

**CONTRATO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (CONCESSÃO ADMINISTRATIVA) PARA ADEQUAÇÃO,  
GESTÃO E MANUTENÇÃO DO ESTÁDIO GOVERNADOR ALBERTO TAVARES SILVA – ALBERTÃO**

**Apêndice V do Caderno e Encargos**

**Diretrizes para Intervenções, Manutenção e Conservação**

## **1 INTRODUÇÃO**

- 1.1 Estas DIRETRIZES PARA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO têm como finalidade nortear as atividades de manutenção que deverão ser cumpridas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de vigência do CONTRATO, visando garantir à sociedade uma infraestrutura de qualidade, segura e com múltiplas possibilidades de utilização.
- 1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e executar os PLANOS DE CONCESSÃO, conforme disposto no ANEXO 2 do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS, contemplando integralmente as exigências técnicas previstas neste Apêndice.

## **2 PADRÃO PARA O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

- 2.1 São estipulados os parâmetros de qualidade a serem alcançados pela CONCESSIONÁRIA e mantidos durante todo o PRAZO DO CONTRATO. Esses parâmetros devem ser adotados pela CONCESSIONÁRIA para as edificações existentes e futuras.

### **2.2 Diretrizes Gerais**

- 2.2.1 Manutenção das condições e exigidos requerimentos para cada setor e sistema conforme Caderno de Encargos e seus apêndices.
- 2.2.2 Sem prejuízo das demais normas técnicas e legislação aplicáveis, os Planos de Concessão devem ser elaborados e executados observando os parâmetros técnicos, construtivos e de acessibilidade previstos na legislação pertinente, em especial, mas sem se limitar a:
  - 2.2.2.1 Lei Municipal nº 9.725, de 15 de julho de 2009 (Código de Edificações do Município de TERESINA);
  - 2.2.2.2 Lei Municipal nº 11.181, de 8 de agosto de 2019 (Plano Diretor do Município de TERESINA);
  - 2.2.2.3 ABNT NBR 16280:2020 - Reforma em edificações;
  - 2.2.2.4 ABNT NBR 9050:2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
  - 2.2.2.5 ABNT NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações;
  - 2.2.2.6 ABNT NBR 14037:2014 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações;
  - 2.2.2.7 Manual SEMAD - Manual de Obras Sustentáveis do ESTADO DO PIAUÍ.
- 2.2.3 A CONCESSIONÁRIA deverá atender a todos os USUÁRIOS com segurança e urbanidade, independentemente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, ofertando acesso autônomo e regular a todos os ambientes do ESTÁDIO ALBERTÃO.

### **2.3 Estrutura**

- 2.3.1 ausência de fissuras ou rachaduras;
- 2.3.2 ausência de deslocamento;
- 2.3.3 ausência de eflorescência;
- 2.3.4 ausência de calcinação;
- 2.3.5 ausência de disgregação; e
- 2.3.6 ausência de flechas exageradas ou patologias semelhantes.

## **2.4 Coberturas**

- 2.4.1 ausência de infiltrações, gotejamentos, telhas quebradas, vazamentos e outros;
- 2.4.2 inclinação original da cobertura;
- 2.4.3 ausência de curvaturas no telhado;
- 2.4.4 madeiramento plano, sem “colos” ou “ondas”;
- 2.4.5 telhas com encaixes para sobreposição perfeitos, impedindo que haja infiltrações/gotejamento no interior das edificações;
- 2.4.6 escoamento perfeito para o sistema de coleta de água pluvial, sem pontos de acúmulo de água; e
- 2.4.7 telhas sem trincas ou rachaduras.

## **2.5 Pisos e Revestimentos**

- 2.5.1 nivelamento correto, sem a presença de desníveis ou pisos sobrepostos;
- 2.5.2 revestimentos sem trincas ou rachaduras;
- 2.5.3 rejunte sem falhas; e
- 2.5.4 peças sem apresentarem descolamentos.

## **2.6 Pintura**

- 2.6.1 paredes sem infiltrações ou manchas;
- 2.6.2 ausência de trincas superficiais e bolhas;
- 2.6.3 tonalidade uniforme;
- 2.6.4 ausência de desgaste da pintura dos elementos metálicos; e
- 2.6.5 tintas condicionadas em embalagens originais dos fabricantes

## **2.7 Portas e Esquadrias**

- 2.7.1 abertura e fechamento das portas e esquadrias em pleno estado de funcionamento;
- 2.7.2 portas protegidas por pintura ou verniz executado uniformemente (esquadrias de madeira), já as esquadrias metálicas, por pintura adequada;
- 2.7.3 equipamentos de fechamento, abertura e trancamento das esquadrias em perfeito estado de conservação; e
- 2.7.4 ausência de elementos enferrujados ou avariados.

