



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO – HOTEL PEDRO II



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

1. OBJETIVO

- 1.1. A instalação do Hotel Pedro II visa a dar função social à propriedade do Estado do Piauí que atualmente está em desuso, cuja infraestrutura existente encontra-se em ruínas. A parceria com o setor privado trará benefícios significativos para a cidade de Pedro II, considerando que esta não detém quantidade de leitos suficientes para abrigar os turistas em épocas do ano com maior fluxo de pessoas, como no Festival de Inverno de Pedro II.
- 1.2. O aumento da infraestrutura de hotelaria na cidade promete atrair mais visitantes, potencializando a economia local. Além de gerar empregos diretos na construção e operação do hotel, haverá oportunidades indiretas em setores como restaurantes, comércio e serviços de diversas naturezas. Esse fluxo turístico pode impulsionar o crescimento de empreendimentos locais, resultando em aumento de emprego e renda para a população e da projeção do município como destino turístico.
- 1.3. Por fim, a valorização do patrimônio cultural e natural da cidade se tornará uma realidade, promovendo um círculo virtuoso que alia crescimento econômico, proteção dos recursos naturais e valorização cultural. Dessa forma, é fundamental a implantação de hotel com espaço moderno, hospedagem de qualidade, gerenciamento de alto padrão, áreas diversas de lazer e segurança.
- 1.4. A área onde se pretende instalar o empreendimento é de titularidade do Estado do Piauí, atualmente sob a alçada da Secretaria de Administração do Piauí (SEAD), devendo ser demolida ou reformada a construção existente, e a posterior reconstrução de toda a infraestrutura necessária a implantação do Hotel Pedro II. O equipamento deve contemplar um mínimo de 100 leitos/vagas/acomodações.

2. DIRETRIZES GERAIS

- 2.1. O presente documento tem por objetivo definir os encargos em relação às obras e aos serviços de engenharia e arquitetura a serem executados no HOTEL PEDRO II, bem como as atividades de manutenção e operação que deverão ser cumpridas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de vigência do CONTRATO.
- 2.2. Os encargos definidos neste documento não esgotam as obrigações da CONCESSIONÁRIA, mas servirão para nortear as exigências mínimas utilizadas para a implantação, desenvolvimento e fiscalização do HOTEL PEDRO II.
- 2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o HOTEL PEDRO II em adequada condição de funcionamento durante toda a vigência do CONTRATO, de acordo com as exigências deste CADERNO DE ENCARGOS e demais ANEXOS do CONTRATO.
- 2.4. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender as obrigações estabelecidas neste CADERNO DE ENCARGOS e nos demais ANEXOS da CONCESSÃO, manifestar-se expressamente para que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, sob pena de aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e seus ANEXOS.
- 2.5. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do CMOG.
- 2.6. Em casos de dúvidas quanto aos encargos aqui dispostos, pode-se utilizar os cadernos do EVTE como referência interpretativa para aqueles encargos.

3. CRONOGRAMA DO CONTRATO E DA ELABORAÇÃO DOS PLANOS

- 3.1. Conforme definido no CONTRATO, a CONCESSÃO do HOTEL PEDRO II terá 35 anos de duração. Durante a sua vigência, o contrato prevê três períodos com diferentes obrigações: a) período de planejamento, b) período de implantação e, c) período de operação.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

3.2. O PERÍODO DE PLANEJAMENTO consiste no prazo de até 6 meses após a assinatura do TER dedicado à elaboração e aprovação dos PLANOS a seguir relacionados, cujo conteúdo mínimo necessário nos planos é tratado adiante neste Caderno de Encargos, sem exclusão de outros planos e estudos que venham a ser necessários:

- a) PLANO DE INTERVENÇÕES;
- b) PLANO DE OPERAÇÃO;
- c) PLANO DE NEGÓCIOS;

3.3. O PERÍODO DE IMPLANTAÇÃO consiste no prazo de até 2 (dois) anos a contar da data da aprovação dos PLANOS dedicado à execução pela CONCESSIONÁRIA e aprovação pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, de todas as obras e serviços de engenharia necessários a implantação do HOTEL PEDRO II com a emissão do “Habite-se” pelo órgão competente, bem como o pleno funcionamento de todos os sistemas elétricos, hidráulicos, softwares, equipamentos, máquinas, e com a disponibilização de todos os móveis de todos os ambientes, tais como quartos, banheiros, cozinha, etc. Em suma, este período finaliza com a disponibilização do bem pronto para sua plena utilização pelos usuários, e mediante vistoria e aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

