



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

Contrato nº 34/2026

Processo nº 00002.011303/2023-32

Unidade Gestora: 210101

	CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTYCABANA QUE CELEBRAM ENTRE SI O ESTADO DO PIAUÍ ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ E A EMPRESA POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA.
--	--

O **ESTADO DO PIAUÍ**, por intermédio da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO – SEAD**, com sede na Av. Pedro Freitas, S/N, Bloco I, Centro Administrativo, Bairro São Pedro, Teresina-PI, CEP: 64018-900, no município de Teresina, no Estado do Piauí, representado neste ato por seu Secretário Substituto em exercício **BRUNO GOMES OLIVEIRA DE MORAES**, CPF nº 891.***.***-00, nos termos do Decreto Nº 24.663, de 06 de agosto de 2026, que designa o Secretário de Estado da Administração interino durante o período de férias do titular, de 17 de agosto de 2026 a 15 de setembro de 2026, doravante denominado **PODER CONCEDENTE**;

De outro lado, a empresa **POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA**, com sede na Avenida Raul Lopes, nº S/N, Bairro Noivos, Teresina, Estado do Piauí, CEP: 64.046-010, inscrita no CNPJ sob o nº 67.862.685/0001-56, e-mail: fabio@campelocampelo.com.br; representada neste ato por Fábio Monteiro Campelo, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, inscrita no CPF sob o nº 600.201.063-78 e portadora do RG nº 2.362.948 SSP/PI, por Ana Maria Monteiro Campelo, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, advogada, inscrito no CPF sob o nº 600.201.073-40 e portador do RG nº 2.362.951 SSP/PI, e por Francisco Soares Campelo Neto, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº 2.362.947 SSP/PI e inscrito no CPF sob o nº 600.201.043-24, doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**;

E, na condição de INTERVENIENTE-ANUENTE, a **AGÊNCIA REGULADORA DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DO ESTADO DO PIAUÍ – AGRESPI**, com sede em Teresina-PI, na Rua Jaicos, nº 1435, Bairro Ilhotas, CEP 64.014-060, Teresina – PI, e-mail: agrespi@agrespi.pi.gov.br

CEP: 64053-010, inscrita no CNPJ nº 30.128.386/0001-82, neste ato representada pela senhora THAÍS DE ARAGÃO OLIVEIRA ARARIPE PALMEIRA DIAS, Diretora Geral, inscrita no CPF sob o nº CPF. 010.037.***- 06, doravante denominada AGRESPI;

Têm entre si justo e firmado o presente **CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTYTABANA**, nos termos da documentação contida no Processo SEI nº 00002.011303/2023-32, e com fundamento no art. 175 da Constituição Federal; no art. 189 da Constituição Estadual; na Lei Estadual nº 5.494, de 19 de setembro de 2005, e suas alterações; na Lei Estadual nº 7.884/2022; na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021; na Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, aplicada de forma subsidiária; e nas demais normas vigentes, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ANEXOS

CLÁUSULA TERCEIRA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO REGIME JURÍDICO

CLÁUSULA QUARTA - DA INTERPRETAÇÃO

CAPÍTULO II – DOS ELEMENTOS DA CONCESSÃO

CLÁUSULA QUINTA - DO OBJETO

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

CLÁUSULA OITAVA - DA TRANSFERÊNCIA DO BEM PÚBLICO À CONCESSIONÁRIA

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES SOBRE A CONCESSIONÁRIA

CLÁUSULA NONA – DO OBJETO SOCIAL

CLÁUSULA DÉCIMA - DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONTRATAÇÃO COM TERCEIROS

CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES E DOS DIREITOS DO PODER CONCEDENTE

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA REGULAÇÃO PELA AGRESPI

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

CAPÍTULO V - DO FINANCIAMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FINANCIAMENTO

CAPÍTULO VI – DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA E DOS PAGAMENTOS

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO PAGAMENTO DA OUTORGA VARIÁVEL

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA OUTORGA VARIÁVEL

CAPÍTULO VII – DA ALOCAÇÃO DOS RISCOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS RISCOS DA CONCESSIONÁRIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DOS RISCOS DO PODER CONCEDENTE

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR

CAPÍTULO VIII – DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DO PROCEDIMENTO DE RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DO CÁLCULO DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

CAPÍTULO IX - DOS SEGUROS E DAS GARANTIAS

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DOS SEGUROS

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - DAS GARANTIAS

CAPÍTULO X - DO REGIME DE BENS DA CONCESSÃO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DOS BENS REVERSÍVEIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – DO PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL

CAPÍTULO XI – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO XII - DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - DA SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - DA ARBITRAGEM

CAPÍTULO XIII- DA INTERVENÇÃO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - DA INTERVENÇÃO

CAPÍTULO XIV - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – DA ENCAMPAÇÃO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – DA CADUCIDADE

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA – DA RESCISÃO

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA – DA ANULAÇÃO

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA - DA FALÊNCIA E EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA – DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA – DO ACORDO COMPLETO

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA – DAS COMUNICAÇÕES

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA – DA CONTAGEM DE PRAZOS

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA – DO EXERCÍCIO DE DIREITOS

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA – DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA DAS CLÁUSULAS

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA – DO FORO

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA – DAS ALTERAÇÕES AO CONTRATO E DEMAIS ADITAMENTOS

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA – DAS REGRAS DE CONFORMIDADE E DA ANTICORRUPÇÃO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Neste **CONTRATO** e em seus **ANEXOS**, os termos a seguir indicados serão grafados sempre em maiúsculas e terão os seguintes significados:

- **ADJUDICAÇÃO:** Ato pelo qual a autoridade competente do PODER CONCEDENTE conferirá à LICITANTE vencedora (ADJUDICATÁRIA) o OBJETO a ser contratado.
- **ADJUDICATÁRIA:** LICITANTE VENCEDORA da LICITAÇÃO para a qual a CONCESSÃO é adjudicada.
- **AFILIADA:** É a pessoa jurídica relacionada, direta ou indiretamente, a outra pessoa jurídica como controlada, controladora ou por se sujeitar ao controle comum de outra(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s).
- **AGRESPI:** Agência Reguladora dos Serviços Públicos Delegados do Estado do Piauí, autarquia sob regime especial, com a finalidade de regular e fiscalizar os serviços públicos delegados do Estado do Piauí.

- **ANEXOS:** Conjunto de documentos, parte integrante do EDITAL e do CONTRATO, conforme listagem.
- **AS BUILT:** Documento que registra as alterações e modificações feitas em um projeto de construção ou reforma, de forma a documentar como a obra ficou finalizada, com destaque às diferenças incorridas em relação ao PROJETO EXECUTIVO.
- **ÁREA DA CONCESSÃO:** É a área devidamente delimitada no **ANEXO A – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS**, que deverá ser utilizada pela CONCESSIONÁRIA para concretização do objeto do CONTRATO e não se confunde com a área total do bem prevista no Registro de Imóvel.
- **ATIVIDADES ASSOCIADAS:** Atividades econômicas que podem ser exploradas pela CONCESSIONÁRIA, desde que promovam sinergia e complementariedade ao PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos.
- **AUDIÊNCIA PÚBLICA:** Etapa inicial do processo licitatório referente à **Concorrência Pública nº 05/2025/SEAD-PI**, cuja realização se deu em 18 de novembro de 2025, para tornar público o modelo da CONCESSÃO, esclarecer dúvidas e colher contribuições para o EDITAL e anexos sobre a CONCESSÃO.
- **BEM PÚBLICO CONCEDIDO:** Área objeto de delegação mediante CONTRATO DE CONCESSÃO, cujo perímetro encontra-se descrito no **ANEXO A do Contrato - APÊNDICE I - ÁREA DA CONCESSÃO**.
- **BENS REVERSÍVEIS:** São os bens vinculados à CONCESSÃO DE USO, relacionados no Termo de Arrolamento de Bens Reversíveis, indispensáveis à prestação dos serviços, que serão revertidos e/ou devolvidos ao PODER CONCEDENTE, por ocasião do término do CONTRATO, de modo a garantir a continuidade da prestação de serviços.
- **BENS VINCULADOS À CONCESSÃO:** Bens afetados à CONCESSÃO, conforme ANEXOS.
- **CADE:** Conselho Administrativo de Defesa Econômica, autarquia federal regida pela Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011.
- **CAPEX:** Sigla extraída do termo da língua inglesa “*Capital Expenditure*”, que significa Despesas de Capitais ou Investimentos em Bens de Capitais.
- **CGP:** Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privada do Estado do Piauí.
- **CMOG:** Comitê de Monitoramento e Gestão do Contrato, formado por representantes do PODER CONCEDENTE e da SUPARC, responsável pela fiscalização e monitoramento do contrato de CONCESSÃO.
- **COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO ou COMISSÃO:** Comissão de Contratação designada pela Portaria nº 726/2025/GAB/SEAD, publicada no Diário Oficial do Estado do Piauí nº 219/2025, de 12/11/2025, que será responsável por conduzir o processo de LICITAÇÃO, de acordo com a regulamentação vigente, incluindo a análise e o julgamento da GARANTIA DE PROPOSTA, da PROPOSTA COMERCIAL, dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e dos demais documentos necessários, exigidos pelo presente EDITAL.
- **CONCESSÃO DE USO:** Delegação do direito de uso e exploração do bem público concedido.
- **CONCESSÃO:** Ato ou efeito do governo conceder por meio de CONTRATO administrativo a exploração de serviços de utilidade pública ou uso e exploração do bem público a particulares ou empresas, a qual é regulada pela Lei Federal nº 8.987/1995.
- **CONCESSIONÁRIA:** Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto neste EDITAL e no CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO.
- **CONCORRÊNCIA:** Procedimento licitatório realizado para adjudicação da CONCESSÃO.

- **CONSÓRCIO:** Grupo de pessoas jurídicas que se vinculam por meio de termo de compromisso de constituição, com o objetivo de agregar capacitação técnica, econômica e financeira para a participação na LICITAÇÃO, e que respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações decorrentes da LICITAÇÃO, observados os termos do EDITAL e seus ANEXOS.
- **CONSULTA PÚBLICA:** Etapa da LICITAÇÃO, realizada para divulgação da minuta de EDITAL, do CONTRATO e demais ANEXOS, bem como para o recebimento de sugestões dos interessados.
- **CONTRATO DE CONCESSÃO ou CONTRATO:** Contrato de CONCESSÃO DE USO ONEROSA, por meio do qual é conferido, pelo CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, o direito de uso da ÁREA DA CONCESSÃO, pelo PRAZO previsto no CONTRATO, para realização de investimentos e das atividades de conservação, operação, manutenção e exploração econômica, incluindo a elaboração de projetos, a realização das obras e investimentos, observadas as condições estabelecidas na minuta do CONTRATO e seus ANEXOS.
- **CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO:** Cronograma integrante do PLANO DE INTERVENÇÕES, a ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA, contendo o detalhamento, por meio de marcos iniciais, intermediários e finais, para cada um dos investimentos indicados, considerando os prazos iniciais e finais de conclusão das obras ali previstas, que foram definidos com base no CONTRATO.
- **DOE/PI:** Diário Oficial do Estado do Piauí, disponível em [<https://www.diario.pi.gov.br/doe/>] (<https://www.diario.pi.gov.br/doe/>).
- **EDITAL:** EDITAL nº 005/2025/SEAD, que contém o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO.
- **ENCARGOS:** Obrigações formais previstas em CONTRATO e/ou seus ANEXOS de incumbência da CONCESSIONÁRIA, com prazos previamente estabelecidos, relacionadas a obras, operação, sustentabilidade, dentre outras.
- **ESTADO:** Estado do Piauí.
- **EVENTO DE DESEQUILÍBRIO:** Evento, ato ou fato, que, comprovadamente, desencadeia o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, e que enseja a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.
- **EVENTO:** Acontecimento promovido no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, previamente planejado e organizado, que reúne USUÁRIOS com um objetivo específico.
- **EXPLORAÇÃO:** Realização de atividades no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA que impliquem na presença de USUÁRIOS, em caráter continuado ou temporário, incluindo a realização de EVENTOS, e/ou outras atividades que potencialmente gerem RECEITAS à CONCESSIONÁRIA, como a exploração de ações de publicidade, entre outras.
- **FATURAMENTO BRUTO:** Soma de todas as receitas auferidas mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, na exploração do objeto da CONCESSÃO, inclusive com a comercialização de *naming rights* e *pouring rights*.
- **FINANCIADOR:** Toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito que conceda FINANCIAMENTO à CONCESSIONÁRIA para a execução da CONCESSÃO.
- **FINANCIAMENTO:** Todo e qualquer empréstimo eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA na forma de dívida para cumprimento das suas obrigações no âmbito do CONTRATO.
- **FLUXO DE CAIXA MARGINAL:** Mecanismo de promoção de reequilíbrio econômico-financeiro, em que os impactos do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO são compensados por meio da instituição de medidas sobrepostas ao fluxo de caixa elaborado especialmente para

aferição do desequilíbrio, conforme fórmulas dispostas no CONTRATO, de modo que o valor presente líquido final seja igual a zero.

