

CONCORRÊNCIA Nº XX/2023

Concorrência que tem por finalidade a **CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA SERRARIA SOUZA PINTO - SESOP**, observadas todas as regras e condições deste EDITAL e seus ANEXOS.

MINUTA DE CONTRATO ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS

Projeto: **Fundação
Clóvis
Salgado**

Modelagem:



INFRAESTRUTURA,
MOBILIDADE E
PARCERIAS



**MINAS
GERAIS** GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1. DIRETRIZES GERAIS..... | 3 |
| 2. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS À TRANSIÇÃO OPERACIONAL..... | 5 |
| 3. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS ÀS DIRETRIZES AMBIENTAIS, URBANÍSTICAS E PARA OS LICENCIAMENTOS NECESSÁRIOS | 10 |
| 4. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS AO PROGRAMA DE OPERAÇÃO..... | 15 |
| 5. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CONCESSIONÁRIA E DISPOSIÇÕES FINAIS | 28 |

1. DIRETRIZES GERAIS

- 1.1. O presente CADERNO DE ENCARGOS define as diretrizes gerais e os encargos obrigatórios de operação, serviços, e outros encargos gerais da SERRARIA SOUZA PINTO - SESOP a serem realizados pela CONCESSIONÁRIA durante a CONCESSÃO.
- 1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os SERVIÇOS e dispor de todos os equipamentos, recursos humanos, materiais e insumos necessários para o regular cumprimento do EDITAL, CONTRATO e seus anexos.
- 1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá envidar esforços para realizar ações que fomentem a sustentabilidade, a integração com a cidade, a participação e inclusão social, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam o perímetro da SERRARIA SOUZA PINTO, gerando benefícios sociais, econômicos e ambientais para a comunidade de Belo Horizonte, priorizando, na medida do possível:
 - 1.3.1. Contratação de mão de obra local;
 - 1.3.2. Parceria comercial com a comunidade em seu entorno;
 - 1.3.3. Valorização da cultura local;
 - 1.3.4. Parceria com entidades públicas e privadas.
- 1.4. A CONCESSIONÁRIA, visando ao melhor aproveitamento da SERRARIA SOUZA PINTO e maior satisfação de seus USUÁRIOS, poderá se valer de inovações tecnológicas em processos ou equipamentos e propor novas soluções e atividades no cumprimento de seus encargos, observadas as condições especificadas no EDITAL, CONTRATO e seus anexos.
- 1.5. A CONCESSIONÁRIA terá autonomia de gestão para a definição das atividades (USOS) a serem exploradas na SERRARIA SOUZA PINTO e as condições para sua utilização, devendo envidar os melhores esforços para a realização de atividades culturais, artísticas e turísticas, observadas as

disposições previstas no EDITAL, CONTRATO e seus anexos., além do estrito cumprimento à legislação aplicável.

- 1.6. O acesso de USUÁRIOS à SERRARIA SOUZA PINTO poderá ser cobrado e regulado, conforme interesse da CONCESSIONÁRIA, não havendo obrigatoriedade na concessão de acesso livre e gratuito, exceto para os casos expressamente exigidos na legislação aplicável, para aqueles previstos no EDITAL, CONTRATO e seus anexos, bem como para o exercício de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE.
- 1.7. A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir todas as disposições previstas no EDITAL, CONTRATO e seus anexos, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS, devendo garantir também sua observância por parte de eventuais empresas subcontratadas ou parceiras, pelas quais será integralmente responsável.
- 1.8. A CONCESSIONÁRIA é a única e exclusiva responsável por qualquer ajuste, reforma e/ou adequação necessários para que as a operação e a gestão da SERRARIA SOUZA PINTO estejam de acordo com as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, CONTRATO e seus anexos e na legislação aplicável.
- 1.9. A qualquer tempo, o PODER CONCEDENTE, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos no EDITAL, CONTRATO e seus anexos, poderá manifestar-se de forma a garantir que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, não obstante, tal manifestação, a aplicação das penalidades cabíveis nos termos do CONTRATO.
- 1.10. Os encargos definidos neste documento não esgotam as obrigações da CONCESSIONÁRIA, mas servirão para nortear as exigências mínimas utilizadas para a mensuração do seu desempenho, nos termos descritos no ANEXO IV DO CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

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

2. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS À TRANSIÇÃO OPERACIONAL

2.1. A TRANSIÇÃO OPERACIONAL irá compreender 2 (duas) FASES distintas, sendo:

2.1.1. Fase 1 – Planejamento da Transição, com duração estimada de até 30 (trinta) dias; e

2.1.2. Fase 2 – Execução do Plano de Transição, com duração estimada de até 60 (sessenta) dias, a partir do término da Fase 1;

2.2. As atividades da TRANSIÇÃO OPERACIONAL têm como objetivos gerais:

2.2.1. permitir à CONCESSIONÁRIA a obtenção e preparação dos recursos necessários para assumir a operação da SERRARIA SOUZA PINTO;

2.2.2. disponibilizar à CONCESSIONÁRIA informações e procedimentos necessários para assegurar a transferência da operação, garantindo a continuidade dos serviços prestados na SERRARIA SOUZA PINTO;

2.2.3. assegurar as condições necessárias para a retirada das equipes da FUNDAÇÃO CLÓVIS SALGADO (FCS) que operam na SERRARIA SOUZA PINTO, bem com a desmobilização dos bens localizados no interior do imóvel que não serão transferidos no âmbito da CONCESSÃO.

2.3. Os profissionais designados pela CONCESSIONÁRIA terão acesso às instalações e informações da SERRARIA SOUZA PINTO a partir da data de assinatura do CONTRATO, para que seja possível a realização das providências necessárias para a TRANSIÇÃO OPERACIONAL.

2.4. A FCS deverá disponibilizar os dados, projetos, manuais, rotinas administrativas e operacionais e demais informações solicitadas pela

CONCESSIONÁRIA que estejam disponíveis e sejam úteis para a assunção da operação pela CONCESSIONÁRIA.

- 2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá analisar os documentos e informações disponibilizados para compreender integralmente os processos e rotinas relacionados à operação da SERRARIA SOUZA PINTO.
- 2.6. Durante o período de TRANSIÇÃO OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA deverá prover todo o necessário para iniciar a plena operação da SERRARIA SOUZA PINTO, incluindo a obtenção das licenças necessárias.