3.4. O PERÍODO DE OPERAÇÃO consiste no prazo restante para totalizar os 35 (trinta e cinco) anos da CONCESSÃO, que se inicia no dia seguinte após a vistoria e aprovação das INTERVENÇÕES pelo PODER CONCEDENTE, destinado a operação do bem pela CONCESSIONÁRIA e plena utilização pelos usuários.

3.5. Após a assinatura do TER, a CONCESSIONÁRIA entrará no PERÍODO DE PLANEJAMENTO e os PLANOS devem ser elaborados para o período de vigência da CONCESSÃO, visando atender toda a ÁREA DA CONCESSÃO.

3.6. Os PLANOS podem ser elaborados pelo próprio corpo técnico da CONCESSIONÁRIA ou por terceirizados especializados, devendo sempre estar em conformidade com a legislação e as normas técnicas e ambientais vigentes.

3.7. A CONCESSIONÁRIA terá até 4 (quatro) meses, a contar da data de assinatura do TER, para apresentar os PLANOS ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

3.8. Após o recebimento dos PLANOS, o CMOG terá até 1 (um) mês para avaliar a documentação e apresentar as suas considerações. A avaliação deverá ser realizada em relação ao cumprimento dos itens contratuais e ao atendimento às diretrizes legais e normativas vigentes;

3.9. Caso o CMOG solicite ajustes, no prazo de 1 (um) mês após o recebimento dos planos, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a revisão dos planos em até 1 (um) mês.

3.10. É obrigação da CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, a aprovação de todas as alterações ordinárias e extraordinárias necessárias nos planos ao longo do período da CONCESSÃO.

3.11. Na ausência de pronunciamento do CMOG, no prazo acima indicado, os PLANOS apresentados pela CONCESSIONÁRIA serão automaticamente considerados ausentes de qualquer objeção, sendo, portanto, presumida aprovação tácita.

3.12. A aprovação dos PLANOS é condição de eficácia do contrato. Se após a reapresentação pela CONCESSIONÁRIA, os planos forem considerados inaptos para viabilizar o atendimento aos requisitos do CONTRATO e anexos, o CONTRATO poderá ser declarado sem efeito e extinto por culpa da CONCESSIONÁRIA.

3.13. O EVTE elaborado pelo PODER CONCEDENTE é um documento meramente referencial e não estabelece obrigações para a CONCESSIONÁRIA que, preservando sua autonomia, é responsável por conduzir estudos e projeções, sem a possibilidade de invocar a não realização das estimativas apresentadas no referido estudo de viabilidade técnico-econômico como fundamento



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

para requerer reequilíbrio, desde que seguidos os parâmetros mínimos definidos neste caderno de encargos.

4. PLANO DE INTERVENÇÕES

4.1. O PLANO DE INTERVENÇÕES será elaborado pela CONCESSIONÁRIA e deverá prever o cumprimento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS bem como as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que a CONCESSIONÁRIA planeje implantar.

4.2. INTERVENÇÕES são todas as obras e serviços que visem alterar, adequar ou modernizar os equipamentos, a arquitetura, a infraestrutura e as instalações do HOTEL PEDRO II, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

4.3. Também se considera como INTERVENÇÃO a aquisição e instalação de mobiliário para fins de atendimento dos requerimentos deste Caderno de Encargo.

4.4. Considera-se INTERVENÇÃO OBRIGATÓRIA todas as INTERVENÇÕES necessárias ao funcionamento do HOTEL PEDRO II, observando os seguintes REQUERIMENTOS MÍNIMOS abaixo indicadas:

- a) Hospedagem: Implantação mínima de 100 leitos divididos;
- b) Sala de Eventos com área mínima de 60 m²;
- c) Área Fitness com área mínima de 27 m²;
- d) Implantação de Piscina com banheiros exclusivos na área;
- e) Restaurante com área total mínima de 248 m², incluindo cozinha, preparo e depósitos, banheiros exclusivos do restaurante;
- f) Todos os bens móveis imprescindíveis para o efetivo funcionamento, de maneira adequada e segura, de cada uma das áreas acima descritas.

