** São hipóteses exemplificativas de condutas que ensejarão a extinção do contrato com a entidade:

- I. Descumprimento reiterado de obrigações, desde que não tenha havido culpa da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE na ocorrência dos atrasos ou inadimplementos;
- II. Compartilhamento de informações com a CONCESSIONÁRIA ou qualquer outra forma de

favorecimento indevido que possa comprometer a qualidade e a independência da atividade de verificação;

- III. Omissão ou manipulação de informações ou dados, bem como o uso de informações ou dados falsos que venham a alterar o resultado da pesquisa de satisfação do usuário;

**3.2.16.** No caso de extinção do contrato com a CONCESSIONÁRIA, deverá ser proporcionada sua substituição, nos termos do presente ANEXO.

### **3.3. DIRETRIZES GERAIS PARA A ATUAÇÃO DO INSTITUTO DE PESQUISA E DO VERIFICADOR INDEPENDENTE**

**3.3.1.** O INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE não substituem o PODER CONCEDENTE na função de fiscalização, mas apenas o auxilia para proporcionar a segurança e isenção na aferição dos resultados contratualmente esperados, ao realizar avaliação independente dos indicadores que compõem o FATOR DE DESEMPENHO (FDE) disposto neste ANEXO, em especial na subcláusula 1.2.

**3.3.2.** No exercício de suporte ao acompanhamento e fiscalização da execução do CONTRATO DE CONCESSÃO pelo PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras atribuições previstas no CONTRATO ou outros ANEXOS, o INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE desempenharão as seguintes atividades:

- (a) apoiar a aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO, com base nos parâmetros estabelecidos neste ANEXO D.4 – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, realizando levantamentos, medições e colhendo informações junto às PARTES e USUÁRIOS, devendo ter, para tanto, acesso a todas as informações e documentos relativos à CONCESSÃO;
- (b) realizar pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS, observando-se, em especial, o disposto na CLÁUSULA 18 do CONTRATO DE CONCESSÃO;
- (c) auxiliar o PODER CONCEDENTE no processo de revisão das metas e INDICADORES DE DESEMPENHO, sugerindo melhorias nos processos de aferição, que poderão ser incluídas nas revisões ordinárias, na forma da CLÁUSULA 27;
- (d) apoiar as PARTES na resolução de conflitos que tenham correlação com a aferição de indicadores ou a execução satisfatória de encargos contratuais que possam, de alguma forma, impactar a percepção de OUTORGA VARIÁVEL;
- (e) realização de diligências, levantamentos, inspeções de campo e coleta de informações junto à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE.

**3.3.2.1.** O INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE exercerão sua atividade por meio de auditorias e visitas técnicas, podendo solicitar ao PODER CONCEDENTE ou à CONCESSIONÁRIA quaisquer informações no âmbito do CONTRATO DE CONCESSÃO.

**3.3.2.2.** O INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE gozarão de total independência técnica para realização dos serviços contratados, sendo que a mera discordância

quanto ao conteúdo do seu trabalho não ensejará a aplicação de quaisquer penalidades, atrasos ou descontos sobre sua remuneração.

**3.3.2.3.** Eventual discordância do produto conferido pelo INSTITUTO DE PESQUISA e o VERIFICADOR INDEPENDENTE, quer seja por parte da CONCESSIONÁRIA, quer pelo PODER CONCEDENTE, serão dirimidas por meio dos mecanismos de solução de controvérsias previstos no CONTRATO, em especial no caso de divergências interpretativas entre as PARTES a respeito do conteúdo e abrangência de regras ou parâmetros a serem utilizados pela entidade na sua atividade de verificação.

**3.3.3.** O INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE deverão apresentar, trimestralmente, Relatório de Desempenho detalhado com os resultados dos trabalhos realizados que, sempre que couber, conterá as seguintes informações:

- (a) resultados apurados na avaliação do desempenho da CONCESSIONÁRIA;
- (b) fontes das informações e dados utilizados no relatório;
- (c) memórias de cálculo;
- (d) indicação de procedimentos para melhorar o acompanhamento e a fiscalização do CONTRATO;
- (e) indicação de falhas porventura cometidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (f) nome da empresa e equipe técnica responsável pela confecção do relatório;
- (g) registros digitais por foto e/ou vídeo, ou outra ferramenta tecnológica que confira lastro e idoneidade aos dados constantes do Relatório;
- (h) confrontação dos resultados apurados com aqueles produzidos pela CONCESSIONÁRIA, quando esta assim o fizer, e apontamento de possíveis causas para as divergências; e
- (i) outras informações que entender relevantes.

**3.3.3.1.** Todos os documentos, relatórios, manuais, pareceres, análises e estudos produzidos pelo INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE, ainda que em versões preliminares, deverão ser produzidos preferencialmente em meio eletrônico e entregues, concomitantemente, à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE, que lhe dará ampla publicidade, preferencialmente, em portal de transparência (site institucional) ou outros canais de fácil acesso.

**3.3.4.** Os Relatórios de Desempenho, além de outros documentos, pareceres, manuais, análises e estudos produzidos pelo INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE deverão ser validados por órgão técnico do PODER CONCEDENTE em até 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período.

**3.3.4.1.** A ausência de qualquer manifestação, despacho ou adoção de diligência pelo PODER CONCEDENTE no prazo assinalado na subcláusula anterior importará em validação tácita, sobretudo para os fins de cálculo da OUTORGA VARIÁVEL, sem prejuízo de revisão pelo PODER CONCEDENTE no prazo de decadência previsto em lei, se da anuência tácita resultar ato eivado de vício de ilegalidade.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



**3.3.4.2.** O PODER CONCEDENTE, no exercício da gestão contratual e dos poderes fiscalizatórios que lhe assistem, não ficará vinculado às conclusões do INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE, podendo decidir em sentido diverso por ato devidamente fundamentado.