A. FASE 1 – PLANEJAMENTO DA TRANSIÇÃO

- 2.7. Com vistas à assunção da operação da SERRARIA SOUZA PINTO, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar, para MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PODER CONCEDENTE, o PLANO DE TRANSIÇÃO, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da DATA DE ASSINATURA do CONTRATO, sob pena de aplicação de multa, como previsto no CONTRATO.
- 2.8. O PLANO DE TRANSIÇÃO deverá prever, em nível de precisão e detalhamento suficiente para permitir e facilitar a fiscalização por parte do PODER CONCEDENTE, a descrição do conjunto de atividades a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA para assumir a operação da SERRARIA SOUZA PINTO, incluindo as estratégias relacionadas ao planejamento para a contratação dos recursos humanos e implementação de todos os processos, ferramentas, equipamentos, dispositivos e *softwares* necessários ao integral cumprimento das obrigações e encargos relativos à assunção da operação da SERRARIA SOUZA PINTO.
- 2.9. O PODER CONCEDENTE será responsável pela análise e MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PLANO DE TRANSIÇÃO, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo, podendo solicitar

ajustes e/ou esclarecimentos que forem necessários para sua adequação ao CONTRATO e seus ANEXOS, devendo a CONCESSIONÁRIA realizar as eventuais adequações solicitadas em até 5 (cinco) dias.

2.10.1. O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 5 (cinco) dias para analisar e se manifestar sobre os esclarecimentos da CONCESSIONÁRIA ou sobre o material final enviado por ela.

2.10. Caso o PODER CONCEDENTE não se manifeste tempestivamente sobre o PLANO DE TRANSIÇÃO, será considerado que o fez tacitamente pela “NÃO OBJEÇÃO”.

2.11. A FASE 1 - Planejamento da Transição será encerrada quando o PLANO DE TRANSIÇÃO tiver recebido a MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PODER CONCEDENTE.

B. FASE 2 – EXECUÇÃO DO PLANO DE TRANSIÇÃO

2.12. Na Fase 2 – Execução do Plano de Transição, a CONCESSIONÁRIA deverá executar as atividades previstas no PLANO DE TRANSIÇÃO e adotar todas as medidas necessárias para assegurar a transferência operacional no prazo previsto no item 2.1.2, sem comprometer a continuidade da prestação dos serviços.

2.13. O PODER CONCEDENTE deverá apoiar a CONCESSIONÁRIA na execução do PLANO DE TRANSIÇÃO, adotando as medidas de sua competência.

2.14. Durante a Fase 2 – Execução do Plano de Transição, a CONCESSIONÁRIA deverá acompanhar, em regime de operação assistida, a operação da SERRARIA SOUZA PINTO pela FCS, incluindo o processo de tomada de decisões gerenciais e todos os procedimentos relacionados à realização de eventos no local.

- 2.15. Todas as receitas e despesas auferidas durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO serão atribuídas ao PODER CONCEDENTE.
- 2.16. Durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO, o PODER CONCEDENTE manterá em vigor os contratos de prestação de serviço firmados com terceiros que estejam vigentes quando da assinatura do CONTRATO.
- 2.16.1. Durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO, a CONCESSIONÁRIA contratará todos os serviços necessários para garantir o adequado funcionamento da SERRARIA SOUZA PINTO após a conclusão do PERÍODO DE TRANSIÇÃO, uma vez que os contratos celebrados pelo PODER CONCEDENTE com terceiros não poderão ser sub-rogados.
- 2.17. Deverá ser garantida a realização dos EVENTOS pré-agendados pelo PODER CONCEDENTE para ocorrerem na SERRARIA SOUZA PINTO durante o período de TRANSIÇÃO OPERACIONAL.
- 2.17.1. Eventuais danos causados na SERRARIA SOUZA PINTO quando da realização dos EVENTOS pré-agendados pelo PODER CONCEDENTE deverão ser arcados exclusivamente por seu respectivo terceiro promotor, garantindo-se que eventuais indenizações deles decorrentes sejam revertidas em favor da CONCESSIONÁRIA;
- 2.17.2. As receitas e despesas decorrentes da realização dos EVENTOS pré-agendados serão destinadas exclusivamente ao PODER CONCEDENTE.
- 2.17.3. Os contratos de locação firmados pelo PODER CONCEDENTE com execução posterior à DATA DE TRANSFERÊNCIA DOS BENS REVERSÍVEIS serão sub-rogados à CONCESSIONÁRIA, que ficará responsável pelo evento, assim como pelas receitas e despesas decorrentes de sua realização.

- 2.17.3.1. Eventuais pagamentos já efetuados pelas LOCATÁRIAS em favor do PODER CONCEDENTE no âmbito dos contratos mencionados no item 2.17.3 serão repassados à CONCESSIONÁRIA, por meio de desconto na OUTORGA VARIÁVEL referente ao ano fiscal de realização do evento.
- 2.18. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar para MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PODER CONCEDENTE o inventário de BENS REVERSÍVEIS em até 30 (trinta) dias após o início da FASE 2 – Execução do Plano de Transição.
- 2.19. O inventário dos BENS REVERSÍVEIS deverá apresentar a descrição, o estado de conservação e a vida útil remanescente dos BENS REVERSÍVEIS, incluindo registros fotográficos e laudos técnicos, quando aplicável.
- 2.20. O PODER CONCEDENTE será responsável pela análise e MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do inventário dos BENS REVERSÍVEIS, no prazo de 10 (dez) dias contados da data do protocolo, podendo solicitar ajustes e/ou esclarecimentos que forem necessários para sua adequação ao EDITAL, CONTRATO e seus anexos, devendo a CONCESSIONÁRIA realizar as eventuais adequações solicitadas em até 10 (dez) dias.
- 2.20.1. O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 10 (dez) dias para analisar e se manifestar sobre os esclarecimentos da CONCESSIONÁRIA ou sobre o material final enviado por ela.
- 2.21. O PODER CONCEDENTE deverá fornecer as informações necessárias para elaboração do inventário de BENS REVERSÍVEIS, destacando os bens que não farão parte da concessão e que serão retirados da SERRARIA SOUZA PINTO pelo PODER CONCEDENTE em até 10 (dez) dias após a conclusão do PERÍODO DE TRANSIÇÃO.

2.21.1. O inventário constará como anexo ao TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS REVERSÍVEIS.

2.22. A FASE 2 – Execução do Plano de Transição se encerrará ao final do prazo previsto no item 2.1.2, com a assinatura do TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS REVERSÍVEIS, desde que as demais obrigações previstas para esta fase tenham sido integralmente cumpridas pelas PARTES.