- **GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO:** Garantia do fiel cumprimento das obrigações do CONTRATO, a ser mantida pela CONCESSIONÁRIA, em favor do PODER CONCEDENTE, nos montantes e nos termos definidos no CONTRATO.
- **INDICADORES DE DESEMPENHO:** Conjunto de parâmetros, medidores da qualidade da execução do objeto do CONTRATO, que contribuirá para determinar o valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, nos termos do ANEXO C do Contrato.
- **INDICADOR DE CONFORMIDADE (ICO):** Índice de aferição componente dos INDICADORES DE DESEMPENHO que objetiva a mensuração do cumprimento de obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA no âmbito da CONCESSÃO, mediante a entrega de documentos e relatórios contratuais sob sua responsabilidade, assim como a conformidade da execução do Plano de Eventos em vigor, tal como disciplinado no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.
- **INDICADOR DE DISPONIBILIDADE (IDI):** Índice de aferição componente dos INDICADORES DE DESEMPENHO que objetiva a mensuração da disponibilidade e qualidade das estruturas, bem como dos serviços disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA aos USUÁRIOS do PARQUE.
- **INDICADOR DE EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO (IEU):** Índice de aferição componente dos INDICADORES DE DESEMPENHO que objetiva a mensuração do grau de satisfação dos USUÁRIOS em relação às experiências proporcionadas pela visita no PARQUE objeto da CONCESSÃO.
- **INTERVENÇÕES FACULTATIVAS:** Obras e serviços de engenharia e arquitetura não obrigatórios passíveis de serem realizados pela CONCESSIONÁRIA, por sua conta e risco, tendo em vista os USOS por ela pretendidos no PARQUE.
- **INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS:** Obras e serviços de engenharia e arquitetura obrigatórios a serem executados no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, integral e impreterivelmente, nos termos exigidos no **ANEXO A do Contrato – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS**, **ANEXO B do Contrato – CADERNO DE ENCARGOS** e **ANEXO C do Contrato – INDICADORES DE DESEMPENHO** e seus apêndices.
- **INTERVENÇÕES:** Termo utilizado para designar, conjunta e indistintamente, as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS E FACULTATIVAS.
- **INVENTÁRIO:** Relação dos BENS REVERSÍVEIS a serem mantidos pela CONCESSIONÁRIA durante o prazo de vigência do CONTRATO.
- **INVESTIMENTOS:** Montante de valores monetários necessários à concretização do programa de investimentos previsto pelo licitante em sua proposta técnica.
- **INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS:** São os investimentos mínimos exigidos da CONCESSIONÁRIA no âmbito da CONCESSÃO, os quais deverão ser realizados nos termos do **ANEXO A – Memorial Descritivo e Caderno de Investimentos**.
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, devendo ser substituído por outro que venha a ser criado em seu lugar na hipótese de sua extinção.
- **LICITAÇÃO:** Procedimento público para selecionar, entre as propostas apresentadas, a que melhor atenda ao interesse da Administração Pública, com base nos critérios previstos no EDITAL e seus ANEXOS.
- **LICITANTE VENCEDORA:** LICITANTE declarada vencedora por ter apresentado a proposta mais bem classificada e atendido a todas as condições do EDITAL, à qual será adjudicado o objeto da LICITAÇÃO.

- **MANIFESTAÇÃO DE “NAO OBJEÇÃO”:** Manifestação escrita expedida pelo PODER CONCEDENTE em relação a documentos elaborados e apresentados pela CONCESSIONÁRIA, em especial os PROJETOS DE ENGENHARIA e PLANOS DA CONCESSIONÁRIA.
- **OBJETO:** Objeto do presente CONTRATO a Concessão de Uso, com destinação específica para a Requalificação, Modernização, Operação, Gestão e Manutenção do Parque Estadual Potycabana.
- **OPEX:** Sigla do termo da língua inglesa “*Operational Expenditure*”, que significa Despesas e Dispendios Operacionais e no Investimento em Manutenção de Equipamentos.
- **OUTORGA VARIÁVEL:** Valor que será pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE a partir do início da operação da CONCESSÃO, correspondente ao percentual mínimo de **1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)** do FATURAMENTO BRUTO (ou alíquotas resultantes sobre a totalidade do faturamento bruto auferido pela CONCESSIONÁRIA no ano fiscal anterior), nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS.
- **PARQUE:** Parque Estadual Potycabana que será OBJETO da CONCESSÃO do presente EDITAL.
- **PARTES:** São a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE.
- **PERÍODO DE TRANSIÇÃO:** Período compreendido entre a assinatura do CONTRATO e a assinatura do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO.
- **PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL:** Documento a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA, submetido à aprovação do PODER CONCEDENTE, dispendo sobre processo de desmobilização ao final da CONCESSÃO, a fim de viabilizar a reversão dos BENS REVERSÍVEIS e garantir a continuidade das atividades de manutenção e operação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.
- **PLANO DE INTERVENÇÕES E PROJETO BÁSICO:** Conjunto de documentos e projetos relativos ao planejamento e à execução de obras e serviços de engenharia e arquitetura no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, podendo ser INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e/ou FACULTATIVAS, nos termos das disposições previstas no **ANEXO A do Contrato – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS, ANEXO B do Contrato – CADERNO DE ENCARGOS e ANEXO C do Contrato – INDICADORES DE DESEMPENHO** e seus apêndices.
- **PLANO DE NEGÓCIOS:** Plano a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA que deverá contemplar todos os elementos operacionais e econômico-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.
- **PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO:** Documentos contendo os Planos Operacionais acerca do planejamento das atividades necessárias para a execução das obrigações descritas neste CONTRATO e ANEXOS, conforme disposições previstas no **ANEXO B do Contrato – CADERNO DE ENCARGOS e ANEXO C do Contrato – INDICADORES DE DESEMPENHO** e seus apêndices e, portanto, estar alinhados às INTERVENÇÕES apresentadas no PLANO DE INTERVENÇÕES da ÁREA DA CONCESSÃO.
- **PODER CONCEDENTE:** O Estado do Piauí, representado pela Secretaria de Administração - SEAD.
- **PRAZO DA CONCESSÃO:** O prazo de vigência da CONCESSÃO será de **35 (trinta e cinco) anos**, contado da data de assinatura do contrato.
- **PROJETO BÁSICO:** Conjunto de elementos necessários e suficientes para a caracterização das obras e serviços de engenharia e arquitetura, obrigatórios e facultativos, a serem

realizados sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento dos impactos ambientais, urbanísticos e de patrimônio das INTERVENÇÕES.

- **PROJETO EXECUTIVO:** Conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa das obras e serviços de engenharia e arquitetura, obrigatórios e facultativos, a serem realizados sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, abrangendo os projetos complementares de engenharia e arquitetura, o relatório de projeto, as especificações técnicas, os desenhos, as notas de serviço, as memórias de cálculo estrutural, os resultados dos estudos, os quantitativos e o cronograma detalhado da obra.
- **PROJETOS DE ENGENHARIA:** Conjunto dos elementos necessários e suficientes para a execução de uma obra ou serviço, apresentado de forma objetiva, precisa e detalhada, englobando o PROJETO BÁSICO, o PROJETO EXECUTIVO e o AS BUILT, observadas as normas constantes no CONTRATO e seus ANEXOS e as normas técnicas aplicáveis.
- **PROPOSTA COMERCIAL:** Proposta financeira referente ao percentual de desconto do valor de subsídio de obra, mais a proposta financeira referente ao valor do investimento e o respectivo compromisso de realização do referido investimento, o compromisso de atendimento do prazo para execução, instalação, implantação e conclusão das obras, serviços e equipamentos mínimos previstos no edital e seus anexos, o compromisso de apresentação do projeto executivo, o compromisso de apresentação do 'As Built' e o prazo da validade das propostas.
- **RECEITAS:** Todos os valores auferidos pela CONCESSIONÁRIA e por quaisquer subsidiárias mediante a EXPLORAÇÃO direta ou indireta do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.
- **RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO:** Documento a ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, até 31 de março de cada ano civil, para fins de fiscalização do cumprimento pela CONCESSIONÁRIA dos encargos e obrigações previstos no CONTRATO e seus ANEXOS.
- **RELATÓRIO TRIMESTRAL:** Relatório a ser enviado pela CONCESSIONÁRIA, 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 dos valores de CAPEX e OPEX, bem como das receitas previstas em contrato;
 - b) A geração de emprego direto e indireto;
 - c) A relação de trabalhadores;
 - d) As ações de Responsabilidade Social;
 - e) Os dados de publicidade e marketing;
 - f) Os registros fotográficos da concessão;
 - g) O cronograma de obras e serviços.
- **SEAD:** Secretaria de Administração do Estado do Piauí.
- **SERVIÇOS:** Todas as atividades a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA, dentre elas, os ENCARGOS OPERACIONAIS, as oriundas das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e FACULTATIVAS, bem como outras que não decorram diretamente das intervenções realizadas, mas que podem ser exploradas pela CONCESSIONÁRIA na área da CONCESSÃO.
- **SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO - SPE:** Pessoa jurídica de direito privado constituída pela ADJUDICATÁRIA, na forma de Sociedade Anônima, nos termos da Lei

Federal nº 6.404/1975, para exclusiva exploração do objeto da CONCESSÃO.

- **SUBSÍDIO DE OBRA PÚBLICA:** Recursos financeiros autorizados mediante lei, previstos editalmente em favor da CONCESSIONÁRIA para utilização exclusiva na realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS constantes do ANEXO A do Contrato – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS, que no âmbito deste CONTRATO restou fixado em **R\$ 0,00 (zero real)**, em decorrência do desconto de 100% (cem por cento) ofertado pela CONCESSIONÁRIA em sua PROPOSTA COMERCIAL, razão pela qual não haverá qualquer desembolso pelo PODER CONCEDENTE a esse título durante toda a vigência da CONCESSÃO.
- **TAXA DE REGULAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS ou TR/AGRESPI:** Tributo devido pela CONCESSIONÁRIA à AGRESPI, nos termos da Lei Estadual nº 7.763/2022.
- **TERMO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS:** Documento emitido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA ao término da CONCESSÃO, atestando o estado de conservação e manutenção do bem público concedido.
- **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO - TERI:** Documento assinado pelas PARTES que formaliza a entrega do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, transferindo a responsabilidade por sua manutenção e operação à CONCESSIONÁRIA, exclusiva e integralmente.
- **TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO:** Documento emitido pelo PODER CONCEDENTE quando concluídas as obras do PLANO DE INTERVENÇÃO com avaliação e manifestação quanto à validação das obras realizadas pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.
- **USOS:** Atividades que serão exploradas pela CONCESSIONÁRIA no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.
- **USUÁRIOS:** Pessoas físicas e jurídicas que gozem dos USOS oferecidos no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA e frequentadores dos EVENTOS promovidos, bem como os responsáveis pela organização e promoção de EVENTOS de qualquer natureza.
- **VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:** Montante calculado com base nos custos estimados para a implantação das obras, serviços e equipamentos mínimos previstos no instrumento editalício, considerando-se o prazo de 35 (trinta e cinco) anos.
- **VISTORIA DE AFERIÇÃO:** Vistoria a ser realizada pelo PODER CONCEDENTE em conjunto com a CONCESSIONÁRIA, trimestralmente e sucessivamente, a partir do término da implantação dos investimentos obrigatórios, com início no correspondente ano fiscal da CONCESSÃO, com a finalidade específica de aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA, não se confundindo com as vistorias realizadas imprevisivelmente pelo AGRESPI no amplo exercício de seu poder fiscalizador.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ANEXOS

2.1. Integram o CONTRATO, para todos os efeitos legais e contratuais, os ANEXOS e o apêndice relacionados nesta cláusula:

- 2.1.1. Anexo A - Memorial Descritivo e Caderno de Investimentos (0021709985)
- 2.1.2. Anexo A - Apêndice I - Área da Concessão (0021721839);
- 2.1.3. Anexo A - Apêndice II - Cronograma Físico-Executivo (0021712805)
- 2.1.4. Anexo B - Caderno de Encargos (0021712851)
- 2.1.5. Anexo C - Indicadores de Desempenho (0021712879)
- 2.1.6. Anexo E - Matriz de Riscos (0021712905)

2.1.7. ANEXO F – PROPOSTA - CONSORCIO POTY ESPORTE E LAZER (0022826100)

2.1.8. Anexo G - GARANTIA DE EXECUCAO - DAR e comprovante de pagame (0025899073)

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO REGIME JURÍDICO

3.1. A CONCESSÃO estará sujeita às leis vigentes no Brasil, com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra.

3.2. A CONCESSÃO será regida pelas cláusulas constantes neste CONTRATO e seus anexos, assim como, no que couber, pelas normas que regem a matéria, em especial: a **Lei nº 14.133/2021** e, subsidiariamente, a **Lei nº 8.987/1995**.

3.3. As referências às normas aplicáveis à CONCESSÃO deverão também ser compreendidas como referências à legislação que as substituam ou modifiquem.

3.4. Este CONTRATO regula-se pelas suas disposições e pelos preceitos de direito público, sendo-lhe aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA INTERPRETAÇÃO

4.1. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição do CONTRATO, deverão ser consideradas as cláusulas contratuais e, depois, as disposições dos ANEXOS que nele se consideram integrados.

4.1.1. No caso de divergência entre as disposições do CONTRATO e as disposições dos ANEXOS que o integram, prevalecerão as disposições do CONTRATO.

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

4.2. As referências a este CONTRATO ou a qualquer outro documento incluem eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES.

4.3. Quaisquer custos relativos à interpretação deste CONTRATO e de orientações e determinações oriundas do PODER CONCEDENTE correrão às expensas da CONCESSIONÁRIA.

CAPÍTULO II – DOS ELEMENTOS DA CONCESSÃO

5. CLÁUSULA QUINTA – DO OBJETO

5.1. O presente CONTRATO tem por objeto a concessão de uso da área prevista no **ANEXO A** do Contrato – *MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS* para a Administração, Operação, Manutenção e Exploração, com inclusão de Obras de Reforma e Modernização, do **Parque Estadual Poty cabana** (situado na Avenida Raul Lopes, S/N, Bairro Noivos, no município de Teresina, no Estado do Piauí, registrado sob o nº R-4-104.351), observadas todas as regras e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS.