**3.3.4.3.** Uma vez devidamente validados os Relatórios de Desempenho, além de outros documentos, pareceres, manuais, análises e estudos produzidos pelo INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE, o PODER CONCEDENTE e o INSTITUTO DE PESQUISA ou VERIFICADOR INDEPENDENTE responderão solidariamente por eventuais irregularidades constantes nos documentos.

**3.3.5.** Eventual comprovação de conluio para atuação fraudulenta importará na aplicação de sanções administrativas à CONCESSIONÁRIA e ao INSTITUTO DE PESQUISA E DO VERIFICADOR INDEPENDENTE, além das possíveis cominações cíveis e penais no âmbito judicial.

**3.3.6.** As notas dos encargos avaliadas pela PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverão possuir um valor numérico que varie entre 0 (zero) e 1 (um). O INSTITUTO DE PESQUISA responsável pela aferição dessa nota é livre para definir o método de se questionar os USUÁRIOS para esse fim, dentro dos critérios estabelecidos e definidos no CONTRATO.

### **3.4. NOTA FINAL DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO.**

**3.4.1.** Para cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), serão utilizadas as siglas e os pesos da tabela abaixo.

Dimensão da Avaliação	Indicador	Avaliação de Satisfação do Usuário	
		Sigla do Encargo	Peso do Indicador
Zeladoria	Limpeza	PE1	25%
	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	PE2	20%
	Quadras	N/A	N/A
Bem-estar	Segurança	PE3	25%
	Acessibilidade	PE4	6%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	PE5	8%
	Atividades e Eventos	PE6	8%
	Alimentos e bebidas	PE7	8%

OBS: N/A = “não se aplica”.

**3.4.2.** A Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS) é descrita pela seguinte expressão:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

Rua Quinze de Novembro, nº 13 – 4º andar, Centro – Niterói/RJ  
Circulo Coworking



$$NFPS = (PE_1 \times 25\%) + (PE_2 \times 20\%) + (PE_3 \times 25\%) + (PE_4 \times 6\%) + (PE_5 \times 8\%) + (PE_6 \times 8\%) + (PE_7 \times 8\%)$$

Em que:

NFPS = Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário PE1 =

Nota do encargo de Limpeza

PE2 = Nota do encargo de Qualidade e Atualidade de Equipamentos e Infraestrutura PE3 = Peso do encargo de Segurança

PE4 = Peso do encargo de Acessibilidade

PE5 = Peso do encargo de Serviço de Orientação PE6 =

Peso do encargo de Atividades e Eventos PE7 = Peso do encargo de Alimentos & Bebidas

**3.4.3.** A NFPS variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

#### **4. CÁLCULO DO FATOR DE DESEMPENHO**

**4.1.** O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) será calculado de forma que o peso da avaliação do PODER CONCEDENTE será de 50% (cinquenta por cento) e a nota referente à percepção do USUÁRIO aferida na pesquisa de satisfação terá o peso de 50% (cinquenta por cento), conforme a fórmula a seguir:

$$FDE = (NFID \times 50\%) + (NFPS \times 50\%)$$

Em que:

FDE = Nota do Fator de Desempenho

NFID = Nota final dos indicadores de desempenho NFPS =

Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário

**4.1.1.** O FDE variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

**4.2.** O FDE somente será efetivamente apurado e incidirá sobre a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, a partir do fim do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS. Consequentemente, durante a fase de execução das obras, o FDE considerado será igual a 1 (um). Após a conclusão e entrega das obras, passará a vigorar o sistema de mensuração de desempenho tal como previsto no ANEXO - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.



## **ANEXO D. 11 – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS**

### **1. DIREITOS DOS USUÁRIOS**

#### **1.1. São direitos dos USUÁRIOS:**

- (a) Receber serviço adequado, desfrutando de todos os serviços e equipamentos do DISTRITO em níveis satisfatórios, tal como previsto neste CONTRATO.
- (b) Receber tratamento cordial e livre de discriminações de funcionários do DISTRITO.
- (c) Frequentar as dependências do DISTRITO, utilizando suas acomodações esportivas e associativas de acordo com os regulamentos específicos de cada equipamento e deste CONTRATO.
- (d) Tomar parte nas atividades sociais, culturais e esportivas realizadas no DISTRITO, dentro dos limites relativos a cada atividade.
- (e) Defender-se de acusações e recorrer de penalidades que lhe tenham sido impostas.
- (f) Interpelar a CONCESSIONÁRIA, através dos canais pertinentes, sobre atos praticados por ela, por associados e por funcionários do DISTRITO..

### **2. DEVERES DOS USUÁRIOS**

#### **2.1. São deveres dos USUÁRIOS:**

- (a) Cumprir fielmente as disposições contidas neste Anexo e nos regulamentos internos do DISTRITO.
- (b) Manter atualizados os dados relativos ao cadastro de associados, se houver.
- (c) Tratar com urbanidade e respeito todos os usuários e funcionários do DISTRITO.
- (d) Portar-se de acordo com as normas de educação moral e desportiva.
- (e) Submeter-se à entrevista médica quando tal for exigido, utilizando-se dos expedientes oferecidos.
- (f) Responder pelos atos praticados por si, por seus dependentes.
- (g) Comunicar ao PODER CONCEDENTE, ao Órgão Fiscalizador e/ou à CONCESSIONÁRIA a ocorrência de irregularidades relacionadas à prestação dos serviços oferecidos no DISTRITO.
- (h) Contribuir para a conservação das boas condições do DISTRITO, reportando ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, sempre que tome conhecimento, qualquer dano ou irregularidade em relação ao DISTRITO que possa ameaçar a prestação adequada e contínua dos serviços.