2.23. A partir da assinatura do TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS REVERSÍVEIS, a CONCESSIONÁRIA passará a prestar diretamente os serviços e se responsabilizar pela guarda e conservação dos BENS REVERSÍVEIS, assumindo as despesas, receitas e investimentos da CONCESSÃO.

3. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS ÀS DIRETRIZES AMBIENTAIS, URBANÍSTICAS E PARA OS LICENCIAMENTOS NECESSÁRIOS

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS para o planejamento e execução dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS E OPCIONAIS, bem como para execução de obras, manutenção, operação e gestão, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental, o menor impacto ao meio ambiente e ao patrimônio público, os parâmetros urbanísticos, as normativas relativas ao seu tombamento e as demais determinações legais aplicáveis.

3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá, durante todo o período de concessão, operar e gerir a SERRRIA SOUZA PINTO com responsabilidade ambiental e social, em consonância com as melhores práticas nacionais e internacionais.

3.3. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar o adequado tratamento dos impactos ambientais, urbanísticos e de patrimônio decorrentes das intervenções e das atividades realizadas na SESOP.

- 3.4. A CONCESSIONÁRIA se compromete a observar todas as normas e exigências legais ambientais e urbanísticas.
- 3.5. A depender das características das atividades a serem exercidas na SERRARIA SOUZA PINTO, deverão ser adotadas medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, na forma estabelecida na legislação vigente.
- 3.6. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos, considerando aspectos de não-geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, logística reversa e tratamento preliminar dos resíduos sólidos, sempre visando à disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.
- 3.7. A CONCESSIONÁRIA fica obrigada a adotar as medidas de controle ambiental para todo impacto ambiental gerado, sejam, medidas de mitigação ou, quando for o caso, medidas compensatórias pelos danos ambientais resultantes de alguma intervenção (obras) ou pela operação de atividades realizadas na SERRARIA SOUZA PINTO, após a assinatura do TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS REVERSÍVEIS. No cumprimento das obrigações relativas à elaboração de projetos e nos serviços de arquitetura e engenharia, englobando mas não se limitando às ações de demolição, reforma, restauro, construção de novas edificações e instalação de equipamentos de caráter não permanente, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal, em especial a Lei Municipal nº 11.181/2019 - Plano Diretor de Belo Horizonte -, ou outras que vierem a substituí-las.
- 3.8. A CONCESSIONÁRIA deverá tomar conhecimento da legislação vigente referente ao Patrimônio Histórico Municipal, especialmente as Deliberações do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH) e do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA) relativas à SERRARIA SOUZA PINTO, e

- considerar tais normas na programação das obras, serviços e na operação do empreendimento.
- 3.9. A CONCESSIONÁRIA também deverá providenciar prévia autorização do IEPHA e do CDPCM-BH para a realização de quaisquer intervenções arquitetônicas e/ou estruturais na edificação.
- 3.10. A CONCESSIONÁRIA deve garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, nos termos previstos nas normas municipais e nas demais exigências aplicáveis, inclusive durante a realização de eventos, os quais deverão estar adequados às exigências das Leis Federais nº 10.098/2000 e 13.146/2015 e às recomendações da Norma Brasileira para Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos – NBR 9050, ou de outras normas que vierem a substituí-las ou alterá-las.
- 3.11. Para garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar as adequações previstas no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENGENHARIA E SEUS APÊNDICES, compatibilizando as intervenções necessárias para garantir a mobilidade e acessibilidade com a preservação do patrimônio tombado, não se limitando a elas caso seja identificada inadequação ou necessidade de adequação pela equipe técnica da CONCESSIONÁRIA ou pelos órgãos competentes.
- 3.12. Compete à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo de outras licenças e autorizações que porventura sejam necessárias para as intervenções e as atividades que serão realizadas na SERRARIA SOUZA PINTO, quando for o caso, providenciar:
- a. Licenciamento ambiental, se a norma aplicável assim exigir;
 - b. A continuidade, se necessária, do processo de Licenciamento Urbanístico, já iniciado pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do item 3.15.1;

- c. Alvará de Localização e Funcionamento – ALF ou Documento Municipal de Licença - DML específico ou ALF, necessário para o exercício de atividades não residenciais, para todas as atividades econômicas a serem realizadas na SESOP;
- d. A continuidade, se necessária, dos processos de regularização fundiária do imóvel, assim entendida como a regularização do parcelamento do solo no lote onde se situa a SERRARIA SOUZA PINTO e, também, a regularização da edificação junto à Prefeitura de Belo Horizonte, com vistas a obtenção de Baixa de Construção (*Habite-se*), devendo, para tanto, realizar as adequações que se fizerem necessárias, tais como as de acessibilidade.
- e. Obter autorização prévia e aprovação do Projeto de intervenção na SERRARIA SOUZA PINTO pelos órgãos municipais competentes, assim como pelo IEPHA e pelo CDPCM-BH;
- f. Obter licença para movimentação de terra, entulho ou material orgânico, quando ocorrerem obras que demandem tais ações;
- g. Obter, quando necessário, autorização ambiental para corte de árvores e para execução de obras em horários especiais e finais de semana;
- h. Cumprir todas as obrigações municipais relativas aos serviços de reforma e ampliação, obtendo as licenças e alvarás para construção, demolição, e outras intervenções que forem necessárias.

3.13. A CONCESSIONÁRIA fica obrigada a manter e renovar as licenças, aprovações e autorizações necessárias para a operação do ativo, incluindo aquelas mencionada acima, assim como todas as demais as certificações e aprovações, tais como o Laudo de aprovação dos órgãos de vigilância sanitária, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, dentre outros.