5.2. Na ÁREA DA CONCESSÃO poderão ser desenvolvidas, pela CONCESSIONÁRIA, atividades relacionadas ao objeto da CONCESSÃO, com fins econômicos ou não, desde que observadas as disposições constantes do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**, bem como:

- I. · Seja preservada a natureza de uso comum do povo e os objetivos de recreação, prática esportiva, cultura e bem-estar do PARQUE;
- II. · Sejam observados as normas, os padrões e os procedimentos dispostos nos PLANOS, neste CONTRATO e seus ANEXOS;
- III. · As INTERVENÇÕES que envolvam demolição, reforma ou construção de novas estruturas

observem o disposto no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**, e contem com a aprovação prévia por parte do PODER CONCEDENTE.

5.2.1. A aprovação tratada no inciso III da subcláusula 5.2 tem por objetivo aferir a compatibilidade das INTERVENÇÕES e atividades com o impacto na paisagem e com a finalidade do PARQUE, seus respectivos PLANOS, e dos equipamentos existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, e poderá ser precedida pela oitiva do PODER CONCEDENTE e de órgãos ou entidades com competência sobre a matéria, não ensejando qualquer responsabilidade do PODER CONCEDENTE, nem alteração da alocação de riscos estabelecida neste CONTRATO, nem afastando a obrigação da CONCESSIONÁRIA de obter a aprovação de todos os órgãos ou entidades competentes para a realização das INTERVENÇÕES.

5.3. Constituem as áreas esportivas mínimas do PARQUE, cujas finalidades deverão ser mantidas, as seguintes:

- a) 01 Quadra Poliesportiva;
- b) Quadras de Areia;
- c) Pista de Skate;
- d) Quadra de Tênis;
- e) Campo de Futebol Society;
- f) Espaço coberto (antiga quadra de badminton);
- g) Pista de Caminhada; e
- h) Ciclovía.

5.3.1. É permitida a realocação das áreas descritas, desde que mantidas suas finalidades.

5.3.2. Em caso de realocação das áreas acima mencionadas, as hipóteses de RECEITAS a elas vinculadas serão aplicáveis à nova área.

5.3.3. Havendo a necessidade de demolição, reforma ou construção de novas estruturas, as intervenções propostas devem observar o disposto no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**, e devem ser objeto de aprovação prévia por parte do PODER CONCEDENTE.

5.3.4. Caso proposto pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, será permitida a adaptação de qualquer dos equipamentos esportivos, de forma a substituir a(s) modalidade(s) esportiva(s) a que atualmente se destina.

5.4. Em decorrência de determinação do PODER CONCEDENTE, áreas contíguas às áreas delimitadas no Apêndice I do **ANEXO A – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS**, que passem a ser de uso público, poderão integrar a ÁREA DA CONCESSÃO, observada a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro.

5.4.1. A incorporação de novas áreas à ÁREA DA CONCESSÃO na forma da subcláusula 5.4 será formalizada por meio de Termo Aditivo ao presente CONTRATO.

5.5. Uma vez incorporadas à ÁREA DA CONCESSÃO, aplicar-se-ão sobre as áreas acrescidas os mesmos deveres e obrigações aplicáveis às áreas que originalmente integravam a ÁREA DA CONCESSÃO, na forma deste CONTRATO e do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

5.6. O PODER CONCEDENTE terá acesso permanente à ÁREA DA CONCESSÃO, a fim de que possa realizar as atividades inerentes às suas funções institucionais, inclusive o exercício exclusivo do poder de polícia.

6. CLAUSULA SEXTA – DO PRAZO

6.1. O prazo de vigência do CONTRATO é de **35 (trinta e cinco) anos**, contados a partir da data de sua assinatura, condicionada a sua eficácia à publicação do extrato do CONTRATO no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme art. 94 da Lei nº 14.133/2021, e no Diário Oficial do Estado do Piauí.

6.2. O prazo previsto no item 6.1 poderá ser prorrogado a critério das PARTES, nas seguintes hipóteses:

6.2.1. Para fins de reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, será observado o disposto na CLÁUSULA 25, CLÁUSULA 26 e CLÁUSULA 27.

6.2.2. Nos casos de justificado interesse público, mediante estudos técnicos que demonstrem a viabilidade da prorrogação contratual em relação à realização de nova licitação.

6.2.2.1. A prorrogação contratual por interesse público deverá ser submetida a Parecer Jurídico prévio da Procuradoria-Geral do Estado – PGE, em conformidade com o art. 132 da Constituição Federal e a Lei Complementar Estadual nº 56/2005, cabendo a decisão ao CONSELHO GESTOR DE PPP – CGP.

6.2.3. É faculdade de o CGP prorrogar ou não o CONTRATO e a recusa em efetuar a prorrogação não gera, para a CONCESSIONÁRIA, qualquer direito a retenção, indenização ou ressarcimento pelos investimentos realizados.

6.3. A partir da assinatura do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá acompanhar a gestão do PARQUE pelo PODER CONCEDENTE, podendo ter acesso livre à ÁREA DA CONCESSÃO e aos documentos e processos referentes à operação do PARQUE.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

7.1. O valor estimado deste CONTRATO é de **R\$ 5.426.000,00 (cinco milhões e quatrocentos e vinte e seis mil reais)**, correspondente ao valor dos investimentos durante o prazo da concessão.

7.1.1. O valor estimado do CONTRATO é meramente referencial, não podendo ser invocado pela CONCESSIONÁRIA para embasar pleitos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA TRANSFERÊNCIA DO BEM PÚBLICO À CONCESSIONÁRIA

8.1. O PARQUE ESTADUAL POTYTABANA será considerado transferido para a CONCESSIONÁRIA a partir da assinatura do **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO (TERI)**, que formalizará a transferência à CONCESSIONÁRIA, de forma exclusiva e integral, da responsabilidade pelo PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, obedecidas as disposições deste CONTRATO e seus ANEXOS.

8.2. A partir da assinatura do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO (TERI), as obrigações de manutenção e operação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA passam a ocorrer a cargo da CONCESSIONÁRIA, que deverá observar os encargos e obrigações previstos neste CONTRATO e seus ANEXOS, notadamente no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

8.3. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar em seu PLANO DE INTERVENÇÕES e PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO (PLANO DE O&M) a necessidade de manter o parque aberto e em funcionamento ininterrupto ao público durante a execução das intervenções.

8.3.1. Excepcionalmente, poderá ocorrer o fechamento temporário total ou parcial do parque e/ou de suas áreas, desde que haja risco iminente à integridade física e segurança dos usuários decorrente da execução das intervenções ou caso exista justificativa técnica

devidamente formalizada e previamente aprovada pelo PODER CONCEDENTE.

8.3.2. Após a aprovação do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a plena e prévia divulgação dos dias e horários de fechamento total ou parcial do parque, utilizando canais de comunicação amplamente acessíveis ao público, com o objetivo de minimizar os transtornos aos usuários.

8.4. O início de quaisquer medidas de intervenção, obras ou serviços na ÁREA DA CONCESSÃO, por parte da CONCESSIONÁRIA, fica sujeito à prévia e expressa obtenção das licenças relacionadas à legislação ambiental, urbanística e demais autorizações específicas para o exercício regular de suas atividades, incluindo autorizações dos órgãos de patrimônio histórico, cultural e ambiental.

8.5. Caso necessário e conforme a natureza da intervenção, a CONCESSIONÁRIA deverá obter anuência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), da Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA) e da Marinha do Brasil.

8.5.1. A CONCESSIONÁRIA será a única e exclusiva responsável pela completa regularização e adequação do poço tubular existente junto ao órgão competente, devendo manter, por toda a vigência do Contrato, a Outorga de Direito de Uso de Recursos Hídricos e de todos os demais atos autorizativos, licenças e cadastros exigidos pela legislação estadual para a captação subterrânea e utilização da água proveniente do poço tubular.

8.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá atender integralmente às normas dos órgãos de patrimônio histórico, cultural e ambiental, incluindo as exigências de monitoramento e realização de quaisquer estudos técnicos, análises de qualidade e procedimentos de segurança, conforme determinado nos atos autorizativos.

8.5.3. A CONCESSIONÁRIA será a única e exclusiva responsável por todos os custos e trâmites necessários à obtenção das referidas licenças e autorizações.

8.6. Qualquer intervenção ou obra em leito, margens, faixa de domínio ou áreas adjacentes do Rio Poty, ou em locais susceptíveis de interferência hidrológica, somente poderá ser iniciada pela CONCESSIONÁRIA após a prévia e cumulativa obtenção de todas as licenças, autorizações, anuências e outorgas exigidas pelos órgãos federais competentes.

8.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar integralmente as diretrizes e normas federais aplicáveis a obras em curso d'água, incluindo padrões de lançamento de efluentes, normas de segurança da navegação e proteção de margens, prevenindo processos erosivos e de assoreamento.

8.7. Todos os estudos, projetos, planos e documentos técnicos elaborados pela CONCESSIONÁRIA que se destinem a subsidiar a obtenção das licenças, outorgas, autorizações ou quaisquer outras anuências exigidas pelos órgãos competentes deverão observar o item 3.8 do **Anexo B – Caderno de Encargos**, integrante deste Contrato.

8.8. O cumprimento desta cláusula é classificado como condição suspensiva para a efetivação das intervenções e início da operação. A inobservância desta condição impedirá o início de intervenções, podendo gerar as sanções contratuais cabíveis, sem prejuízo da responsabilidade em outras esferas.

CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES SOBRE A CONCESSIONÁRIA

9. CLÁUSULA NONA – DO OBJETO SOCIAL

9.1. A CONCESSIONÁRIA, estruturada sob a forma de Sociedade de Propósito Específico, com sede no município de Teresina – PI, deverá estabelecer como objeto social único e exclusivo a exploração da CONCESSÃO, nos termos deste CONTRATO e seus ANEXOS.

9.2. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, alterar seu objeto social sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.

9.3. Todos os documentos que formalizarem alterações societárias da CONCESSIONÁRIA, ainda que não condicionadas à prévia autorização do PODER CONCEDENTE, deverão ser a ele encaminhados no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data da respectiva alteração.

9.4. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme a legislação em vigor.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO CAPITAL SOCIAL

10.1. O capital social mínimo subscrito da CONCESSIONÁRIA será de **R\$ 1.085.200,00 (um milhão, oitenta e cinco mil e duzentos reais)**, que corresponde a 20% (vinte por cento) do valor do CONTRATO, devendo ser integralizado pelo menos 10% (dez por cento), em moeda corrente, como condição precedente à assinatura deste CONTRATO, correspondente ao montante de **R\$ 108.520,00 (cento e oito mil e quinhentos e vinte reais)**.

10.1.1. A integralização do restante do capital social subscrito, no montante de **R\$ 976.680,00 (novecentos e setenta e seis mil e seiscentos e oitenta reais)**, será comprovada ao PODER CONCEDENTE na seguinte proporção, contados da data do início do PRAZO DA CONCESSÃO:

- a) 25% (vinte e cinco por cento) em até 06 (seis) meses;
- b) 50% (cinquenta por cento) em até 18 (dezoito) meses;
- c) 75% (setenta e cinco por cento) em até 30 (trinta) meses;
- d) 100% (cem por cento) em até 42 (quarenta e dois) meses.

10.2. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, reduzir o seu capital social abaixo do valor mínimo estabelecido na subcláusula 10.1, sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.

10.3. A CONCESSIONÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que representem obrigações de sua responsabilidade, em favor de terceiros, devendo informar a realização dessas operações ao PODER CONCEDENTE, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua efetivação.

10.4. Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas ao objeto deste CONTRATO.

10.5. O exercício social da SPE e o exercício financeiro deste CONTRATO coincidirão com o ano civil.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

11.1. A CONCESSIONÁRIA deverá submeter à prévia anuência do PODER CONCEDENTE qualquer ato que possa caracterizar alteração do seu CONTROLE, direta, em bloco ou isoladamente, observadas as condições fixadas neste CONTRATO, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.

11.2. A composição societária da CONCESSIONÁRIA deverá ser aquela apresentada no procedimento licitatório, permitindo-se eventual transferência do CONTROLE somente após a finalização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, observada a legislação aplicável.

11.3. A solicitação de transferência do CONTROLE deverá ser encaminhada formalmente, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) seu(s) FINANCIADOR(ES),

contendo a justificativa da solicitação, bem como as informações e documentos suficientes para subsidiar sua análise pelo PODER CONCEDENTE.

11.4. Como condição para a anuência do PODER CONCEDENTE, o interessado em assumir o CONTROLE da CONCESSIONÁRIA deverá:

11.4.1. Atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da CONCESSÃO;

11.4.2. Prestar e manter a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;

11.4.3. Comprometer-se ao cumprimento de todas as exigências previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS.

11.5. No caso de transferência do CONTROLE para o(s) FINANCIADOR(ES), além do cumprimento das exigências previstas na subcláusula 11.4, esse(s) deverá(ão) apresentar um plano de reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e de continuidade da CONCESSÃO.

11.6. O PODER CONCEDENTE poderá negar a solicitação de transferência do CONTROLE caso avalie que a operação poderá prejudicar ou colocar em risco a execução do objeto do CONTRATO.

11.7. O PODER CONCEDENTE examinará a solicitação de transferência do CONTROLE no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e aos FINANCIADORES, convocar os sócios ou acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA e promover outras diligências consideradas adequadas.

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

11.9. Durante todo o período de vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA também deverá submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE eventual alteração no respectivo estatuto social que envolva a cisão, fusão, transformação ou incorporação, observado o mesmo procedimento previsto para a transferência do CONTROLE.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONTRATAÇÃO COM TERCEIROS

12.1. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar terceiros, por sua conta e risco, desde que não resulte em subcontratação, sub-rogação ou cessão total da CONCESSÃO, observadas as disposições deste CONTRATO e da legislação aplicável.

12.2. Os contratos da CONCESSIONÁRIA com terceiros deverão ser celebrados por escrito e apresentados à ciência do PODER CONCEDENTE como anexos ao RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO, conforme disciplinado no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

12.3. Todos os contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros deverão respeitar o prazo de vigência da CONCESSÃO.