4.5. O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá conter, no mínimo:

4.5.1. O PROJETO DAS INTERVENÇÕES, que consiste nos projetos técnicos e memoriais descritivos em nível de projeto executivo detalhados no item 4.8.

4.5.2. Orçamento das INTERVENÇÕES.

4.5.3. Cronograma físico e econômico dos investimentos, indicando as datas de atendimento dos principais marcos de entrega.

4.6. A CONCESSIONÁRIA terá liberdade para a definição de seu partido arquitetônico, porém deverá obedecer aos requerimentos mínimos.

4.7. Será facultado à CONCESSIONÁRIA a realização de INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que sejam por ela eventualmente definidas no PLANO DE INTERVENÇÕES desde que não interfira nos REQUERIMENTOS MÍNIMOS exigidos para as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

4.8. O PROJETO DAS INTERVENÇÕES previsto no item 4.5 deve atender padrões de qualidade e segurança do equipamento, devem contemplar aspectos arquitetônicos, estruturais e de instalações, que garantam a funcionalidade e o cumprimento das normas vigentes, detalhadas as principais diretrizes a serem seguidas em cada área pela CONCESSIONÁRIA:

a. O projeto arquitetônico deve ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, que deve contemplar a funcionalidade do espaço e a estética adequada ao ambiente, deverá contar com:

- I. Projeto Planialtimétrico de toda a área de CONCESSÃO;
- II. Projeto de Acessibilidade;



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- III. Plantas baixas, de locação e de situação;
- IV. Cortes de todos ambientes e detalhamentos de fachada de todos os ambientes;
- b. O projeto estrutural a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, deve conter:
 - I. Laudo de sondagem para caracterização do solo;
 - II. Definição do tipo de fundação, cintas, vigas, pilares, lajes e escadas;
 - III. Detalhamento de armadura de todos os ambientes;
 - IV. Detalhamento de formas de todos os elementos estruturais;
 - V. Descrição do concreto e sua resistência a compressão;
 - VI. Detalhamento de cortes;
 - VII. Quadro resumo com áreas de formas, volume de concreto e armaduras.
- c. O projeto de instalações elétricas a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, deverá conter:
 - I. Planta com circuitos distribuídos de iluminação e força para todos os ambientes, incluindo área comum;
 - II. Detalhamento de aterramento;
 - III. Diagrama unifilar;
 - IV. Diagrama multifilar;
 - V. Quadro com memória de cálculo com dimensionamento de circuitos;
 - VI. Detalhamento em geral e cortes;
 - VII. Detalhamento de subestação com todos os itens necessários;
- d. O projeto hidráulico, sanitários, águas pluviais e drenagem a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, deverá conter:
 - I. Dimensionamento de tubulações (ramais e sub-ramais, ramais de descarga, ramais de coleta, ramais de distribuição etc.);
 - II. Dimensionamento e locação de caixas de inspeção, caixas de gordura, caixas de areia etc.;
 - III. Dimensionamento de fossas, filtros e sumidouros;
 - IV. Dimensionamento de caixas d'água;
 - V. Dimensionamento de poços (caso necessário).
- e. O projeto do Sistema de Combate a Incêndio e Pânico, Gás e SPDA, deverão ser dimensionados à luz das Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Piauí e normas vigentes, e deverá conter:
 - I. Rota de fuga;
 - II. Saídas de Emergência;
 - III. Iluminação de Emergência;
 - IV. Extintores com classificações definidas de acordo com área de abrangência;
 - V. Dimensionamento de Cilindros de Gás;
 - VI. Dimensionamento e detalhamento de casa de Gás;
 - VII. Dimensionamento e detalhamento de malhas e aterramentos para SPDA;
 - VIII. Caso haja necessidade: dimensionamento e detalhamento de parede corta-fogo, rede de hidrantes e rede de sprinklers;