3.14. O enquadramento do empreendimento e das atividades que serão realizadas deverão se dar nos termos do EDITAL, CONTRATO e seus anexos, bem como da Lei Municipal nº 11.181/19 e das normas que vierem

- a alterá-la ou substituí-la, assim como pelos seus regulamentos, no que couber.
- 3.14.1. Dentre as atividades objeto de licenciamento, deve ser considerada a de maior interferência ambiental ou urbanística para fins de enquadramento nas exigências legais.
- 3.15. Os serviços de Licenciamento Urbanístico da SERRARIA SOUZA PINTO, com a devida apresentação do atestado de cumprimento das diretrizes do Parecer de Licenciamento Urbanístico - PLU (Lei Municipal nº 11.181/19), terão sua execução iniciada pelo PODER CONCEDENTE.
- 3.15.1. Caso o processo para obtenção do Licenciamento Urbanístico da SERRARIA SOUZA PINTO não seja concluído até a data de assinatura do Termo de Transferência de Bens Reversíveis, caberá à CONCESSIONÁRIA garantir sua continuidade.
- 3.15.1.1. Eventuais condicionantes decorrentes deste processo, cujo fato gerador tenha ocorrido previamente à assinatura do Termo de Transferência de Bens Reversíveis, deverão ser executadas e concluídas pelo PODER CONCEDENTE.
- 3.15.1.2. Eventuais condicionantes decorrentes deste processo, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à assinatura do Termo de Transferência de Bens Reversíveis, deverão ser executadas e concluídas pela CONCESSIONÁRIA.
- 3.15.2. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA manter e renovar, sempre que necessário, o Licenciamento Urbanístico da SERRARIA SOUZA PINTO.
- 3.16. A CONCESSIONÁRIA arcará com todos os custos de contratação de equipe própria ou terceirizada, taxas, emolumentos e demais recursos necessários para executar as adequações necessárias para a obtenção das autorizações, licenças e demais regularizações que se fizerem necessárias para que possa operar e realizar atividades na SERRARIA SOUZA PINTO.

- 3.17. A CONCESSIONÁRIA deverá iniciar o processo de regularização e de obtenção das licenças, autorizações e aprovações necessárias no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura do contrato.
- 3.18. Deverá a CONCESSIONÁRIA sempre que se fizer necessário, ou sempre que solicitado, para efeito de acompanhamento, informar à equipe técnica do PODER CONCEDENTE sobre o andamento dos processos acima mencionados.
- 3.19. Cabe à CONCESSIONÁRIA toda a interlocução com a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e demais autoridades e órgãos competentes, bem como a tomada de todas as providências que se fizerem necessárias para reforma e adequações físicas para acessibilidade da edificação a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- 4. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS AO PROGRAMA DE OPERAÇÃO**
- A. DA ELABORAÇÃO**
- 4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS para a elaboração e execução do PROGRAMA DE OPERAÇÃO, que deverá prever os encargos referentes à operação da SERRARIA SOUZA PINTO segmentados, minimamente, nas seguintes categorias:
- 4.1.1. Administração e Gestão;
- 4.1.2. Segurança.
- 4.2. O PROGRAMA DE OPERAÇÃO substituirá o PROGRAMA DE TRANSIÇÃO naquilo em que lhe for correlato, devendo descrever em nível de precisão suficiente para permitir e facilitar a fiscalização por parte do PODER CONCEDENTE:

- 4.2.1. todos os processos, atividades, equipamentos, dispositivos, softwares e plataformas que serão utilizados pela CONCESSIONÁRIA para o integral cumprimento das obrigações e encargos relacionados à operação da SERRARIA SOUZA PINTO, garantindo sua integridade e salubridade durante todo o período de vigência do CONTRATO;
- 4.2.2. os USOS que serão conferidos à SERRARIA SOUZA PINTO após a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e FACULTATIVAS (se for o caso), contendo a indicação das áreas consideradas para a realização de EVENTOS;
- 4.2.3. apresentação de metodologia de operação da agenda de EVENTOS, buscando a maximização do uso da SERRARIA SOUZA PINTO;
- 4.2.4. apresentação de Regulamento Geral Próprio, o qual será aplicado quando da locação a terceiros de espaços para a realização de EVENTOS;
- 4.2.5. os procedimentos e diligências adotados para providenciar, custear e manter todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, considerando os órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal;
- 4.2.6. a expressa indicação dos procedimentos adotados para o cumprimento das normas técnicas relativas à segurança do trabalho e da legislação trabalhista em vigor;
- 4.2.7. a extensão, a periodicidade e a equipe responsável pela realização das atividades de operação da SERRARIA SOUZA PINTO, contemplando os resultados e metas pretendidos, bem como a gestão de riscos que identifique as diligências planejadas para preveni-los e mitigá-los;
- 4.2.8. todas as demais informações necessárias para a demonstração dos métodos e procedimentos que serão adotados para garantir o satisfatório e integral cumprimento das exigências previstas neste CADERNO DE ENCARGOS.

4.3. O PROGRAMA DE OPERAÇÃO deverá ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em até 60 (sessenta) dias,

contados da assinatura do TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS REVERSÍVEIS.

- 4.4. O PODER CONCEDENTE será responsável pela análise e MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PROGRAMA DE OPERAÇÃO no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de seu recebimento.
- 4.5. Caberá ao PODER CONCEDENTE solicitar a realização de adequações ao PROGRAMA DE OPERAÇÃO, de forma expressa e devidamente fundamentada, quando o documento elaborado pela CONCESSIONÁRIA descumprir as exigências previstas no CONTRATO e seus ANEXOS.
- 4.5.1. No caso de que trata o item 4.4, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar o documento devidamente adequado, contemplando todas as alterações solicitadas pelo PODER CONCEDENTE, em até 10 (dez) dias, contados da data da solicitação de adequações pelo PODER CONCEDENTE.
- 4.5.2. Caso a CONCESSIONÁRIA não concorde com as adequações apontadas pelo PODER CONCEDENTE, deverá apresentar, no prazo de 05 (cinco) dias, relatório técnico descrevendo os motivos da discordância e os respectivos detalhamentos técnicos em que se baseia, devendo o documento constar como anexo da versão revisada.
- 4.5.3. O PODER CONCEDENTE terá o prazo de 10 (dez) dias para analisar e se manifestar sobre a justificativa da CONCESSIONÁRIA ou sobre o material final enviado por ela.
- 4.5.4. Caso a justificativa tratada no item 4.5.2 não seja aceita pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA estará obrigada a atender a revisão proposta, não podendo tal fato ser alegado como fator de descumprimento de cronograma tampouco como evento ensejador de reequilíbrio econômico-financeiro.
- 4.6. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual adequação necessária para que o PROGRAMA DE OPERAÇÃO

respeite estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, CONTRATO e seus anexos e na legislação aplicável.