12.4. A CONCESSIONÁRIA será integralmente responsável pelos atos praticados pelos terceiros com os quais contratar, sendo vedada qualquer disposição em sentido contrário.

12.5. Os contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros serão regidos pelo direito privado, não resultando em qualquer relação entre eles e o PODER CONCEDENTE.

12.6. A CONCESSIONÁRIA será integralmente responsável pela execução da CONCESSÃO, ainda que parcialmente executada por terceiros, incluindo o cumprimento dos encargos, obrigações e indicadores de desempenho previstos neste CONTRATO e seus ANEXOS.

CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

13.1. As PARTES comprometem-se reciprocamente a cooperar entre si e a prestar o auxílio necessário ao bom desenvolvimento das atividades relativas ao objeto deste CONTRATO.

13.2. As PARTES comprometem-se ainda a conjugar esforços para a aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO, nos termos estabelecidos pelo PODER CONCEDENTE e na relação com a AGRESPI.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

14.1. Constituem obrigações e direitos da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações expressas neste CONTRATO e seus ANEXOS, especialmente no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**, além da observância à legislação aplicável:

14.1.1. Usar e explorar o PARQUE ESTADUAL POTYTABANA durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, desde que os USOS praticados sejam compatíveis com a legislação aplicável, atendam ao interesse público e não violem as disposições previstas neste CONTRATO, seus ANEXOS e no ordenamento jurídico cível, criminal ou ambiental;

14.1.2. Manter a autonomia de gestão para a definição das atividades a serem exploradas no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA e as condições para sua utilização, bem como para o estabelecimento de subcontratações, terceirizações e parcerias, desde que cumpridas as exigências previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS e na legislação aplicável;

14.1.3. Elaborar e executar o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, compreendendo impreterível e integralmente as INTERVENÇÕES, que deverão ser realizadas nas exatas condições que forem objeto de MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PODER CONCEDENTE, de forma rotineira, periódica e emergencial, garantindo a conservação da capacidade funcional do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA durante todo o período de vigência do CONTRATO, conforme as exigências previstas no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**;

14.1.4. Elaborar e executar o PLANO DE INTERVENÇÕES E PROJETO BÁSICO, nas exatas condições que forem objeto de MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PODER CONCEDENTE, atendendo às exigências relativas à administração e gestão e à segurança do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, garantindo o bem-estar de seus funcionários e USUÁRIOS durante todo o período de vigência do CONTRATO, conforme as exigências previstas no **ANEXO A – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS** e **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**;

14.1.5. Obter, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários ao cumprimento de todos os encargos e obrigações atribuídos à CONCESSIONÁRIA;

14.1.6. Executar as obras e intervenções pertinentes ao objeto da CONCESSÃO às suas expensas, sem a necessidade de promoção de subsídio de obra pública;

14.1.7. Efetuar o pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, nos termos da CLÁUSULA 20 e da CLÁUSULA 21;

14.1.8. Realizar o pagamento da TAXA DE REGULAÇÃO;

14.1.9. Arcar com todos os tributos que incidirem sobre o PARQUE ESTADUAL POTYTABANA e sobre as atividades relacionadas aos seus USOS e EXPLORAÇÃO, bem como relativos a novas edificações a serem eventualmente implantadas pela CONCESSIONÁRIA em decorrência de INTERVENÇÕES FACULTATIVAS;

14.1.10. Disponibilizar o PARQUE ESTADUAL POTYTABANA aos USUÁRIOS, devendo a CONCESSIONÁRIA envidar os melhores esforços para a realização de EVENTOS e para a integração e lazer social, nos termos dos USOS sob os quais o PODER CONCEDENTE manifestar sua não objeção;

- 14.1.11. Envidar os melhores esforços para a promoção de atividades esportivas, festivas e culturais no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, especialmente por meio da promoção de EVENTOS;
- 14.1.12. Assegurar livre acesso do PODER CONCEDENTE e da AGRESPI ao PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, no exercício da fiscalização;
- 14.1.13. Prestar todas as informações que lhe sejam solicitadas pelo PODER CONCEDENTE e pela AGRESPI, no prazo de 10 (dez) dias, prorrogáveis mediante justificativa fundamentada, salvo no caso de existência expressa de prazo legal ou contratual diverso;
- 14.1.14. Indicar preposto para representá-la junto ao PODER CONCEDENTE e à AGRESPI;
- 14.1.15. Providenciar, manter e arcar com os custos de 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;
- 14.1.16. Zelar pela integridade dos BENS REVERSÍVEIS, mantendo-os em adequada condição de funcionamento e uso durante todo o prazo de vigência do CONTRATO;
- 14.1.17. Manter, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, as condições necessárias à execução da CONCESSÃO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação previstos no EDITAL;
- 14.1.18. Responsabilizar-se e garantir o cumprimento, por parte de eventuais empresas subcontratadas ou parceiras, de todas as disposições previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS, bem como na legislação aplicável à CONCESSÃO;
- 14.1.19. Cumprir determinações legais relativas à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho, em relação aos seus prepostos ou empregados, responsabilizando-se por todos os encargos sociais, trabalhistas e previdenciários incidentes sobre o custo da mão de obra empregada;
- 14.1.20. Manter vigentes a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO e os seguros necessários, nos termos dispostos neste CONTRATO;
- 14.1.21. Comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, à AGRESPI e demais autoridades competentes todas as ocorrências que colocarem em risco a integridade ambiental e patrimonial do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA e/ou atentarem contra a proteção de seus USUÁRIOS e funcionários;
- 14.1.22. Dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e à AGRESPI de todo e qualquer evento que possa prejudicar ou impedir o cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA e/ou que possa constituir causa de intervenção, caducidade ou rescisão do CONTRATO, salvo nos casos em que houver prazo legal ou contratual diverso;
- 14.1.23. Responder civil, administrativa, ambiental, tributária e criminalmente por ações ou omissões que lhe forem atribuíveis no âmbito da execução do objeto do CONTRATO, inclusive pelas ações e omissões de seus prepostos ou empregados;
- 14.1.24. Indenizar o PODER CONCEDENTE em razão de qualquer demanda ou prejuízo resultante de ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, diretamente ou por meio de seus prepostos ou empregados;
- 14.1.25. Informar ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e à AGRESPI quando citada ou intimada em qualquer ação judicial ou procedimento administrativo relativos à execução do objeto deste CONTRATO;
- 14.1.26. Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, incluindo a

elaboração de código de ética e conduta e mecanismos internos de auditoria e canal de denúncia que assegurem sua observância, de modo a prevenir a ocorrência de violações à Lei Federal nº 12.846/2013;

14.1.27. Garantir que o PARQUE tenha horário de funcionamento mínimo das 07h às 22h em todos os dias da semana, inclusive aos sábados e domingos.

14.2. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar ao PODER CONCEDENTE e à AGRESPI **RELATÓRIO TRIMESTRAL** da execução do projeto, em até 15 (quinze) dias do encerramento de cada trimestre, nos termos do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

14.3. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar **RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO**, até 31 de março de cada ano, para fins de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE e pela AGRESPI do cumprimento dos encargos e obrigações previstos no CONTRATO e seus ANEXOS, nos termos do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

14.3.1. O descumprimento das obrigações previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS estará sujeito à aplicação das sanções cabíveis, conforme previsto na CLÁUSULA 32.

14.4. É vedado à CONCESSIONÁRIA:

14.4.1. Conceder empréstimos, financiamentos e/ou quaisquer outras formas de transferência de recursos para seus acionistas, exceto transferências de recursos a título de:

- a) Distribuição de dividendos;
- b) Redução de capital, na forma prevista neste CONTRATO;
- c) Pagamento de juros sobre capital próprio; e
- d) Eventual contratação de obras ou serviços, observados, em qualquer caso, os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO;

14.4.2. Cobrar valores dos USUÁRIOS para ingresso nas áreas abertas do PARQUE, exceto em caso de eventos.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES E DOS DIREITOS DO PODER CONCEDENTE

15.1. Constituem obrigações e direitos do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo das demais obrigações expressas neste CONTRATO e seus ANEXOS, além das prerrogativas previstas na legislação aplicável:

15.1.1. Tomar todas as providências para o desembaraço do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA e transferir sua posse à CONCESSIONÁRIA, mediante a assinatura do TERI – TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;

15.1.2. Analisar e emitir MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” sobre os PROJETOS DE ENGENHARIA e sobre os PLANOS relativos às INTERVENÇÕES, à OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, conforme procedimentos e prazos previstos no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS** e demais ANEXOS;

15.1.3. Auxiliar a AGRESPI no monitoramento quanto à execução das cláusulas deste CONTRATO, por meio do CMOG;

15.1.4. Auxiliar a AGRESPI na avaliação do desempenho da CONCESSIONÁRIA, conforme previsto no **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**, podendo a AGRESPI adotar integralmente o relatório emitido;

15.1.5. Acompanhar e auxiliar a AGRESPI na fiscalização do fiel cumprimento do

CONTRATO e seus ANEXOS, incluindo a realização de vistorias periódicas, visando à garantia da plena conservação do PARQUE ESTADUAL POTYCABANA;

15.1.6. Comunicar à CONCESSIONÁRIA, por escrito, qualquer falha, deficiência, solicitação de reparo, manutenção ou reposição na infraestrutura, equipamentos ou demais requerimentos a respeito da não conformidade na execução do CONTRATO, que tenham sido levantadas mediante denúncia ou a partir de vistorias, determinando prazo para que sejam sanadas;

15.1.7. Orientar e prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser necessários para a execução do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA;

15.1.8. Informar à CONCESSIONÁRIA sobre a existência de citação ou intimação, em qualquer ação judicial ou procedimento administrativo, relativas à execução do objeto deste CONTRATO;

15.1.9. Envidar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns das PARTES e da manutenção do CONTRATO, praticando todos os atos legais cabíveis com esse objetivo;

15.1.10. Aplicar sanções e adotar as demais medidas cabíveis, nos termos deste CONTRATO, no caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;

15.1.11. Intervir na CONCESSÃO, por indicação da AGRESPI, nos casos e nas condições previstas na legislação e neste CONTRATO;

15.1.12. Zelar pela preservação do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, nos termos do instrumento convocatório e das disposições legais aplicáveis;

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA REGULAÇÃO PELA AGRESPI

16.1. Compete à AGRESPI a regulação e fiscalização da CONCESSÃO durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, em conformidade com a legislação vigente, cabendo-lhe especialmente:

16.1.1. Editar normas regulamentares da CONCESSÃO, observado o disposto no presente CONTRATO;

16.1.2. Aplicar à CONCESSIONÁRIA as penalidades previstas, nos termos deste CONTRATO e da legislação incidente;

16.1.3. Receber, apurar e solucionar as queixas e reclamações apresentadas pelos USUÁRIOS dos SERVIÇOS;

16.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução dos SERVIÇOS;

16.1.5. Monitorar a qualidade do SERVIÇO, nos termos do presente CONTRATO, notadamente no disposto no ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO, considerando os dados para definição do valor a ser pago à título de OUTORGA VARIÁVEL ou aplicação de penalidade, conforme o caso;

16.1.6. Homologar as revisões ordinárias e extraordinárias, na forma da legislação e do disposto neste CONTRATO.

16.2. Pelas atividades de regulação e fiscalização dos SERVIÇOS, a CONCESSIONÁRIA deverá pagar à AGÊNCIA REGULADORA a TAXA DE REGULAÇÃO, no valor de **0,5% (zero vírgula cinco por cento)** da sua Receita Operacional Bruta.

16.2.1. O pagamento da TAXA DE REGULAÇÃO ocorrerá nos termos fixados pela Lei Estadual nº 7.763, de 30 de março de 2022.

16.2.2. A TAXA DE REGULAÇÃO deverá ser paga mensalmente até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês com base na Receita Operacional Bruta do mês anterior.

16.2.3. Caberá a equalização do valor total da TAXA DE REGULAÇÃO pago no ano quando da publicação das demonstrações financeiras anuais auditadas da CONCESSIONÁRIA, aplicando-se o percentual definido no item 16.2 e realizando-se a cobrança adicional ou o desconto, conforme o caso, nos pagamentos seguintes.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

17.1. No âmbito desta CONCESSÃO, a remuneração da CONCESSIONÁRIA se dará por meio das FONTES DE RECEITAS do PARQUE, que deverão ser compartilhadas com o PODER CONCEDENTE na forma de OUTORGA VARIÁVEL, conforme previsto na CLÁUSULA 20 e CLÁUSULA 21.

17.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do CONTRATO, o Plano de Negócios, nos termos exigidos no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**, contendo as especificações das FONTES DE RECEITA, conforme subcláusula 17.2, podendo ser previstas, ainda, outras atividades que guardem relação com o objeto do CONTRATO.

17.1.2. Na hipótese de descumprimento do prazo descrito na subcláusula 17.1.1 acima, serão aplicadas as penalidades cabíveis, na forma da CLÁUSULA 32.

17.2. Constituem FONTES DE RECEITA as seguintes atividades:

- a) Aluguel de espaços a terceiros (ABL) referente às áreas de INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS;
- b) Aluguel de quadras esportivas;
- c) Estacionamentos de veículos individuais ou coletivos, podendo corresponder a vagas que atendam preponderantemente o PARQUE e se situem de forma conjugada a eles;
- d) Eventos realizados no PARQUE;
- e) Aulas esportivas e recreativas;
- f) Atividade Náutica;
- g) *Locker*, entendido como armários inteligentes de uso público;
- h) Recargas para Veículos Elétricos – EVs;
- i) Publicidade;
- j) Atividades de aventura, esportivas e recreativas;
- k) Serviços inerentes ao apoio dos USUÁRIOS, ao ecoturismo, lazer, ou outros associados aos atributos naturais, culturais e históricos do PARQUE; e
- l) *Naming rights*.