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

5. ORÇAMENTO E CRONOGRAMA EXECUTIVO

- 5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, junto aos PROJETO DAS INTERVENÇÕES, o orçamento das intervenções a serem executadas, com seus quantitativos descritos em memória de cálculo aberta.
- 5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, junto ao orçamento, o Cronograma Físico inicial (Linha de Base). O cronograma de obras deverá ser atualizado pela CONCESSIONÁRIA a cada 30 (trinta) dias corridos, conforme avanço físico, e submetido ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

6. PLANO DE OPERAÇÃO

- 6.1. O PLANO DE OPERAÇÃO será elaborado pela CONCESSIONÁRIA e deverá prever todos os serviços que serão realizados no HOTEL PEDRO II, constando, no mínimo a seguinte subdivisão:

6.1.1. Plano de Manutenção, com os seguintes encargos a serem contemplados:

Caberá à CONCESSIONÁRIA a MANUTENÇÃO do HOTEL PEDRO II, que compreende a conservação de toda a estrutura física do bem imóvel, realizando inclusive as reformas, quando necessárias ao bom desenvolvimento das atividades a serem executadas na ÁREA DA CONCESSÃO, bem como sua conservação rotineira, conservação preventiva e manutenção de emergência, incluindo, sem limitação, conservação dos sistemas, instalações, mobiliários e equipamentos eletrônicos, elétricos e hidráulicos, áreas verdes, estacionamentos e outras áreas comuns, e tem por objetivo manter o HOTEL PEDRO II em perfeito estado de conservação e funcionamento, admitido tão somente o desgaste natural que não comprometa as suas funções.

- 6.1.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, 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.
- 6.1.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção completa de todas as edificações e ambientes que compõem o HOTEL PEDRO II, incluindo aqueles resultantes de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS.
- 6.1.1.3. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação, reposição e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliário, sistemas, softwares e equipamentos, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.
- 6.1.1.4. 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.
- 6.1.1.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, sanitária, pluvial, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- 6.1.1.6. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do HOTEL PEDRO II.
- 6.1.1.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir equipe de manutenção permanente com corpo técnico suficiente e adequado para o cumprimento das exigências previstas neste CADERNO DE ENCARGOS.
- 6.1.1.8. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado do HOTEL PEDRO II, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.
- 6.1.1.9. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do HOTEL PEDRO II 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.
- 6.1.1.10. 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.
- 6.1.1.11. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, para que a solução seja prontamente executada.
- 6.1.1.12. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela modernização, manutenção e inspeção periódica do sistema anti-incêndio, tais como Extintores, a central de alarme, os detectores de incêndio, acionadores manuais, sinalizadores, módulos, mangueiras, sinalização, iluminação de emergência e demais itens que compõem a integralidade do funcionamento.
- 6.1.1.13. Verificada a necessidade de realização de trocas de peças, itens ou equipamentos, a CONCESSIONÁRIA será responsável pela substituição destes por outros que apresentem desempenho igual ou superior aos substituídos.

6.1.2. Plano de Gestão, com os seguintes encargos a serem contemplados:

- 6.1.2.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA a GESTÃO do HOTEL PEDRO II que compreende a administração e coordenação de todas as atividades a serem executadas no HOTEL PEDRO II.
- 6.1.2.2. A GESTÃO consiste na utilização de estrutura administrativa, contábil, informática, compras, recursos humanos, e demais considerados como de suporte gerencial, com conhecimento para coordenar adequadamente uma equipe de profissionais de níveis e especialidades variadas, com equipamentos e materiais diversos disponibilizados.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- 6.1.2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contratação de prepostos e/ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do objeto do CONTRATO.
- 6.1.2.4. A CONCESSIONÁRIA é responsável por 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.
- 6.1.2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional/preposto para tratar com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.
- 6.1.2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE.
- 6.1.2.7. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 6.1.2.8. A CONCESSIONÁRIA deverá dimensionar equipe, de acordo com a necessidade do equipamento, que permita a qualidade do serviço prestado.
- 6.1.2.9. Caberá à CONCESSIONÁRIA, coordenar as seguintes atividades mínimas:
 - 6.1.2.9.1. Gerenciamento comercial: prática de vendas, abordagem, contratações, agendas, propostas e outros;
 - 6.1.2.9.2. Administrativo: Controle e gerenciamento de todas as práticas administrativas, envolvendo gente, financeiro, contabilidade e tecnologia;
 - 6.1.2.9.3. Jurídico: controle e gerenciamento da gestão da CONCESSÃO junto ao PODER CONCEDENTE e órgãos de controle, contratações com terceiros e demais assuntos correlatos;
 - 6.1.2.9.4. Comunicação e Marketing: Controle e gerenciamento do marketing e publicidade, a fim de possibilitar maior engajamento e desenvolvimento das áreas comerciais, sociais e governamentais.