- 4.7. Os prazos procedimentais relativos à apresentação e à análise do PROGRAMA DE OPERAÇÃO poderão ser prorrogados, a critério exclusivo do PODER CONCEDENTE, desde que devidamente justificado.
- 4.8. A inobservância dos prazos referentes à elaboração do PROGRAMA DE OPERAÇÃO será considerada descumprimento contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.
- 4.9. O PROGRAMA DE OPERAÇÃO deverá ser atualizado sempre que novas INTERVENÇÕES FACULTATIVAS forem executadas pela CONCESSIONÁRIA, de modo a contemplar as atividades operacionais relacionadas a todas as edificações e ambientes que compõem a SERRARIA SOUZA PINTO, aplicando-se os mesmos procedimentos e prazos previstos nos itens anteriores, sem que a atualização enseje reequilíbrio econômico-financeiro.
- 4.10. Sem prejuízo do disposto no item 4.8, o PROGRAMA DE OPERAÇÃO poderá sofrer alterações durante todo o período de vigência do CONTRATO, por iniciativa do PODER CONCEDENTE ou mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA, desde que devidamente justificadas e previamente acordadas entre as PARTES, sem que a alteração enseje reequilíbrio econômico-financeiro

B. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

- 4.11. A CONCESSIONÁRIA ensejará esforços para promover atividades que permitam intensificar o uso da SERRARIA SOUZA PINTO, sobretudo as culturais, artísticas e turísticas, considerando a simultaneidade de uso dos diferentes ambientes como forma de viabilizar a atração de um maior número de USUÁRIOS.

- 4.12. Sem prejuízo de outras formas de uso compatíveis com as previsões do EDITAL, CONTRATO e seus anexos e com a legislação aplicável, os USOS explorados pela CONCESSIONÁRIA podem ter caráter continuado, caracterizadas como aquelas executadas por um maior período e atreladas a um ambiente específico da SERRARIA SOUZA PINTO, ou podem ter caráter temporário, caracterizadas pela realização de EVENTOS, desde que respeitadas as características do projeto original da SERRARIA SOUZA PINTO e seus elementos arquitetônicos, notadamente a fachada da edificação, e demais disposições do EDITAL, CONTRATO e seus anexos.
- 4.12.1. As autorizações das INTERVENÇÕES decorrentes dos USOS explorados pela CONCESSIONÁRIA deverão ser providenciadas junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública, conforme itens 5.14, 5.15, 5.20 e 6.18 deste Caderno de Encargos.
- 4.12.2. O espaço poderá sediar feiras, exposições, eventos, shows e congêneres, em caráter temporário, com temas religiosos ou político/partidários. Será vedada, contudo, a conversão da SERRARIA SOUZA PINTO em Templo Religioso ou Sede Político/Partidária.
- 4.12.3. O PODER CONCEDENTE poderá utilizar gratuitamente o espaço da SERRARIA SOUZA PINTO por até 3 (três) dias consecutivos no ano, prazo necessário para a montagem, execução e desmontagem de 1 (um) evento, em datas a serem definidas pela CONCESSIONÁRIA;
- 4.13. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro da SERRARIA SOUZA PINTO, desde que respeitadas as diretrizes legais e regulatórias, incluindo, sem se limitar, àquelas descritas pelo Conselho Municipal Deliberativo do Patrimônio Cultural (CDPCM-BH), Instituto Estadual de Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA) e Plano Diretor de Belo Horizonte.
- 4.13.1. A CONCESSIONÁRIA poderá comercializar os *namings rights* do empreendimento, desde que respeitada a denominação oficial

“SERRARIA SOUZA PINTO”, conferida no Decreto nº 47.853, de 31 de janeiro de 2020.

- 4.14. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir ferramenta de controle de chamados simples e objetiva que permita ao PODER CONCEDENTE, no exercício da fiscalização, a abertura de chamado para o saneamento de inconformidades verificadas pelo agente fiscalizador, incluindo, sem se limitar, aquelas observadas nas VISTORIAS DE AFERIÇÃO de que trata o ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.
- 4.14.1. A CONCESSIONÁRIA deverá sanar a inconformidade em até 5 (cinco) dias da notificação da abertura do respectivo chamado, sem prejuízo à possibilidade de dilação do prazo pelo PODER CONCEDENTE, desde que necessária para a adequada resolução do problema e previamente solicitada pela CONCESSIONÁRIA.
- 4.14.2. A ferramenta de controle de chamados deverá permitir a localização de um chamado específico e apresentar as informações como: data de abertura, data de conclusão, descrição do chamado e solução executada, além de todas as informações necessárias para a elaboração do RELATÓRIO DE CONFORMIDADE SEMESTRAL de que trata o item 5.11 deste CADERNO DE ENCARGOS.
- 4.14.3. A ferramenta de controle de chamados deverá ser implantada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DE BENS REVERSÍVEIS, bem como sua metodologia de acesso e de utilização deverá constar no PLANO DE TRANSIÇÃO de que trata o item 2 deste CADERNO DE ENCARGOS.
- 4.15. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o registro dos EVENTOS realizados na SERRARIA SOUZA PINTO durante a CONCESSÃO, contendo as informações como o promotor responsável pelo evento, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das RECEITAS geradas para a CONCESSIONÁRIA, além do registro de ocorrências, armazenando os dados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

- 4.16. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizado sítio na internet contendo suas demonstrações financeiras anuais, sua agenda de EVENTOS, a descrição do procedimento e o canal de contato para agendamento de EVENTOS, além de outras informações de caráter geral que possam ser de interesse dos USUÁRIOS e da sociedade.
- 4.17. A CONCESSIONÁRIA deverá instituir uma Ouvidoria permanente para receber e processar as críticas e sugestões dos USUÁRIOS dos SERVIÇOS ou de terceiros afetados por sua exploração.
- 4.17.1. As manifestações recebidas pela ouvidoria devem ser armazenadas pela CONCESSIONÁRIA pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, e disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado por este, incluindo as tratativas para saneamento e resposta aos manifestantes.
- 4.18. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar, custear e manter todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal, com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as diligências e respectivas despesas de sua exclusiva responsabilidade.
- 4.18.1. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do objeto da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA poderá contar com o apoio do PODER CONCEDENTE na interlocução com órgãos e entidades da Administração Pública.
- 4.19. O cumprimento das condicionantes referentes às licenças de implantação, de operação e de baixa de edificação relacionadas à SERRARIA SOUZA PINTO será de responsabilidade integral da CONCESSIONÁRIA, tanto em relação à sua execução, quanto aos custos incorridos.