17.2.1. As áreas dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS passíveis de aferimento de receitas por meio de aluguel (ABL) poderão ser exploradas comercialmente diretamente pela CONCESSIONÁRIA.

17.3. Na exploração de atividades de publicidade, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) Considerar as disposições do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**, relativas ao Plano de Comunicação e Identidade Visual;
- b) Observar a legislação em vigor e as normas do PODER CONCEDENTE sobre publicidade que incidam sobre o PARQUE;
- c) Abster-se de permitir publicidade de cunho político-partidário, religioso, que faça alusão a qualquer espécie de injúria, discriminação ou preconceito, de qualquer ordem, incluindo preconceitos de raça, cor, credo, gênero, sexualidade, social ou de natureza xenófoba, ou ainda que possa prejudicar o uso e a exploração da ÁREA DA CONCESSÃO; e

- d) Abster-se de utilizar veículos publicitários em tamanho, formato ou quantidade que ocasione impacto desmedido à paisagem do PARQUE, ficando certo desde já que a colocação de qualquer totem com área de exposição superior a 2 m² (dois metros quadrados), a qualquer tempo, dependerá de autorização expressa do PODER CONCEDENTE.

17.4. O PODER CONCEDENTE e a AGRESPI manifestar-se-ão a respeito da adequação do Plano de Negócios à legislação vigente, conforme disposto no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

17.5. As novas RECEITAS a serem obtidas pela CONCESSIONÁRIA após a aprovação do Plano de Negócios inicial, e que dele não constem, deverão ser autorizadas pelo PODER CONCEDENTE e pela AGRESPI, mediante a apresentação de um plano específico, respeitando-se os ditames do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

17.6. Todos os riscos e investimentos decorrentes da exploração de RECEITAS serão de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, inclusive os prejuízos que resultem de sua execução.

17.7. Quando da exploração das atividades que gerem RECEITAS, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) Respeitar os horários e legislações vigentes ou a vigorar em Teresina por ocasião da prestação de serviço ou venda do produto relacionado;
- b) Não fazer qualquer distinção infundada de público, mas propiciar opções e oportunidades para os diversos setores e perfis da sociedade, cuidando de evitar comoção ou conflitos de uso, bem como de sinalizar, em material de divulgação e com antecedência, quando necessário, a indicação de público para cada evento programado;
- c) Não transmitir ou propagar mensagem ou conteúdo de conotação sexual, de ódio, racismo, discriminação, assédio, ou qualquer outro que fira, em alguma dimensão, a dignidade humana;
- d) Atender a todas as normas de segurança e melhores práticas vigentes ou a vigorar em Teresina por ocasião da prestação do serviço ou venda do produto relacionado, providenciando a sinalização e instruções necessárias para a correta e segura utilização dos equipamentos, bem como instrutores com certificação e experiência compatível sempre que necessário;
- e) Restringir a prestação de serviço ou venda de produto às áreas apropriadas do PARQUE, consoante a legislação vigente;
- f) Respeitar a legislação vigente quanto à política de isenção e desconto nos ingressos; e
- g) Restringir o comércio e prestação de serviço aos produtos e às atividades compatíveis com demandas e necessidades compartilhadas do público do PARQUE no uso de cada espaço público em questão.

17.8. O prazo de eventuais contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros, referentes à exploração das FONTES DE RECEITAS, não poderá ultrapassar o prazo desta CONCESSÃO.

17.9. Todas as RECEITAS obtidas pela CONCESSIONÁRIA estarão sujeitas aos tributos e encargos legais, conforme legislação aplicável.

17.10. Todas as despesas, diretas ou indiretas, para elaboração dos estudos e projetos, execução de obras, operação, manutenção e exploração, decorrentes da exploração de RECEITAS, são de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

17.11. Em caso de divergência entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA sobre a adequação da exploração de RECEITAS com relação à legislação vigente, as PARTES deverão recorrer aos mecanismos de solução de conflitos previstos neste CONTRATO.

17.12. As autorizações veiculadas na subcláusula 17.4 não eximirão a CONCESSIONÁRIA de obter as autorizações, permissões e licenças porventura expedidas por terceiros, necessárias para o desenvolvimento das atividades correlatas à exploração das RECEITAS.

17.13. Os valores a serem pagos pelos USUÁRIOS em razão da fruição dos SERVIÇOS devem ser amplamente divulgados pela CONCESSIONÁRIA, notadamente em seu sítio eletrônico.

17.14. Mediante prévia anuência do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá formalizar parcerias, convênios e/ou acordos de cooperação com entidades e/ou fundos, públicos e privados, com o objetivo de viabilizar a arrecadação de doações e/ou contribuições voluntárias para projetos, empreendimentos e/ou instituições.

17.14.1. A arrecadação das doações e contribuições depende de ampla divulgação aos USUÁRIOS, esclarecendo se tratar de pagamento estritamente voluntário.

17.14.2. Os valores arrecadados serão transferidos para as entidades e/ou fundos na forma dos instrumentos celebrados, e não integrarão as FONTES DE RECEITAS do PARQUE para nenhuma das finalidades deste CONTRATO.

17.15. É vedada a cobrança de valores dos USUÁRIOS para ingresso nas áreas abertas dos PARQUES, exceto em caso de eventos.

17.16. Para os equipamentos esportivos presentes no PARQUE e demais implementados pela CONCESSIONÁRIA em decorrência de INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, poderá haver cobrança caso as receitas se associem à viabilidade da CONCESSÃO.

17.16.1. Para os fins do disposto neste CONTRATO como áreas passíveis de exploração comercial mediante cobrança de taxa, não estão inclusos no conceito de equipamentos a Pista de Cooper/Caminhada, a Ciclovia e a Pista de Skate.

17.16.2. Os equipamentos e áreas descritas deverão ter um período de acesso público e gratuito, não sujeito à cobrança de taxa de uso, devidamente estabelecido e amplamente divulgado, que será de, no mínimo, 3 (três) horas diárias em dias úteis, ou aos finais de semana, ou um dia útil por semana.

17.16.3. Durante o período público e gratuito, ou em horários especificamente agendados para a finalidade, a utilização dos equipamentos terá prioridade para a realização de atividades socioeducativas e esportivas, incluindo oficinas e projetos sociais, ou para uso de alunos(as) oriundos das escolas públicas, mediante agendamento prévio com a CONCESSIONÁRIA, a ser regulamentado por ato específico.

17.16.4. O acesso e a utilização dos equipamentos, inclusive durante o período público e gratuito, deverão seguir o Regulamento de Uso específico das áreas de lazer e esporte, o qual deve ser afixado em local visível, priorizando a segurança e o bom convívio.

CAPÍTULO V – DO FINANCIAMENTO

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FINANCIAMENTO

18.1. A CONCESSIONÁRIA é única e exclusivamente responsável pela obtenção dos FINANCIAMENTOS necessários ao normal desenvolvimento da CONCESSÃO, de modo que se cumpram, integral e tempestivamente, as obrigações assumidas neste CONTRATO.

18.2. Não obstante a previsão editalícia da possibilidade de subsídio público visando a viabilidade da CONCESSÃO, registra-se que, nos termos do Anexo F – Proposta Econômica da CONCESSIONÁRIA, foi oferecido 100% (cem por cento) de desconto sobre o valor máximo do SUBSÍDIO DE OBRA PÚBLICA originalmente previsto de até R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).

18.2.1. Em virtude do desconto integral concedido, não haverá qualquer repasse,

liberação ou promoção de subsídio de obra pública por parte do PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA ao longo de toda a execução do CONTRATO, correndo a totalidade dos investimentos e custos das obras às expensas exclusivas da CONCESSIONÁRIA.

18.3. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE e à AGRESPI cópia autenticada do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO que venha a celebrar, bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, além de quaisquer alterações desses instrumentos, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da respectiva assinatura ou emissão, conforme o caso.

18.4. A CONCESSIONÁRIA não poderá alegar qualquer disposição, cláusula ou condição do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO, ou qualquer atraso no desembolso dos recursos, para se eximir, total ou parcialmente, das obrigações assumidas neste CONTRATO, cujos termos reputar-se-ão de pleno conhecimento da(s) instituição(ões) financiadora(s).

18.5. Os contratos de FINANCIAMENTO da CONCESSIONÁRIA poderão conferir aos FINANCIADORES, de acordo com as regras de direito privado aplicáveis, o direito de assumir o CONTROLE da CONCESSIONÁRIA em caso de inadimplemento, tanto dos contratos de financiamento quanto deste CONTRATO, observadas as exigências previstas na CLÁUSULA 11.

CAPÍTULO VI – DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA E DOS PAGAMENTOS

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA

19.1. Serão consideradas RECEITAS todos os valores auferidos pela CONCESSIONÁRIA e por quaisquer subsidiárias mediante a EXPLORAÇÃO direta ou indireta do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, observadas as disposições previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS e na legislação aplicável.

19.2. A CONCESSIONÁRIA poderá celebrar contrato de direitos relativos ao nome (*naming rights*) do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, visando à propagação do nome de uma empresa, de uma marca ou de um produto, desde que mantido o nome POTYTABANA.

19.3. A CONCESSIONÁRIA terá assegurada a plena autonomia para a regulação e a cobrança de acesso a todas as áreas passíveis de exploração comercial no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, bem como dos demais preços e valores praticados no âmbito da CONCESSÃO.

19.3.1. No exercício de sua autonomia para regulação e cobrança, a CONCESSIONÁRIA deverá observar estritamente as normas e atos emitidos pela AGRESPI, bem como as políticas de isenções e de meia-entrada previstas na legislação aplicável.

19.3.2. Fica vedada a cobrança de acesso ao PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, salvo em situações de eventos especiais que possuam aprovação prévia do PODER CONCEDENTE.

19.4. Nenhum valor será devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em razão da CONCESSÃO, ressalvados os casos previstos expressamente neste CONTRATO.

19.5. A CONCESSIONÁRIA declara estar ciente dos riscos e condições relacionados à obtenção das RECEITAS, concordando serem suficientes para remunerar todos os investimentos, custos e despesas referentes ao objeto deste CONTRATO, de maneira que as condições originalmente estabelecidas conferem equilíbrio econômico-financeiro à CONCESSÃO.

19.6. Eventuais prejuízos incorridos pela CONCESSIONÁRIA, a frustração da expectativa de RECEITAS ou qualquer outro insucesso na EXPLORAÇÃO da CONCESSÃO não poderão ser invocados para efeito de revisão do CONTRATO ou seu reequilíbrio econômico-financeiro, cabendo à CONCESSIONÁRIA assumir integralmente o risco de sua

execução, ressalvado o disposto na CLAUSULA 23.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO PAGAMENTO DA OUTORGA VARIÁVEL

20.1. A remuneração devida pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em razão da CONCESSÃO é composta pela OUTORGA VARIÁVEL, conforme o regramento estabelecido neste CONTRATO e no **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**.

20.2. A OUTORGA VARIÁVEL será paga anualmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, até o fim da vigência do CONTRATO, resultante dos percentuais incidentes sobre a totalidade do faturamento bruto auferido pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO e do **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**.

20.2.1. Para o pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar todos os demonstrativos contábeis trimestrais e anuais, com a discriminação pormenorizada de todas as receitas auferidas na CONCESSÃO.

20.2.2. Para a definição do valor a ser pago referente à OUTORGA VARIÁVEL, a AGRESPI deverá enviar relatório com o cálculo dos Índices de Desempenho para a CONCESSIONÁRIA e para o PODER CONCEDENTE, no prazo de 15 (quinze) dias contados da entrega do Relatório Anual, conforme Anexo C – INDICADORES DE DESEMPENHO.

20.2.2.1. Eventuais discordâncias de valor da OUTORGA VARIÁVEL, decorrentes dos INDICADORES DE DESEMPENHO apurados, deverão ser esclarecidas e sanadas em até 15 (quinze) dias.

20.2.2.2. Existindo diferenças do que foi pago a mais ou a menos a título de OUTORGA VARIÁVEL, estas deverão ser acrescidas ou subtraídas no pagamento do ano subsequente.

20.2.2.3. Nos meses em que não houver INDICADORES DE DESEMPENHO apurados, por carência definida no **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**, o valor devido de outorga é aquele definido como mínimo, ou seja, **1,50% (um vírgula cinquenta por cento)**.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA OUTORGA VARIÁVEL

21.1. O VALOR BASE da OUTORGA VARIÁVEL será aquele resultante da aplicação de percentual sobre o faturamento bruto auferido pela CONCESSIONÁRIA no trimestre fiscal anterior, variável conforme o período da CONCESSÃO e INDICADORES DE DESEMPENHO apurados, devendo ser paga pela CONCESSIONÁRIA anualmente, conforme disposto na CLÁUSULA 20, CLÁUSULA 21 e **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**.

21.2. No caso de atraso no pagamento da OUTORGA VARIÁVEL por culpa exclusiva da CONCESSIONÁRIA, além da correção monetária da obrigação principal, de acordo com a variação *pro rata* do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, serão aplicados juros moratórios simples de **0,5% (meio por cento)** ao mês, além das penalidades previstas na CLÁUSULA 32.

21.3. Eventuais pagamentos parciais realizados pela CONCESSIONÁRIA serão utilizados para amortizar a multa aplicada, os juros moratórios e a obrigação principal, nessa ordem.

21.4. Os pagamentos da OUTORGA VARIÁVEL deverão ser realizados por meio de Documento de Arrecadação Estadual – DAE, no prazo máximo previsto na subcláusula 20.2, apresentando-se o comprovante de pagamento ao PODER CONCEDENTE.

21.5. Para a fiscalização do valor pago a título de OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE o comprovante de pagamento do DAE até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao vencimento.

21.6. Para apuração da adequação dos pagamentos, a CONCESSIONÁRIA deverá

encaminhar o **RELATORIO ANUAL DA CONCESSAO** ao PODER CONCEDENTE, instruído com as demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA, que deverão ser acompanhadas de relatório de auditoria da AGRESPI.