6.1.3. Plano de Conservação, com os seguintes encargos a serem contemplados:

a) Da Limpeza

- I. 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 destes), interior de edificações, mobiliário, oferecendo uma condição saudável para o uso do HOTEL PEDRO II.
- II. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.
- III. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no HOTEL PEDRO II, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao HOTEL PEDRO II e ao seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento de eventos específicos.
- IV. Os sanitários deverão ser permanentemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à constante demanda dos USUÁRIOS.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- V. 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.
- VI. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias, 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.
- VII. 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.
- VIII. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do HOTEL PEDRO II.
- IX. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências do HOTEL PEDRO II, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.
- X. 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.
- XI. CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras do HOTEL PEDRO II 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.
- XII. 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.
- XIII. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro quantitativo dos resíduos gerados do HOTEL PEDRO II, informando sua origem, tipo e destinação final, devendo ser atualizado a cada prestação de informações da CONCESSÃO.
- XIV. 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 HOTEL PEDRO II.

b) Da Segurança Patrimonial e Controle de Acesso

- I. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar procedimentos de vigilância e segurança patrimonial, visando à proteção dos USUÁRIOS e dos bens patrimoniais do HOTEL PEDRO II.
- II. Toda a ÁREA DA CONCESSÃO-deverá ser monitorada por equipe de segurança por meio de rondas ou postos estacionários.
- III. A equipe de segurança deverá ser integrada por profissionais capacitados para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.
- IV. 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.
- V. A equipe de segurança não deverá, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, tomar medidas discriminatórias contra quaisquer USUÁRIOS, mormente aquelas baseadas



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- em gênero, identidade étnico-racial, renda, orientação sexual, idade, nacionalidade, deficiência ou outras.
- VI. A CONCESSIONÁRIA deverá prover um Sistema de Monitoramento Eletrônico, incluindo a geração de imagens, cobrindo integralmente o HOTEL PEDRO II, com parâmetros tecnológicos que possibilitem a identificação de eventuais atividades impróprias, bem como monitorar as imagens e outras informações geradas.
- VII. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, e demais autoridades de segurança pública todas as ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do HOTEL PEDRO II.
- VIII. 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 Monitoramento Eletrônico durante o prazo mínimo de 1 (um) ano.
- IX. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrarem o HOTEL PEDRO II, mantendo-o armazenado e disponível durante o prazo mínimo de 1 (um) ano.
- X. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital e em ordem cronológica de todos os hóspedes que utilizarem o HOTEL PEDRO II, em sistema próprio, mantendo-o organizado, armazenado e disponível durante todo o prazo da CONCESSÃO. O registro e armazenamento dessas informações devem observar a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).
- a. Esse registro deverá ser obrigatoriamente compartilhado, trimestralmente, com o Comitê de Monitoramento e Gestão dos Contratos (CMOG), observados os recursos de anonimização previstos na LGPD, devendo ser destacadas, no mínimo e obrigatoriamente, as informações de gênero, idade, local de origem, quantidade de dias de permanência, data inicial e final da hospedagem e valor nominal total pago pelos dias de hospedagem. O registro deverá ser compartilhado em planilha eletrônica editável em Excel.
- XI. É vedado à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens, controle de acesso de veículos e registro de hóspedes a qualquer parte sem a anuência formal do CMOG, exceto para cumprimento de contrato ou processo judicial, administrativo e arbitral, devendo para tanto, ser observadas as diretrizes da LGPD;
- XII. No caso de EVENTOS, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, diretamente ou pelo promotor do EVENTO, o quadro móvel adicional necessário para sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.
- XIII. A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e permitir o acesso de veículos oficiais de segurança e emergência, inclusive ambulâncias e bombeiros, bem como a eles disponibilizar vagas no estacionamento em quantidade suficiente para o atendimento adequado aos USUÁRIOS e cumprimento às normas técnicas aplicáveis.
- XIV. A CONCESSIONÁRIA será integralmente responsável pela renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, nos termos da Lei nº 5.483, de 10 de agosto de 2005 e suas alterações, devendo o PODER CONCEDENTE, quando do recebimento do bem, entregar à CONCESSIONÁRIA o AVCB vigente.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- XV. Caberá à CONCESSIONÁRIA arcar com todas as INTERVENÇÕES exigidas pela autoridade competente para fins de segurança contra incêndio e pânico no HOTEL PEDRO II, em estrita observância às normas técnicas e à legislação aplicável, sem a possibilidade de invocar os custos de realização dessas intervenções como fundamento para requerer reequilíbrio.
- XVI. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos do HOTEL PEDRO II, mantendo o monitoramento e registro, de modo a garantir o adequado controle de acesso.
- XVII. A CONCESSIONÁRIA deverá controlar o acesso de funcionários próprios e do CONCEDENTE em serviço mediante autorização prévia, além de demais veículos em serviços na ÁREA DA CONCESSÃO previamente cadastrados, com identificação própria tais como adesivo, cartão, sistema de biometria ou outros com qualidade superior, sem prejuízo de vistorias e atividades do CONCEDENTE de fiscalização do CONTRATO.