- 4.20. Após a obtenção da licença de operação, a CONCESSIONÁRIA também deverá providenciar a expedição dos documentos relativos ao “habite-se”, ao alvará de funcionamento e às respectivas renovações desses atos autorizativos quando vencidos, sem prejuízo de outras licenças, autorizações e alvarás exigidos pela legislação pertinente atual ou que poderão surgir a partir de legislações futuras, conforme item 3.12 deste CADERNO de ENCARGOS.
- 4.21. A CONCESSIONÁRIA, diretamente ou por meio de suas subcontratadas e parceiras, também deverá observar as seguintes diretrizes relacionadas à administração e gestão:
- 4.21.1. manter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro suficiente de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do EDITAL, CONTRATO e seus anexos, especialmente deste CADERNO DE ENCARGOS, adotando, sempre que possível, as melhores práticas de mercado;
 - 4.21.2. responsabilizar-se diretamente 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, além dos acordos, convenções e dissídios coletivos de cada categoria profissional;
 - 4.21.3. responsabilizar-se pela observância das normas de trabalho decente da Organização Internacional do Trabalho (OIT), os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS - 8) e pela promoção à diversidade e respeito no ambiente de trabalho;
 - 4.21.4. munir seus quadros de prepostos e/ou empregados com Equipamentos de Proteção Individual e Coletiva e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança;
 - 4.21.5. cumprir as normas de Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho de acordo com a legislação vigente, visando à prevenção de

- acidentes no trabalho, incluindo o treinamento de seus prepostos ou empregados em boas práticas de segurança;
- 4.21.6. assumir todas as responsabilidades e medidas necessárias ao atendimento de seus prepostos ou empregados em caso de acidente ou mal súbito;
- 4.21.7. manter registro atualizado a respeito da situação funcional de seus prepostos e empregados, incluindo seus dados de identificação, e disponibilizá-lo ao PODER CONCEDENTE sempre que solicitado, observadas as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD;
- 4.21.8. observar a proibição de contratação de menores prevista no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal e inciso VI do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 4.21.9. manter seus prepostos ou empregados devidamente uniformizados e identificados durante o expediente.
- 4.22. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer e arcar com todos os custos relacionados aos serviços de infraestrutura inerentes à operação da SERRARIA SOUZA PINTO, tais como saneamento básico, energia elétrica, gás, telefonia, internet, e quaisquer outros necessários ao seu bom funcionamento, asseguradas a qualidade e continuidade correspondentes aos objetivos do CONTRATO.
- 4.23. A responsabilidade pelo fornecimento e pelo custeio dos serviços de infraestrutura serão repassados à CONCESSIONÁRIA a partir da assinatura do TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS REVERSÍVEIS, devendo constar expressamente no PLANO DE TRANSIÇÃO tratado no item 2 deste CADERNO DE ENCARGOS.
- 4.24. A CONCESSIONÁRIA deverá ceder ao PODER CONCEDENTE, gratuitamente, todos os projetos, planos, plantas, documentos, sistemas e programas de informática e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho da função de fiscalização das

atividades executadas pela CONCESSIONÁRIA na SERRARIA SOUZA PINTO.

- 4.25. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custos, quando solicitada pelo PODER CONCEDENTE, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e vídeos referentes à SERRARIA SOUZA PINTO, a título de jornalismo informativo e/ou institucional do PODER CONCEDENTE.
- 4.26. A CONCESSIONÁRIA deverá obter e manter atualizados os laudos técnicos de empresas especializadas que atestem as boas condições de uso e conservação de elevador e controle de pragas.
- 4.27. A CONCESSIONÁRIA deverá atualizar anualmente o INVENTÁRIO dos BENS REVERSÍVEIS, zelando pela sua integridade e atualidade, sob pena de aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.

C. DA SEGURANÇA

- 4.28. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar procedimentos de vigilância e segurança patrimonial, visando à proteção dos USUÁRIOS e dos bens patrimoniais da SERRARIA SOUZA PINTO.
- 4.29. A equipe de segurança deverá ser integrada por profissionais capacitados para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita, respeitando especialmente as minorias e grupos sociais vulneráveis.
- 4.30. A equipe de segurança não deverá, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, tomar medidas discriminatórias contra quaisquer USUÁRIOS, mormente aquelas baseadas em gênero, identidade étnico-racial, renda, orientação sexual, idade, nacionalidade, deficiência ou outras.
- 4.31. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar um Sistema de Circuito Fechado de Televisão - CFTV, incluindo a geração de imagens, cobrindo integralmente a SERRARIA SOUZA PINTO, com parâmetros tecnológicos que possibilitem a identificação de eventuais atividades impróprias, bem como

monitorar as imagens e outras informações geradas, nos termos descritos no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENGENHARIA e seus APÊNDICES.

4.31.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter os arquivos de imagens diárias armazenados por um período mínimo de 30 dias, ou conforme a legislação vigente determinar.

4.31.2. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o tratamento adequado dos dados pessoais sensíveis armazenados em Sistema de Monitoramento Eletrônico, conforme parâmetros da Lei Geral de Proteção de Dados - 13.709/2018.

4.31.3. A CONCESSIONÁRIA deverá compartilhar com o PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, as imagens registradas pelo CFTV, respeitados os prazos de arquivo mencionadas em 4.31.1 e 4.32.1.

4.32. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE e demais autoridades de segurança pública todas as ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais da SERRARIA SOUZA PINTO.

4.32.1. As ocorrências deverão ser registradas e atualizadas em sistema próprio da CONCESSIONÁRIA, devidamente descritas e informadas quantos às providências tomadas para sua resolução, além de serem mantidas as respectivas imagens do Sistema de Circuito Fechado de Televisão – CFTV, durante o prazo mínimo de 1 (um) ano.

4.33. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão dos acessos à SERRARIA SOUZA PINTO, que deverão ser monitorados de forma permanente, permitindo o acesso irrestrito dos representantes do PODER CONCEDENTE responsáveis pela fiscalização da CONCESSÃO.