21.6.1. O relatório de auditoria deverá se manifestar, inclusive, sobre a regularidade da apuração da OUTORGA VARIÁVEL.

21.7. A CONCESSIONÁRIA se compromete a inserir, nos contratos firmados com subcontratadas, prestadores de serviços e demais terceiros que venham a explorar RECEITAS no âmbito da CONCESSÃO, cláusula que os obrigue a disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, quando solicitado, as suas demonstrações financeiras e contábeis que comprovem o FATURAMENTO percebido com a atividade.

21.8. O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, a seu critério, o auxílio de terceiros contratados especialmente a fim de apurar os valores efetivamente arrecadados, ou para fiscalizar os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com subcontratadas, prestadores e tomadores de serviço ou quaisquer terceiros a ela vinculados, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

CAPÍTULO VII – DA ALOCAÇÃO DOS RISCOS

22. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS RISCOS DA CONCESSIONÁRIA**

22.1. A CONCESSIONÁRIA é integral e exclusivamente responsável pelos riscos inerentes ao objeto deste CONTRATO, salvo expressa disposição contratual em sentido contrário, incluindo os principais riscos relacionados no **ANEXO E – MATRIZ DE RISCOS** deste Contrato.

23. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DOS RISCOS DO PODER CONCEDENTE**

23.1. Sem prejuízo de outros expressamente assumidos neste CONTRATO, constituem riscos suportados exclusivamente pelo PODER CONCEDENTE aqueles indicados no bojo do **ANEXO E – MATRIZ DE RISCOS** deste Contrato.

24. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO CASO FORTUITO E DE FORÇA MAIOR**

24.1. Consideram-se caso fortuito e força maior, com as consequências estabelecidas neste CONTRATO, os eventos imprevisíveis e inevitáveis, alheios às PARTES, que tenham um impacto direto sobre a execução do objeto do CONTRATO.

24.2. Consideram-se eventos de caso fortuito ou força maior, exemplificativamente, epidemias globais, graves inundações, ciclones, tremores de terra e outros cataclismos naturais, desde que afetem diretamente a execução do objeto do CONTRATO.

24.3. A PARTE que tiver o cumprimento de suas obrigações afetado por caso fortuito ou força maior deverá comunicá-lo à outra PARTE, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da ocorrência do evento.

24.4. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior, cujas consequências não sejam cobertas por seguro em condições comerciais viáveis, as PARTES acordarão se haverá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, a extinção da CONCESSÃO, a alteração temporária da mensuração dos INDICADORES DE DESEMPENHO e/ou alternativas negociais para a mitigação do dano e preservação do CONTRATO.

24.5. Verificando-se a extinção da CONCESSÃO, nos termos da subcláusula 24.4, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos relativos à extinção da CONCESSÃO por término do prazo contratual, garantido o direito da CONCESSIONÁRIA ao recebimento de indenização pelos investimentos relacionados aos BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados ou depreciados.

24.6. As PARTES se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de caso fortuito ou força maior, inclusive

a redução de custos, a adesão a eventuais programas de apoio ao setor e a busca de melhores condições de financiamento.

CAPÍTULO VIII – DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

25.1. Considera-se mantido o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida.

25.2. Reputar-se-á desequilibrado o CONTRATO nos casos de materialização de EVENTOS DE DESEQUILÍBRIO, isto é, quando qualquer das PARTES sofrer os efeitos, positivos ou negativos, decorrentes de evento cujo risco não tenha sido a ela alocado, que comprovadamente causem desbalanceamento da equação econômico-financeira do CONTRATO.

25.3. A CONCESSIONÁRIA assumirá integral responsabilidade por todos os riscos inerentes ao objeto do CONTRATO, excetuados unicamente os riscos expressamente alocados ao PODER CONCEDENTE neste CONTRATO.

25.4. Não caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO em favor da PARTE:

25.4.1. Quando o EVENTO DE DESEQUILÍBRIO se referir a risco assumido pela PARTE pleiteante do reequilíbrio ou a obrigações previamente existentes, conforme disposto neste CONTRATO e seus ANEXOS;

25.4.2. Quando os prejuízos sofridos pela PARTE derivarem da ocorrência de negligência, imprudência, imperícia, inépcia ou omissão na execução do objeto da CONCESSÃO ou no tratamento dos riscos a ela alocados;

25.4.3. Quando a PARTE tenha concorrido, direta ou indiretamente, para a ocorrência do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO, salvo em caso de inexigibilidade de conduta adversa;

25.4.4. Quando a materialização do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO não ensejar efetiva consequência nas condições contratuais e não acarretar efetivo impacto na equação econômico-financeira do CONTRATO que possa ser demonstrado em sua exata medida;

25.4.5. Quando o EVENTO DE DESEQUILÍBRIO for oriundo de descumprimentos contratuais da PARTE autora do pleito de reequilíbrio.

25.5. As Diretrizes para elaboração de Proposta Comercial e demais documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE como forma de estudo sobre a viabilidade da CONCESSÃO são meramente referenciais e a frustração de suas premissas ou projeções não poderá ser invocada a título de reequilíbrio econômico-financeiro.

25.6. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada mediante as seguintes modalidades:

25.6.1. Prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO;

25.6.2. Revisão temporária do valor devido a título de OUTORGA VARIÁVEL ao PODER CONCEDENTE, para mais ou para menos;

25.6.3. Pagamento de indenização em dinheiro;

25.6.4. Outra forma sugerida em comum acordo entre as PARTES;

25.6.5. Combinação das modalidades anteriores.

25.7. A forma pela qual será implementada a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO será escolhida, preferencialmente, em comum acordo entre as

PARTES, dentre as modalidades elencadas na subcláusula 25.6, cabendo ao PODER CONCEDENTE a prerrogativa de escolher no caso de divergência intransponível.

25.8. A identificação e mensuração do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO não afasta a aplicação das devidas penalidades, conforme previsto neste CONTRATO.

26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DO PROCEDIMENTO DE RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

26.1. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deverá primar, sempre que possível, pelo diálogo entre as PARTES e a autocomposição.

26.2. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, ainda que o pleito tenha sido formulado pela CONCESSIONÁRIA, deverá considerar eventuais impactos em favor do PODER CONCEDENTE.

26.3. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO poderá ser instaurado por determinação do PODER CONCEDENTE ou mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA, sendo possível a realização de acordo e de encontro de contas.

26.4. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO será conduzido pela AGRESPI, com a participação da CONCESSIONÁRIA e do PODER CONCEDENTE.

26.5. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser calculada a partir do FLUXO DE CAIXA MARGINAL do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO, objetivando o cálculo da compensação necessária à anulação dos impactos financeiros positivos ou negativos dele decorrentes, conforme previsto na CLÁUSULA 27.

26.6. No caso de procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro instaurado mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA, o pedido deverá ser instruído com as seguintes informações e documentos, apresentados de forma organizada e sistematizada:

26.6.1. Relatório técnico-jurídico contendo ao menos: histórico do pleito, fundamentos de fato e de direito do pedido, indicação do motivo de enquadramento do fato enquanto EVENTO DE DESEQUILÍBRIO levando-se em consideração a matriz de riscos do CONTRATO, indicação se o pleito já foi objeto de análise pelo PODER CONCEDENTE, comprovação da real ocorrência do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO e a extensão do respectivo dano;

26.6.2. Planilha de mensuração do impacto econômico-financeiro do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO no CONTRATO, conforme previsto na CLÁUSULA 27, em formato aberto e editável;

26.6.3. Documentos anexos, aptos a comprovar os fatos e quantitativos alegados e a real extensão econômico-financeira do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO, tais como notas fiscais, comprovantes de depósito bancário ou quaisquer outros documentos que demonstrem a real extensão financeira do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO, quando cabíveis.

26.7. A AGRESPI poderá requisitar à CONCESSIONÁRIA a qualquer tempo outras informações e documentos para a comprovação da extensão do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO, assim como laudos específicos elaborados por entidades independentes, quando necessário e diante da devida justificativa, cujas despesas de contratação deverão ser arcadas integral e diretamente pela CONCESSIONÁRIA.

26.8. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO instaurado por iniciativa do PODER CONCEDENTE deverá ser objeto de comunicação à CONCESSIONÁRIA e à AGRESPI, acompanhado de cópia dos laudos e estudos pertinentes, de forma organizada e sistematizada, explicitando a extensão do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO.

26.9. Após regular instrução e análise do procedimento, a AGRESPI decidirá, motivadamente, sobre a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, em até 90 (noventa) dias do recebimento da notificação do pleito pela outra PARTE, sendo este prazo prorrogável por igual período, motivadamente.

26.10. O Conselho Diretor da AGRESPI homologará a decisão sobre a recomposição do equilíbrio.

26.10.1. Caso o reequilíbrio do CONTRATO implique em obrigações financeiras para o PODER CONCEDENTE, que tenham impacto no orçamento público estadual, a homologação e/ou deliberação caberá ao CGPPP, após a oitiva da AGRESPI.

26.11. Da decisão sobre a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro cabe pedido de reanálise ou recurso hierárquico, nos prazos previstos na legislação estadual que dispõe sobre processo administrativo.

26.12. A decisão proferida pela AGRESPI quanto à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro terá autoexecutoriedade, isto é, obrigará as PARTES imediatamente.

26.12.1. É vedada às PARTES a rediscussão em âmbito administrativo de pleitos econômico-financeiros já decididos, uma vez esgotadas as instâncias administrativas de recurso.

26.13. Quando houver procedência no(s) pleito(s) de reequilíbrio econômico-financeiro, a recomposição deve constar de termo aditivo ao CONTRATO, acompanhado de planilha de FLUXO DE CAIXA MARGINAL resultante do processo.

26.14. O direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSIONÁRIA será objeto de preclusão caso o pleito não seja protocolado junto ao PODER CONCEDENTE no prazo máximo de 06 (seis) meses, contado da materialização do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO.

26.14.1. A preclusão prevista no item 26.14 não se aplica à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER CONCEDENTE.

27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DO CÁLCULO DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

27.1. O processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizado por meio de planilha desenvolvida exclusivamente para esse fim, utilizando-se da metodologia do FLUXO DE CAIXA MARGINAL.

27.2. O CONTRATO será considerado reequilibrado quando os impactos dos EVENTOS DE DESEQUILÍBRIO forem compensados por meio da instituição de medidas sobrepostas ao fluxo de caixa elaborado para aferição dos impactos econômico-financeiros do citado evento, de tal forma que o valor presente líquido desse fluxo tenha valor igual a 0 (zero), calculado conforme a seguinte fórmula:

$$VPL = \sum_{t=1}^T \left(\frac{C_t}{(1+r)^t} \right)$$

Em que:

- **VPL:** Valor Presente Líquido do fluxo de caixa elaborado para demonstrar os efeitos dos EVENTOS DE DESEQUILÍBRIO que deram causa ao pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO;

- **t**: Período de referência (ano) para a instituição dos efeitos dos EVENTOS;
- **C**: Valor Monetário Constante do fluxo de caixa marginal livre resultante em cada período \$t\$;
- **r**: Taxa de desconto calculada a partir das regras da subcláusula 27.3.

27.2.1. O cálculo deve ser realizado considerando os valores na data-base da assinatura do CONTRATO.

27.3. Para determinação da Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente, deverão ser observadas as seguintes disposições:

- A Taxa de Desconto real anual a ser utilizada será composta pela média dos últimos 12 (doze) meses da taxa bruta de juros de venda das Notas do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) ou, na ausência deste, outro que o substitua, *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 30 (trinta) anos, contados a partir da data de assinatura deste CONTRATO, ou vencimento mais compatível com a data do termo contratual, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada no início de cada ano contratual, capitalizada de um *spread* ou sobretaxa sobre os juros equivalente a **131,43% (cento e trinta e um e quarenta e três por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
- No caso de Notas do Tesouro inexistentes para o vencimento estabelecido acima, deverá ser considerada a de vencimento mais próximo.
- Independentemente do resultado do cálculo indicado, a Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente não poderá ser inferior a **2,32% (dois inteiros e trinta e dois centésimos por cento)**.

27.4. Para fins de determinação dos fluxos dos DISPÊNDIOS marginais, serão utilizados os valores efetivamente incorridos pela PARTE autora do pleito, devidamente comprovados por meio de notas fiscais, comprovantes de depósito ou outros documentos similares.

27.4.1. No caso de necessidade de projeção de DISPÊNDIOS, os valores devem ser calculados com base nos seguintes critérios, na respectiva ordem de prioridade:

- Projeção com base nos DISPÊNDIOS efetivamente realizados;
- Dados oriundos dos sistemas oficiais de custos;
- Relatório de perícia técnica ou avaliação análoga;
- Outros critérios de mercado, inclusive tabelas oficiais de custos.

27.4.2. Tanto os valores efetivamente gastos quanto os valores projetados terão como teto os preços unitários observados dos sistemas oficiais de custos, preferencialmente a Tabela de Custos do Sistema de Custos Referenciais de Obras do Governo Federal – SICRO e o Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil – SINAPI.

CAPÍTULO IX – DOS SEGUROS E DAS GARANTIAS

28. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DOS SEGUROS

28.1. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e manter apólices de seguros necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura de riscos inerentes à execução do objeto deste CONTRATO, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável.

28.2. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar, no mínimo, os seguintes seguros:

28.2.1. Seguro contra risco de engenharia, incluindo, no mínimo, a cobertura básica para obras civis em construção e instalação de montagem;

28.2.2. Seguro contra risco operacional, incluindo, no mínimo, a cobertura de serviços de instalação, montagem, desmontagem, assistência técnica e/ou manutenção de máquinas ou equipamentos em locais de terceiros, danos causados por inundação e/ou alagamento, guarda de veículos de terceiros, prestação de serviços de limpeza e manutenção geral de imóveis, promoção de eventos artísticos, esportivos e similares, danos ao conteúdo de lojas por incêndio e/ou explosão, poluição, contaminação e/ou vazamentos súbitos e inesperados.