c) Atendimento ao Usuário

- I. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ampla divulgação da programação e dos serviços oferecidos como exemplo, mas sem se limitar, as plantas do local, tabela de preços, agenda, serviços que o equipamento dispõe, estrutura física, horário de funcionamento, regras de uso, serviço de ouvidoria, site e divulgação em redes sociais, inclusive por meio de serviços de impulsionamento.
- II. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar continuamente pesquisa de uso público e clientes com foco na melhoria constante dos serviços.
- III. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço gratuito, de acesso à internet aos USUÁRIOS, sem prejuízo dos serviços similares que venham a ser oferecidos pelo PODER CONCEDENTE.
- IV. No serviço de alimentação, a CONCESSIONÁRIA poderá oferecer serviços variados, em distintas categorias de preços.
- V. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias.

7. PLANO DE NEGÓCIOS

- 7.1. O PLANO DE NEGÓCIOS se refere ao plano elaborado pela CONCESSIONÁRIA nos termos do Edital, cobrindo o prazo integral da CONCESSÃO, com todos os elementos operacionais e financeiros relativos à execução do CONTRATO, assim como uma descrição das ações pretendidas pela CONCESSIONÁRIA, incluindo os projetos necessários, a obtenção das aprovações e das licenças, a realização das obras e investimentos, visando a prestação do OBJETO pelo prazo integral da CONCESSÃO.
- 7.2. O PLANO DE NEGÓCIOS deve conter ao menos, mas não se limitando:

7.2.1. Modelo econômico-financeiro com memória de cálculo aberta, construído e disponibilizado em planilha digital em formato .xls compatível com o Excel, com projeções em base anual de DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO, BALANÇO PATRIMONIAL e FLUXO DE CAIXA, contendo estimativas discriminadas de investimentos, receitas, despesas e tributos.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

7.2.2. Relatório econômico-financeiro do projeto, que deve apresentar e descrever detalhadamente as principais premissas, parâmetros, fontes de consulta e projeções econômico-financeiras e jurídicas utilizadas no Modelo econômico-financeiro do projeto, incluindo:

7.2.2.3. Estudo Operacional com a descrição detalhada de todos os SERVIÇOS que a CONCESSIONÁRIA pretender prestar na ÁREA DA CONCESSÃO, contendo explicitadas e discriminadas todas as unidades geradoras de receitas e de despesas vislumbradas pela CONCESSIONÁRIA, com suas respectivas fontes e parâmetros de estimativa;

7.2.2.4. Estudo de demanda;

7.2.2.5. Descrição da estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA;

7.2.2.6. Memorial justificativo da estrutura global de financiamento proposta, indicando as fontes de financiamento;

7.2.2.7. Cronograma de integralização do capital próprio e descrição detalhada da origem dos recursos a serem utilizados na capitalização própria;