- 4.34. É vedado à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens e controle de acesso de veículos a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto no caso de ordem judicial ou policial.
- 4.35. No caso de Eventos, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, diretamente ou pelo promotor do EVENTO, o quadro móvel de funcionários e/ou equipamentos adicional necessário para sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.
- 4.36. Na realização de EVENTOS, caberá à CONCESSIONÁRIA garantir o cumprimento das diretrizes previstas na norma ABNT NBR 16566:2016, na legislação aplicável ou outra que vier substituí-las, além das recomendações do Corpo de Bombeiros, da Prefeitura de Belo Horizonte, da Polícia Militar e demais órgãos de segurança.
- 4.36.1. A CONCESSIONÁRIA poderá atribuir os encargos citados no item 4.36 aos locatários e produtores de eventos, devendo garantir e fiscalizar seu devido cumprimento.
- 4.37. A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e permitir o acesso de veículos oficiais de segurança e emergência, inclusive ambulâncias e bombeiros, para o atendimento adequado aos USUÁRIOS e cumprimento às normas técnicas aplicáveis.
- 4.38. Caberá à CONCESSIONÁRIA arcar com todas as INTERVENÇÕES exigidas pela autoridade competente para fins de segurança contra incêndio e pânico na SERRARIA SOUZA PINTO, em estrita observância às normas técnicas e à legislação aplicável.

D. DA EXECUÇÃO

- 4.39. O PROGRAMA DE OPERAÇÃO deverá ser executado durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, por conta e risco da CONCESSIONÁRIA, a partir da MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” pelo PODER

CONCEDENTE, observadas as exigências previstas neste CADERNO DE ENCARGOS e na legislação aplicável.

- 4.39.1. No período compreendido entre a assinatura do TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS REVERSÍVEIS e a MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PROGRAMA DE OPERAÇÃO pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar as atividades de operação da SERRARIA SOUZA PINTO de acordo com o PLANO DE TRANSIÇÃO, nos termos do item 2 deste CADERNO DE ENCARGOS.
- 4.40. A execução do PROGRAMA DE OPERAÇÃO será fiscalizada pelo PODER CONCEDENTE mediante vistorias trimestrais a serem realizadas pelo fiscal do CONTRATO e/ou por equipe técnica designada, bem como por meio da apresentação de documentos e relatórios pela CONCESSIONÁRIA.
- 4.41. O exercício da fiscalização será orientado por meio de LISTAS DE VERIFICAÇÃO, que deverão expressar, de forma objetiva, devidamente discriminadas em “itens”, todas as atividades previstas no PROGRAMA DE OPERAÇÃO e de MANUTENÇÃO da CONCESSIONÁRIA, em nível de detalhamento suficiente para auxiliar a vistoria por parte do PODER CONCEDENTE, seguidas das colunas denominadas “Atendido” e “Não atendido”, destinadas ao preenchimento do agente fiscalizador.
- 4.42. AS LISTAS DE VERIFICAÇÃO DE OPERAÇÃO serão elaboradas pelo PODER CONCEDENTE no prazo de 40 (quarenta) dias, contados da MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PROGRAMA DE OPERAÇÃO apresentado pela CONCESSIONÁRIA e deverão contemplar, integralmente, todas as exigências relacionadas à operação da SERRARIA SOUZA PINTO previstas neste CADERNO DE ENCARGOS.
- 4.43. AS LISTAS DE VERIFICAÇÃO DE OPERAÇÃO serão utilizadas para a MENSURAÇÃO DO DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA, nos termos descritos no ANEXO IV DO CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

4.43.1. A segmentação da LISTA DE VERIFICAÇÃO DE OPERAÇÃO deverá ser observada para fins de MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA, sendo contabilizada de forma apartada, conforme disciplinado no ANEXO XX – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

4.43.2. Durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE poderá incluir, excluir, alterar e/ou substituir os itens previstos nas LISTAS DE VERIFICAÇÃO DE OPERAÇÃO, além de estabelecer critérios e parâmetros que julgar conveniente para a fiscalização do CONTRATO, desde que previamente comunicado à CONCESSIONÁRIA.

4.44. Sem prejuízo dos resultados obtidos na mensuração de desempenho, a inobservância das obrigações dispostas no PROGRAMA DE OPERAÇÃO será considerada descumprimento contratual da CONCESSIONÁRIA, ensejando a aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.

5. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CONCESSIONÁRIA E DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. No período da concessão a CONCESSIONÁRIA assumirá, por sua conta e risco, a operação do empreendimento, respondendo por todas as atividades e encargos, compreendendo, além daquelas citadas anteriormente:

5.1.1. Responsabilizar-se por cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas na legislação federal, estadual e municipal, especialmente as de natureza trabalhista, fiscal, previdenciária, ambiental e de preservação do patrimônio público;

5.1.2. Responsabilizar-se pela remuneração de seus empregados, prestadores de serviço e fornecedores, sem nenhuma responsabilidade direta ou indireta da FCS;

- 5.1.3. Responsabilizar-se pela manutenção (atos que façam perdurar os bens da CONCESSÃO no estado de perfeita conservação e funcionamento), a guarda, e bom uso dos bens, equipamentos e edificações que lhe estão sendo entregues, respondendo direta, pessoal e exclusivamente por quaisquer danos que venham causar aos mesmos, por ação ou omissão, sua ou de terceiros, incluindo empregados e prepostos;
- 5.1.4. Responsabilizar-se pelo cumprimento das determinações dos órgãos públicos relativamente ao uso e conservação do bem público, respeitando e observando todas as normas legais para a preservação do bem concedido;
- 5.1.5. Responsabilizar-se administrativa e civilmente pelos eventuais danos causados à FCS e a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo seus ou de seus prepostos na execução dos serviços objeto da concessão, cumprindo-lhe, quando envolvidos terceiros, promover, em seu próprio nome e às suas expensas, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias;
- 5.1.6. Adquirir os bens e equipamentos necessários ao regular funcionamento do objeto da concessão, tais como veículos, utensílios, máquinas, etc, que não constem na relação patrimonial dos bens concedidos, que será formalizada no TERMO DE BENS REVERSÍVEIS, respondendo pela renovação de mobiliário e equipamentos necessários à operação da SERRARIA SOUZA PINTO;
- 5.1.7. Obedecer integralmente às normas legais de proteção ambiental, responsabilizando-se por quaisquer penalidades decorrentes da sua inobservância;
- 5.1.8. Disponibilizar mão-de-obra especializada na execução dos serviços, mantendo a equipe técnica necessária para a gestão da SERRARIA SOUZA PINTO com qualidade técnica desejada;
- 5.1.9. Responder pela correção e qualidade dos serviços de gestão da SERRARIA SOUZA PINTO, observadas as normas éticas e técnicas aplicáveis;
- 5.1.10. Celebrar, com observância da legislação aplicável, os contratos necessários à operação da SERRARIA SOUZA PINTO, e em especial

quando da locação a terceiros de espaços para a realização de eventos, observando os requisitos estabelecidos em Regulamento Geral Próprio.