## **2.8 Hidráulica e Hidrantes**

- 2.8.1 ausência de vazamentos;
- 2.8.2 ausência de entupimento;
- 2.8.3 registros em pleno funcionamento;
- 2.8.4 reservatórios limpos e higienizados periodicamente conforme normas vigentes;
- 2.8.5 Bombas com em funcionamento com manutenção preventiva em dia;
- 2.8.6 ausência de rompimentos; e
- 2.8.7 sistema em pleno estado de funcionamento.

## **2.9 Sistema Elétrico e SPDA**

- 2.9.1 equipamentos elétricos presos firmemente no local em que serão instalados;
- 2.9.2 fiação protegida, sem pontos de fiação exposta;
- 2.9.3 pontos de consumo de energia em pleno funcionamento;
- 2.9.4 condutores e eletrodutos organizados e firmemente ligados às estruturas de suporte;
- 2.9.5 Luminárias e lâmpadas em pleno funcionamento;
- 2.9.6 Sistema de geração funcional apto para entrar em funcionamento quando necessários;
- 2.9.7 Sistema de iluminação de emergência funcional apto para entrar em funcionamento quando necessário; e
- 2.9.8 ausência de avarias no sistema elétrico;

## **2.10 Telecom, Dados, Sonorização, CFTV, Controle de Acesso e SDAI**

- 2.10.1 CCO em funcionamento conectado aos sistemas de CFTV, Controle de Acesso das catracas e SDAI
- 2.10.2 Câmeras de CFTV funcionando e gravando com armazenamento no servidor local por ao menos 1 semana.
- 2.10.3 Sala de áudio visual operacional conectada aos sistemas de sonorização e Telão
- 2.10.4 Infraestrutura de dados funcional para as áreas de imprensa.
- 2.10.5 Equipamentos e infraestruturas sem avarias, com manutenção preventiva e corretiva em dia.

## **2.11 Sistema de Climatização**

- 2.11.1 manutenções periódicas em dia, conforme especificações do fabricante;
- 2.11.2 higienização do sistema de ventilação em dia, conforme especificações do fabricante;
- 2.11.3 Encaminhamento dos drenos para esgoto sanitário;
- 2.11.4 Não gotejamento nos equipamentos e drenos; e
- 2.11.5 perfeito estado de funcionamento.

## **2.12 Elevadores**

- 2.12.1 Manter equipamentos operacionais; e
- 2.12.2 Manter contrato de manutenção vigente

## **2.13 Mobiliário**

- 2.13.1 ausência de desgaste excessivo, má funcionalidade ou demais avarias;
- 2.13.2 ergonomicamente aceitáveis e confortáveis; e
- 2.13.3 adequação conforme sua funcionalidade.

## **2.14 Campo de Futebol**

- 2.14.1 campo de futebol em perfeito estado, com marcações visíveis e adequadas conforme as normas oficiais;

- 2.14.2 superfície do campo nivelada, sem desníveis ou irregularidades que possam comprometer a prática esportiva;
- 2.14.3 sistema de drenagem funcionando adequadamente, evitando acúmulo de água na superfície.
- 2.14.4 gramado em perfeito estado de conservação, com corte regular, sem áreas falhadas, ervas daninhas ou pragas;
- 2.14.5 sistema de irrigação e drenagem funcionando adequadamente, garantindo a saúde e uniformidade do gramado;
- 2.14.6 solo adubado e tratado periodicamente, conforme as melhores práticas agronômicas.
- 2.14.7 sistema de iluminação do campo em perfeito estado de funcionamento, garantindo níveis adequados de luminosidade para eventos diurnos e noturnos;
- 2.14.8 luminárias e refletores sem avarias, com manutenção preventiva e corretiva em dia;
- 2.14.9 sistema de iluminação de emergência funcionando conforme as normas de segurança.

## **2.15 Paisagismo**

- 2.15.1 Plantas saudáveis sem pragas e com tratamento adequado em dia.

## **2.16 Área Externa e Área de Convivência**

- 2.16.1 Pavimentação nivelada;
- 2.16.2 Cercamento íntegro;
- 2.16.3 Mobiliário urbano e equipamentos de lazer íntegros.