7.2.2.8. Premissas da projeção de Receitas da Concessionária;

7.2.2.9. Premissas da projeção de despesas e custos operacionais anuais (OPEX);

7.2.2.10. Premissas da projeção de investimentos (CAPEX);

7.2.2.11. Análise de viabilidade financeira do projeto.

7.2.3. Os documentos e as planilhas eletrônicas desenvolvidos na elaboração do Plano de Negócio da CONCESSÃO, inclusive em meio magnético, deverão ser fornecidas para análise da consistência dos cálculos em arquivos padrão PDF e em planilha eletrônica editável, passível de verificação e compatível com Microsoft Excel. Obrigatoriamente deverão conter os Macros e as fórmulas abertas e discriminadas, sem a exigência de senhas de acesso ou qualquer forma de bloqueio aos cálculos, e, sempre que possível e imprescindível para melhor entendimento, descrição e explicação detalhada, em relatório acessório, das premissas, dados e fontes usadas; dos cálculos; dos resultados obtidos e dos vínculos, da estrutura e do interrelacionamento das fórmulas e planilhas apresentadas;

7.2.4. Deverão ser observadas as normas contábeis brasileiras, como expostas em seu vasto corpo de leis, inclusive as Normas Brasileiras de Contabilidade convergidas às normas internacionais, mediante a aplicação da IFRS (International Financial Reporting Standards).

7.2.5. O Fluxo de Caixa projetado, constante no Plano de Negócio apresentado na proposta comercial, e as Demonstrações Financeiras da CONCESSIONÁRIA servirão de base para a eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;

7.2.6. O PLANO DE NEGÓCIOS 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 o HOTEL PEDRO II, aplicando-se os mesmos procedimentos e prazos previstos nos itens anteriores, sem que a atualização enseje reequilíbrio econômico-financeiro.

7.2.7. O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetidos ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

7.2.8. As projeções de DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO, BALANÇO PATRIMONIAL e de FLUXO DE CAIXA deverão apresentar as estruturas abaixo.

	Total	0	1	2	...	i	...	35
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO								
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)								
(-) Deduções sobre a Receita								
(=) Receita Operacional Líquida (ROL)								
(-) Custos e Despesas (C&D)								
(=) EBITDA								
(-) Depreciação e Amortização (D&A)								
(=) EBIT								
(-) Resultado Financeiro								
(=) LAIR								
(-) IRPJ/CSLL								
(=) Lucro Líquido								
FLUXO DE CAIXA								
(=) EBITDA								
(-) Investimentos (INV)								
(+/-) Necessidade de Investimento em Giro (NIG)								
(-) Impostos Diretos (IR)								
(=) Fluxo de Caixa (FC)								
BALANÇO PATRIMONIAL								
Caixa								
Ativo Circulante								
Imobilizado								
Ativo Não Circulante								
Ativo								
Passivo Circulante								
Exigível a longo prazo								
Capital Social								
Reserva de Lucros								

a) INTERVENÇÕES FACULTATIVAS

- a. A CONCESSIONÁRIA poderá fazer INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, ou seja, aquelas que não estão especificadas como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, para explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, direta ou indiretamente, mas sempre sob sua inteira responsabilidade, na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- b. As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS deverão promover sinergia com a CONCESSÃO.
- c. As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS serão consideradas como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO.
- d. Todas as receitas e os ingressos de recursos oriundos das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS serão consideradas receitas da CONCESSÃO, deverão ser informadas discriminadamente nas demonstrações financeiras e também comporão a base de cálculo da outorga variável a ser paga pela CONCESSIONÁRIA junto com as demais receitas advindas das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. 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, através do CMOG, mediante justificativa.