5.1.11. Comunicar à fiscalização da FCS a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa afetar o cumprimento do objeto contratado;

5.2. Sem prejuízo das demais obrigações e encargos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS, a CONCESSIONÁRIA deverá envidar todos os esforços para facilitar o trabalho de fiscalização do PODER CONCEDENTE, fornecendo todas as informações solicitadas no prazo máximo de 10 (dez) dias, salvo no caso de existência expressa de prazo legal ou contratual diverso, ressalvada a possibilidade de prorrogação de prazo pelo PODER CONCEDENTE, mediante justificativa.

5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE até 31 de março de cada ano, as Demonstrações Financeiras Anuais Completas, devidamente auditadas por empresa de auditoria independente registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de acordo com as normas de contabilidade brasileiras e as disposições previstas no EDITAL, CONTRATO e seus anexos.

5.4. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL, até 31 de maio de cada ano, para fins de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE do cumprimento dos encargos e obrigações previstos no EDITAL, CONTRATO e seus anexos, bem como para a apuração do valor a ser pago a título de OUTORGA VARIÁVEL, contemplando, no mínimo, as seguintes informações:

5.4.1. sumário executivo;

5.4.2. resumo das atividades realizadas e resultados obtidos no âmbito do PLANO DE TRANSIÇÃO, quando se tratar do período contratual em que será executado;

- 5.4.3. resumo das atividades realizadas e resultados obtidos no âmbito da implantação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, e eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS;
- 5.4.4. resumo das atividades realizadas e resultados obtidos na execução do PLANO DE MANUTENÇÃO;
- 5.4.5. resumo das atividades realizadas e resultados obtidos na execução do PROGRAMA DE OPERAÇÃO;
- 5.4.6. resumo das atividades realizadas e resultados obtidos pelos USOS conferidos à SERRARIA SOUZA PINTO pela CONCESSIONÁRIA;
- 5.4.7. resumo dos contratos celebrados com terceiros;
- 5.4.8. registro dos chamados da SERRARIA SOUZA PINTO, conforme previsto no item 4.14;
- 5.4.9. resumo dos EVENTOS promovidos na SERRARIA SOUZA PINTO, incluindo uma breve descrição do escopo, com informações como o promotor responsável, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA, conforme previsto no item 4.15;
- 5.4.10. registro das ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais da SERRARIA SOUZA PINTO, conforme previsto no item 4.32;
- 5.4.11. registro dos comentários, críticas e reclamações recebidas no âmbito da ouvidoria, tal como das medidas tomadas para solucioná-las;
- 5.4.12. detalhamento da gestão, informando:
 - 5.4.12.1. dados dos investimentos e desembolsos realizados;
 - 5.4.12.2. execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;
 - 5.4.12.3. execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, quando existentes;
 - 5.4.12.4. valor da OUTORGA VARIÁVEL, calculada conforme disposições do CONTRATO e do ANEXO IV - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

- 5.4.13. relatório contábil anual, devidamente auditado e em formato aberto, integrado pelo balanço patrimonial completo, em até 90 (noventa) dias, contados do encerramento do exercício social, incluindo:(i) Balanço Patrimonial (BP); (ii) Demonstrações de Resultado do Exercício (DRE); (iii) Demonstrações do Fluxo de Caixa (DFC); (iv) Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL); (v) Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas; (vi) relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração; (vii) pareceres dos auditores independentes; (viii) balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos;
- 5.4.14. certificado emitido pela(s) companhia(s) seguradora(s) confirmando que todos os prêmios vencidos no ano precedente se encontram quitados e que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência;
- 5.4.15. outros dados que o PODER CONCEDENTE julgar relevantes para a viabilização de sua fiscalização.
- 5.5. As demonstrações financeiras e contábeis de eventual(ais) subsidiária(s) integral(ais) constituída(s) pela CONCESSIONÁRIA deverão estar consolidadas nas demonstrações financeiras de que trata o item 5.4.13.
- 5.6. O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL deverá ser entregue em formato digital, com planilhas abertas, auditáveis, e memórias de cálculo.
- 5.7. O PODER CONCEDENTE será responsável pela análise dos RELATÓRIOS DE EXECUÇÃO ANUAL no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo.
- 5.7.1. Caberá ao PODER CONCEDENTE solicitar a realização de correções e esclarecimentos relacionados aos RELATÓRIOS DE EXECUÇÃO ANUAL, quando os documentos elaborados pela CONCESSIONÁRIA

apresentarem incorreções, lacunas ou descumprirem as exigências previstas no EDITAL, CONTRATO e seus anexos

5.7.2. No caso de que trata o item 5.7.1, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar os relatórios devidamente corrigidos, ou os esclarecimentos solicitados, em até 15 (quinze) dias, contados da data da solicitação pelo PODER CONCEDENTE, sob pena de aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.

5.8. O primeiro RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL deverá ser apresentado até o dia 31 de março do ano civil subsequente à publicação do extrato do CONTRATO, independentemente da possibilidade de o respectivo período não abranger 12 (dozes) meses completos.

5.9. O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL poderá dispensar as informações referentes ao PROGRAMA DE MANUTENÇÃO e ao PROGRAMA DE OPERAÇÃO, quando esses ainda não tiverem sido objeto de MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” pelo PODER CONCEDENTE, conforme disposto neste CADERNO DE ENCARGOS.

5.10. A inobservância dos prazos referentes ao cumprimento dos encargos relativos à prestação de informações será considerada descumprimento contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.

5.11. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar RELATÓRIO DE CONFORMIDADE SEMESTRAL, identificando os chamados abertos pelo PODER CONCEDENTE em decorrência das VISTORIAS DE AFERIÇÃO de que trata o ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO além de identificar, sistemática e integralmente:

5.11.1. data e responsável pela abertura do chamado;

5.11.2. item avaliado e correspondência na respectiva LISTA DE VERIFICAÇÃO;

5.11.3. descrição da inconformidade identificada;

- 5.11.4. solução executada pela CONCESSIONÁRIA para o saneamento da inconformidade;
- 5.11.5. data e responsável pela conclusão do chamado.
- 5.12. Os RELATÓRIOS DE CONFORMIDADE SEMESTRAL deverão ser produzidos, e entregues ao PODER CONCEDENTE em até 20 (vinte) dias do encerramento de cada semestre.
- 5.13. Para fins deste CADERNO DE ENCARGOS, considera-se que os semestres se iniciam nos meses de janeiro e julho de cada ano civil.