28.3. Os seguros previstos nesta cláusula deverão incluir cobertura de danos causados por evento de caso fortuito ou força maior, sempre que forem seguráveis.

28.4. O seguro contra risco de engenharia de que trata a subcláusula 28.2.1 deverá ter vigência mínima correspondente à duração das INTERVENÇÕES, devendo ser recontratado em caso de intervenções intermitentes ao longo da duração do CONTRATO.

28.5. O seguro contra risco operacional de que trata a subcláusula 28.2.2 deverá ter vigência durante todo o prazo da CONCESSÃO.

28.6. As apólices de seguros deverão ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha, devidamente autorizadas a operar no Brasil pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP.

28.7. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA.

28.8. Os FINANCIADORES poderão ser incluídos nas apólices de seguros, na condição de cossegurados ou beneficiários, desde que a medida não prejudique os direitos assegurados ao PODER CONCEDENTE.

28.9. Nas apólices de seguro deverá constar a obrigação da companhia seguradora informar, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE, quaisquer fatos que possam implicar no cancelamento total ou parcial das apólices contratadas, na redução de coberturas, no aumento de franquias ou na redução dos valores segurados.

28.10. As apólices de seguro deverão prever a indenização direta ao PODER CONCEDENTE nos casos em que caiba a ele receber pelo sinistro.

28.11. As apólices de seguro deverão conter cláusula expressa de renúncia, por parte da seguradora, de todos os direitos de regresso contra o PODER CONCEDENTE.

28.12. As apólices de seguros não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as exigências previstas neste CONTRATO ou na legislação aplicável ao setor, e deverão conter declaração expressa da companhia seguradora da qual conste que conhece integralmente este CONTRATO, inclusive no que se refere aos limites dos direitos da CONCESSIONÁRIA.

28.13. Os valores das coberturas dos seguros previstos neste CONTRATO deverão ser compatíveis com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro.

28.14. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de qualquer seguro previsto no CONTRATO.

28.15. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar 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, fazendo-o constar como anexo do RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO de que trata o **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

28.16. No caso de vencimento do seguro, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, certificado da companhia seguradora comprovando a renovação e os termos das novas apólices.

28.17. Em caso de descumprimento da obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, a CONCESSIONÁRIA estará sujeita à aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO, incluindo a decretação de intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO.

28.18. Na hipótese de que trata a subcláusula 28.17, o PODER CONCEDENTE poderá realizar a contratação e o pagamento direto dos prêmios das respectivas apólices de seguro, às expensas da CONCESSIONÁRIA, que deverá reembolsá-lo no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data da notificação a respeito da contratação.

28.18.1. Sem prejuízo da aplicação das sanções e demais medidas cabíveis, o descumprimento do prazo de reembolso ensejará a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

28.19. Previamente ao início da execução de quaisquer atividades relacionadas à CONCESSÃO, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, caberá à CONCESSIONÁRIA comprovar a contratação e a vigência das apólices de seguros, nas condições estabelecidas neste CONTRATO e na legislação aplicável.

29. CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – DAS GARANTIAS

29.1. Como condição precedente à assinatura deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA prestou e deverá manter a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, em favor do PODER CONCEDENTE, durante toda a vigência da CONCESSÃO, no valor mínimo de **R\$ 271.300,00 (duzentos e setenta e um mil e trezentos reais)** na data-base de junho de 2025, correspondente ao percentual de **5% (cinco por cento)**.

29.2. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO deverá ter seu prazo de validade prorrogado pelo menos 60 (sessenta) dias antes de seu vencimento, às expensas da CONCESSIONÁRIA, de modo a manter-se vigente durante todo o prazo da CONCESSÃO, sob pena de aplicação das sanções previstas neste CONTRATO.

29.3. O valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO deverá ser reajustado anualmente pela variação do índice IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

29.4. Sem prejuízo de outras possibilidades previstas neste CONTRATO, a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO servirá para cobrir:

29.4.1. O ressarcimento de custos e despesas incorridos pelo PODER CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;

29.4.2. O pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, no caso de atraso de pagamento superior a 60 (sessenta) dias;

29.4.3. O pagamento de multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento de suas obrigações contratuais, quando não forem cumpridos os prazos de quitação previstos neste CONTRATO;

29.4.4. A devolução de BENS REVERSÍVEIS em desconformidade com as exigências estabelecidas neste CONTRATO e seus ANEXOS.

29.5. Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, além de perdê-la, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

29.6. A CONCESSIONÁRIA deverá recompor o valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO sempre que ela for utilizada, observando o prazo previsto na

subcláusula 29.5.

29.7. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser prestada em uma das seguintes modalidades:

- 29.7.1. Caução em dinheiro;
- 29.7.2. Caução em títulos da dívida pública;
- 29.7.3. Seguro-garantia;
- 29.7.4. Fiança bancária.

29.8. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada em caução em dinheiro deverá ser paga por meio do Documento de Arrecadação Estadual – DAE, emitido pelo endereço eletrônico da Secretaria de Estado da Fazenda do Piauí.

29.9. Para a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada na modalidade de caução em títulos da dívida pública serão aceitos, apenas, Tesouro Prefixado (Letras do Tesouro Nacional – LTN), Tesouro SELIC (Letras Financeiras do Tesouro – LFT), Tesouro IGPM+ com Juros Semestrais (Notas do Tesouro Nacional – série C – NTN-C), Tesouro Prefixado com Juros Semestrais (Notas do Tesouro Nacional – série F – NTN-F), Tesouro IPCA+ (Notas do Tesouro Nacional – série B – NTN-B Principal) ou Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (Notas do Tesouro Nacional – série B – NTN-B), que deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil.

29.10. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada na modalidade de seguro-garantia deverá ser emitida por companhia seguradora nacional ou estrangeira com funcionamento no Brasil, sendo que a apólice deverá estar de acordo com o disposto na Circular SUSEP Nº 662, de 11/04/2022.

29.11. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada na modalidade de fiança bancária deverá ser emitida por instituições financeiras que estejam classificadas entre o primeiro e o segundo piso, ou seja, entre “A” e “B”, na escala de *rating* de longo prazo de ao menos uma das agências de classificação de risco Fitch Ratings, Moody's ou Standard & Poor's.

29.11.1. Os bancos emissores de fianças bancárias deverão possuir sistema EMVIA para que seja verificada a autenticidade do instrumento.

29.11.2. A fiança bancária também deverá conter expressa afirmação do fiador de que, como devedor solidário, fará o pagamento ao PODER CONCEDENTE, independentemente de interpelação judicial, caso o afiançado não cumpra suas obrigações, bem como a renúncia expressa do fiador ao benefício de ordem previsto no artigo 827 do Código Civil.

29.12. As despesas referentes à prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO serão exclusivamente de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

29.13. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade.

29.14. Será permitida a substituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada pela CONCESSIONÁRIA por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE.

29.15. A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

29.16. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, observado o montante mínimo definido na subcláusula 29.1, deverá permanecer em vigor até 180 (cento e oitenta) dias após a

extinção do CONTRATO.

29.17. A liberação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações contratuais pela CONCESSIONÁRIA, incluindo as trabalhistas e previdenciárias, bem como da entrega dos BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

CAPÍTULO X – DO REGIME DE BENS DA CONCESSÃO

30. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DOS BENS REVERSÍVEIS**

30.1. Serão considerados BENS REVERSÍVEIS:

30.1.1. O PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, localizado na Avenida Raul Lopes, S/N, Bairro Noivos, Teresina-PI, registrado sob o nº R-4-104.351, conforme área traçada no **ANEXO A – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS, APÊNDICE I – ÁREA DA CONCESSÃO**;

30.1.2. Todos os sistemas, softwares, equipamentos, máquinas, aparelhos, acessórios e estruturas de modo geral, assim como todos os demais bens móveis vinculados à manutenção e à operação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, adquiridos pela CONCESSIONÁRIA para o cumprimento das atividades relativas ao objeto do CONTRATO ou a ela transferidos pelo PODER CONCEDENTE;

30.1.3. Os bens, móveis ou imóveis, adquiridos, incorporados, elaborados ou construídos pela CONCESSIONÁRIA, assim como todas as benfeitorias, ainda que úteis ou voluptuárias, acessões físicas ou intelectuais, incorporados ao PARQUE ESTADUAL POTYTABANA durante o prazo da CONCESSÃO, por força de INTERVENÇÕES realizadas pela CONCESSIONÁRIA, ainda que decorrentes de INTERVENÇÕES FACULTATIVAS.

30.2. Não serão considerados como BENS REVERSÍVEIS os seguintes itens:

- a) Veículos leves;
- b) Ferramentas, equipamentos e maquinário utilizados na execução dos serviços de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de áreas verdes;
- c) O(s) imóvel(is) destinado(s) à instalação da sede administrativa da SPE e/ou à instalação de outras atividades da SPE, desde que tais bens não tenham sido arrolados como de domínio do PODER CONCEDENTE e não integrem a CONCESSÃO;
- d) Equipamentos eletrônicos de uso da administração da CONCESSIONÁRIA, tais como computadores, celulares, tablets e impressoras.

30.3. Todos os BENS REVERSÍVEIS ou investimentos neles realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados pela CONCESSIONÁRIA no prazo de vigência do CONTRATO, observada a legislação aplicável.

30.4. A posse, guarda, manutenção e vigilância dos BENS REVERSÍVEIS são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

30.5. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter os BENS REVERSÍVEIS em plenas condições de uso, conservação e segurança, às suas expensas, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando, para tanto, as reparações, renovações, adaptações e atualizações necessárias para assegurar os níveis de qualidade e desempenho exigidos no CONTRATO e seus ANEXOS.

30.6. A CONCESSIONÁRIA poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS móveis se proceder à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos.

30.7. A substituição dos BENS REVERSÍVEIS ao longo do prazo da CONCESSÃO não autoriza qualquer pleito de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA.

30.8. No caso de qualquer BEM REVERSÍVEL não se mostrar mais necessário e adequado à execução do objeto do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá aliená-lo, desde que previamente autorizado pelo PODER CONCEDENTE.

30.9. Os BENS REVERSÍVEIS não estarão sujeitos à constituição de garantia, devendo manter-se livres de quaisquer ônus ou encargos.

30.10. **30.10.** A CONCESSIONÁRIA, em decorrência deste CONTRATO, estará expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse de BENS REVERSÍVEIS contra terceiros.

30.11. Todas as informações sobre os BENS REVERSÍVEIS, incluindo descrição, estado de conservação e vida útil remanescente, deverão constar do INVENTÁRIO a ser realizado inicialmente em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do Contrato, mantendo-se sempre atualizado pela CONCESSIONÁRIA ao longo de toda a vigência do CONTRATO à medida que forem incluídos, excluídos ou substituídos os bens, observadas as exigências do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**.

30.11.1. O inventário realizado na forma desta cláusula deverá ser enviado ao PODER CONCEDENTE e à AGRESPI anualmente, até o dia 30 de abril, ou ainda sempre que for solicitado.

30.11.2. Os BENS REVERSÍVEIS retornarão ao PODER CONCEDENTE com a extinção do CONTRATO, de forma gratuita e automática, independentemente de quaisquer notificações ou formalidades.

30.12. Os BENS REVERSÍVEIS deverão estar em condições adequadas de operação, utilização e manutenção, bem como livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos, valor residual, tributos, obrigações, gravames ou cobranças, com características e requisitos técnicos que permitam a plena operação e EXPLORAÇÃO do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA pelo prazo adicional mínimo de 5 (cinco) anos, contados da data de extinção do CONTRATO, salvo aqueles com vida útil menor, devidamente discriminados no INVENTÁRIO.

31. CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – DO PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL

31.1. No prazo de 12 (doze) meses antes do término do CONTRATO, ou imediatamente, no caso de extinção antecipada deste instrumento, a CONCESSIONÁRIA deverá submeter à aprovação da AGRESPI e do PODER CONCEDENTE, através do CMOG, o PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, que deverá prever o procedimento pelo qual será realizada a desmobilização e devida reversão dos BENS REVERSÍVEIS, sem que ocorra qualquer interrupção na manutenção e operação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.

31.2. Deverão estar previstos no PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, no mínimo:

31.2.1. Forma de reversão dos BENS REVERSÍVEIS;

31.2.2. Estado de conservação e manutenção dos BENS REVERSÍVEIS, com laudos e relatórios técnicos emitidos por profissional habilitado;

31.2.3. Estado de depreciação dos BENS REVERSÍVEIS;

31.2.4. Forma de substituição dos funcionários da CONCESSIONÁRIA pelos servidores do PODER CONCEDENTE e/ou de sucessora;

31.2.5. Período e forma de capacitação dos servidores do PODER CONCEDENTE e/ou da concessionária sucessora que venha a operar o PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.

31.3. O PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL também deverá estabelecer os procedimentos para avaliar os BENS REVERSÍVEIS, com o objetivo de identificar aqueles imprescindíveis à continuidade da execução do objeto do CONTRATO e revisar o INVENTÁRIO.

31.4. No caso de desconformidade entre o INVENTÁRIO e a efetiva situação dos BENS REVERSÍVEIS, caberá à CONCESSIONÁRIA tomar todas as medidas cabíveis, inclusive a aquisição de novos bens ou realização de obras, para que entregue os BENS REVERSÍVEIS nas mesmas condições do INVENTÁRIO.

31.5. O PODER CONCEDENTE poderá realizar as vistorias que julgar necessárias à plena execução de suas atividades, de forma a garantir a transição contratual sem qualquer prejuízo à continuidade da manutenção e operação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, além de acompanhar a execução de laudos e relatórios técnicos.