8.2. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar ao CMOG o RELATÓRIO TRIMESTRAL da execução do projeto, em até 15 (quinze) dias do encerramento de cada trimestre, devendo conter, mas não se limitando a informar:

- a) Os dados financeiros detalhados com discriminação e explicação dos valores de CAPEX e OPEX, bem como das receitas previstas em contrato; e as Demonstrações Financeiras da Concessionária (DFC, DRE e BP) disponibilizadas também em arquivo acessório de formato compatível com o Excel (.xls), com memória de cálculo aberta, passível de verificação e integradas;
- b) A geração de empregos diretos e indiretos;
- c) A relação de trabalhadores, com cargo/área ocupada e remuneração bruta;
- d) As ações de Responsabilidade Social;
- e) Os dados e a listagem de todas as ações de publicidade e marketing para promoção do equipamento, inclusive nas redes sociais;
- f) Resumo dos EVENTOS promovidos no HOTEL PEDRO II, incluindo uma breve descrição do escopo, registros fotográficos, com informações como o fornecedor de conteúdo, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA;
- g) Os registros fotográficos da CONCESSÃO, incluindo eventos realizados no equipamento;
- h) Programação de eventos prevista até o fim trimestre seguinte;
- i) O cronograma de obras e serviços atualizado;
- j) Tarifário praticado, considerando tipo de Unidade Habitacional;
- k) Taxa de Ocupação por mês (%OCC mensal) e no trimestre de referência (%OCC trimestral);
- l) Os dados relativos ao registro de hóspedes no trimestre em questão.

8.3. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL, até 31 de março de cada ano, para fins de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE do cumprimento



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

dos encargos e obrigações previstos no CONTRATO e seus ANEXOS, contemplando, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Sumário executivo;
- b) Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos no âmbito do PLANO DE INTERVENÇÕES, inclusive de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS;
- c) Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos na execução do PLANO DE OPERAÇÃO;
- d) Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos pela CONCESSIONÁRIA em virtude do uso do HOTEL PEDRO II;
- e) Resumo dos contratos celebrados com terceiros;
- f) Resumo dos EVENTOS promovidos no HOTEL PEDRO II, incluindo uma breve descrição do escopo, com informações como o fornecedor de conteúdo, registros fotográficos, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA;
- g) Registro das ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do HOTEL PEDRO II;
- h) Registro dos comentários, críticas e reclamações recebidas no âmbito da ouvidoria, tal como das medidas tomadas para solucioná-las;
- i) Resultados da Pesquisa de Uso Público e Clientes;
- j) Detalhamento da gestão, informando:
 - I. dados dos investimentos e desembolsos realizados;
 - II. execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;
 - III. execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, quando existentes;
 - IV. a descrição de obras de melhoria, atividades de manutenção corretiva, preventiva e emergencial, eventuais períodos de interrupção das atividades e suas justificativas;
 - V. o relatório do estado de conservação do bem;
 - VI. resultados da receita bruta e líquida, detalhadas por fonte de receita, lançadas em conformidade com as normas de contabilidade;
 - VII. relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador;
 - VIII. relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e as Partes Relacionadas; informações sobre a provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas);
 - IX. valores e datas de efetivo pagamento dos valores da OUTORGA, calculada conforme disposições do CONTRATO;
- k) Relatório Contábil Anual, devidamente auditado e em formato aberto 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;



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

VIII. Balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos;

l) Inventário atualizado de Bens Reversíveis.

m) Outros dados que o PODER CONCEDENTE julgar relevantes para a viabilização de sua fiscalização;

8.4. Os RELATÓRIOS TRIMESTRAIS e o RELATÓRIO ANUAL deverão ser obrigatoriamente acompanhados das Demonstrações Financeiras da CONCESSIONÁRIA para o exercício a que se referem e disponibilizadas também em arquivo digital acessório de formato compatível com o Excel (.xls), com memória de cálculo aberta e passível de verificação;

8.5. A CONCESSIONÁRIA fica obrigada a disponibilizar, sempre que solicitadas pelo CMOG e no prazo de 15 (quinze) dias, as demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA, em base anual, para qualquer período da CONCESSÃO e em meio digital compatível com excel (.xls) e com memória de cálculo aberta;

8.6. A CONCESSIONÁRIA, visando ao melhor aproveitamento do HOTEL PEDRO II 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 CONTRATO e seus ANEXOS.

8.7. A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir todas as disposições previstas no 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. As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do objeto do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso do HOTEL PEDRO II, no seu entorno e na sua vizinhança.