31.6. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer treinamento ao pessoal indicado pelo PODER CONCEDENTE, bem como repassar a documentação técnica, administrativa e as orientações operacionais relativas ao PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, com antecedência mínima de 6 (seis) meses do término da vigência do CONTRATO.

31.7. A CONCESSIONÁRIA será inteira e exclusivamente responsável pelo encerramento de quaisquer contratos de que seja parte ao final da vigência da CONCESSÃO, não assumindo o PODER CONCEDENTE qualquer responsabilidade ou ônus a eles relacionados e não sendo devida nenhuma indenização à CONCESSIONÁRIA, exceto se o contrário tiver sido pactuado, nos termos autorizados por este CONTRATO.

CAPÍTULO XI – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

32. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

32.1. No caso de inadimplemento parcial ou total das obrigações previstas neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA estará sujeita, sem prejuízo das sanções de natureza civil e penal e daquelas previstas no art. 90, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, às seguintes sanções administrativas aplicáveis pela AGRESPI, nos termos deste CONTRATO:

32.1.1. Advertência formal, que será formulada junto à determinação da adoção das necessárias medidas de correção;

32.1.2. Multa;

32.1.3. Suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a dois anos;

32.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição e até que seja promovida sua reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONCESSIONÁRIA ressarcir a Administração Pública pelos prejuízos resultantes.

32.2. descumprimento das obrigações estatuídas neste CONTRATO, sem justificativa aceita pela AGRESPI, acarretará à CONCESSIONÁRIA as penalidades, segundo a gravidade da falta cometida, previstas na subcláusula 32.1 deste CONTRATO.

32.3. As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicabilidade das demais.

32.4. A gradação das penalidades deverá observar os seguintes parâmetros:

32.4.1. A infração será considerada leve quando decorrer de condutas involuntárias ou escusáveis da CONCESSIONÁRIA e que não tenha aptidão para causar a interrupção da prestação dos SERVIÇOS, refletir na qualidade dos SERVIÇOS prestados ou causar benefício à CONCESSIONÁRIA;

32.4.2. A infração será considerada de média gravidade quando decorrer de erro ou culpa grave da CONCESSIONÁRIA, com aptidão para interromper a prestação dos SERVIÇOS ou refletir na qualidade dos SERVIÇOS, mas sem nenhum benefício ou proveito para a CONCESSIONÁRIA;

32.4.3. A infração será considerada grave quando decorrer de atuação dolosa da CONCESSIONÁRIA, resultando em vantagens econômico-financeiras à CONCESSIONÁRIA.

32.5. A aplicação de qualquer penalidade não exime a CONCESSIONÁRIA do dever de regularizar, no prazo estabelecido, as obrigações contratuais em que esteja inadimplente.

32.6. O descumprimento parcial ou total, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo PODER CONCEDENTE, das obrigações que lhes correspondem, não será considerado como inadimplemento contratual se tiver ocorrido por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente justificado e comprovado. O caso fortuito ou força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não foram possíveis evitar ou impedir, nos termos do parágrafo único do art. 393 do Código Civil.

32.7. A aplicação de qualquer penalidade não exime a CONCESSIONÁRIA do dever de regularizar, no prazo estabelecido, as obrigações contratuais em que esteja inadimplente.

32.7.1. O período concedido para a correção de irregularidades obsta a instauração de processo(s) sancionador(es), salvo decisão expressa em contrário.

32.7.2. O prazo para a correção de irregularidades será de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis a critério da AGRESPI.

32.7.3. Findo o prazo concedido para a correção de irregularidade e não resolvida a situação gravosa que o originou, será instaurado o processo sancionador nos termos da legislação estadual.

32.8. A penalidade de advertência será aplicada, sem prejuízo de outras hipóteses, quando a CONCESSIONÁRIA:

32.8.1. Não permitir o ingresso dos servidores do PODER CONCEDENTE ou da AGRESPI para o exercício da fiscalização na forma prevista neste CONTRATO;

32.8.2. Não facilitar ou impedir o acesso aos livros, documentação contábil e demais informações correlatas à prestação dos SERVIÇOS;

32.8.3. Deixar de prestar, no prazo estipulado, as informações solicitadas ou aquelas a que esteja obrigada independentemente de solicitação;

32.8.4. Descumprir qualquer uma das obrigações assumidas neste CONTRATO não previstas como hipótese ensejadora da aplicação de multa, ou ser negligente, imprudente ou agir com imperícia;

32.8.5. Deixar de elaborar, no prazo estabelecido, os planos, manuais, estudos, sistemas e programas previstos no **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**; e

32.8.6. Descumprir as determinações referentes à disponibilização de informações aos usuários em ambiente virtual.

32.9. A advertência deve ser considerada como sanção para efeitos de reincidência.

32.10. Caso a CONCESSIONÁRIA não regularize a situação ensejadora da aplicação de advertência no prazo conferido pela AGRESPI, deverá ser aplicada também a multa, nos termos desta Cláusula.

32.11. Sem prejuízo das demais hipóteses ensejadoras da aplicação de advertência previstas na subcláusula 32.8, quando praticadas, pela primeira vez, infrações classificadas como leves, a pena de multa poderá ser substituída exclusivamente por pena de advertência.

32.12. Será aplicada multa à CONCESSIONÁRIA nas seguintes hipóteses, mas sem se

limitar a elas:

- 32.12.1. Não cumprir qualquer determinação da AGRESPI, na forma e no prazo estabelecido, salvo se objeto de contestação formal por parte da CONCESSIONÁRIA e enquanto pendente de decisão;
 - 32.12.2. Não encaminhar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE as informações necessárias à aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO na forma e nos prazos estabelecidos no **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**;
 - 32.12.3. Não encaminhar as informações contábeis para a análise realizada pela AGRESPI em relação aos investimentos realizados, valores amortizados, depreciação e saldos referentes aos BENS REVERSÍVEIS;
 - 32.12.4. Impedir ou obstar a fiscalização da AGRESPI;
 - 32.12.5. Atraso na contratação ou renovação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;
 - 32.12.6. Atraso na contratação ou renovação dos seguros;
 - 32.12.7. Atraso na integralização do capital social.
- 32.13. As multas serão de até 1% (um por cento) do valor da receita operacional bruta nos meses da ocorrência da infração.
- 32.14. Não será aplicada a sanção de multa à CONCESSIONÁRIA como consequência de situações que já ensejaram a redução da RECEITA mediante a incidência dos INDICADORES DE DESEMPENHO dispostos no **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**.
- 32.15. Caso o valor total das multas aplicadas em determinado ano seja superior a 10% (dez por cento) do faturamento da CONCESSIONÁRIA no exercício anterior, deverá ser avaliada a decretação de caducidade da CONCESSÃO.
- 32.16. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nas subcláusulas 32.8 e 32.12, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado do Piauí, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- 32.17. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nas subcláusulas 32.8 e 32.12 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 32.18. Identificada situação que possa ser caracterizada como descumprimento ou infração contratual, a AGRESPI notificará a CONCESSIONÁRIA para apresentar sua defesa prévia, no prazo de 15 (quinze) dias corridos.
- 32.19. Antes da decisão sobre o procedimento instaurado para apurar descumprimento ou infração contratual, é obrigatória a oitiva da Procuradoria-Geral do Estado (PGE), nos termos do art. 59, VI, da Lei Estadual nº 6.872/2016.
- 32.20. Analisada a defesa prévia e não sendo esta procedente, a AGÊNCIA REGULADORA lavrará auto de infração, que tipificará a infração cometida, para fins de aplicação da respectiva penalidade.
- 32.21. O auto de infração deverá indicar com precisão a falta cometida e a disposição contratual violada, e será lavrado em 02 (duas) vias, através de notificação entregue à CONCESSIONÁRIA sob protocolo, indicando a expressão monetária exata da penalidade e o

direito à sua redução, nos seguintes termos:

32.21.1. Redução de 30% (trinta por cento) dos valores autuados, na hipótese de o pagamento ser realizado sem discussão administrativa após a autuação e anteriormente à decisão administrativa;

32.21.2. Redução de 10% (dez por cento) dos valores autuados, na hipótese de o pagamento ser realizado após a decisão administrativa e antes da interposição de recurso;

32.21.3. O pagamento dos valores autuados nos termos acima entabulados implica na confissão da conduta e renúncia a qualquer tipo de recurso administrativo ou ação judicial contra a penalidade pecuniária.

32.22. No prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação da penalidade, a CONCESSIONÁRIA poderá apresentar recurso administrativo, que será recebido no efeito suspensivo e decidido de forma motivada pela AGRESPI.

32.23. Recebido o recurso administrativo, a autoridade que lavrou o auto de infração poderá reconsiderar sua decisão. Caso a decisão não seja reconsiderada, os autos serão encaminhados à autoridade superior, devidamente instruídos, para decisão.

32.24. A decisão do recurso administrativo deverá ser motivada e fundamentada pela AGÊNCIA REGULADORA, nos termos da legislação de processo administrativo e do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942.

32.25. Após a interposição do recurso administrativo, para a aplicação das penalidades, cuja competência é do Conselho Diretor da AGRESPI, será necessária a manifestação prévia da Procuradoria-Geral do Estado, nos termos da Lei Estadual nº 6.872/2016.

32.26. A AGRESPI deverá:

32.26.1. No caso de advertência, anotar a sanção nos registros da CONCESSIONÁRIA junto à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE;

32.26.2. Em caso de multa, notificar a CONCESSIONÁRIA para realizar o pagamento dentro do prazo de 20 (vinte) dias, contados do recebimento da notificação da decisão, sendo que o não pagamento, no prazo estipulado, ensejará a possibilidade de o PODER CONCEDENTE executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

32.26.3. O não pagamento de qualquer multa fixada nos termos do disposto nesta cláusula, no prazo fixado, implicará a incidência de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, e juros de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*.

32.27. Poderão ser apuradas em um mesmo processo duas ou mais infrações similares ou decorrentes de um mesmo fato gerador, aplicando-se penalidades individualizadas para cada uma das infrações ou uma única penalidade quando se tratar de infrações continuadas.

32.27.1. Considerar-se-ão continuadas as infrações que decorram comprovadamente de um mesmo fato gerador e cujos efeitos se prolonguem no tempo.

32.28. As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas reverterão ao PODER CONCEDENTE.

32.29. A aplicação de penalidades observará a necessária proporcionalidade entre a infração e a correspondente sanção, mediante a observância dos seguintes critérios:

32.29.1. A natureza e gravidade da infração;

32.29.2. O dano dela resultante ao PODER CONCEDENTE, aos usuários ou aos serviços;

32.29.3. As vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA em decorrência da infração cometida;

32.29.4. As circunstâncias agravantes e atenuantes;

32.29.5. Os antecedentes da CONCESSIONÁRIA, inclusive eventual reincidência.

32.30. Considera-se reincidência, para fins deste CONTRATO, a prática de uma mesma infração dentro do período de 12 (doze) meses, contados da data da ocorrência da primeira infração cometida pela CONCESSIONÁRIA.

32.31. Para fins de dosimetria das penalidades são consideradas circunstâncias atenuantes, quando devidamente comprovadas:

32.31.1. O concurso de agentes externos para o descumprimento, que tenha influência no resultado produzido, devendo reduzir em 3% (três por cento) o valor da multa;

32.31.2. A execução de medidas espontâneas pela CONCESSIONÁRIA, resultando na cessação da infração e recomposição dos danos cometidos, até o prazo para apresentação da defesa, devendo reduzir em 10% (dez por cento) o valor da multa;

32.31.3. A inexistência de infrações, ou infrações julgadas definitivamente improcedentes, nos últimos 05 (cinco) anos, devendo reduzir em 5% (cinco por cento) o valor da multa.

32.32. A redução do valor da multa por circunstância atenuante poderá ser cumulada com as reduções dispostas na subcláusula 32.21.

32.33. Para fins de dosimetria das penalidades são consideradas circunstâncias agravantes, quando devidamente comprovadas:

32.33.1. Ter a infração sido cometida mediante fraude ou má-fé da CONCESSIONÁRIA, devendo incidir acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre o valor da multa;

32.33.2. Não adoção de medidas alternativas ou mitigadoras, no prazo e nos termos recomendados pela AGRESPI, devendo incidir acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor da multa;

32.33.3. Praticar infração para facilitar ou assegurar proveito econômico à CONCESSIONÁRIA ou a terceiros por ela indicados;

32.33.4. A reincidência específica da CONCESSIONÁRIA no cometimento da mesma infração nos últimos 05 (cinco) anos, devendo incidir acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da multa.

CAPÍTULO XII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

33. CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – DA SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

33.1. As PARTES deverão emvidar os melhores esforços para resolver amigavelmente, utilizando-se do princípio da boa-fé, por meio de negociação direta administrativa, qualquer divergência ou conflito de interesse que venha a surgir em decorrência do presente CONTRATO.

33.2. As negociações entre as PARTES deverão se pautar pelos princípios que regem a Administração Pública, especialmente a Moralidade, Impessoalidade, Transparência, Eficiência e Boa-fé Objetiva, devendo as reuniões e seus encaminhamentos serem registrados por escrito.

33.3. As controvérsias que vierem a surgir entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE, durante a execução deste contrato, serão submetidas à MEDIAÇÃO perante a Câmara de Prevenção e Resolução de Conflitos Administrativos da Procuradoria-Geral do Estado do Piauí (CEMAPI), criada com o objetivo de promover a resolução consensual de conflitos que envolvam o Estado do Piauí, suas autarquias e fundações públicas como forma de incentivo à desjudicialização.

33.4. A criação e o funcionamento da CEMAPI estão previstos na Lei Complementar Estadual nº 254, de 14 de janeiro de 2021, no Decreto Estadual nº 19.980, de 14 de setembro de 2021, e na Portaria PGE nº 143, de 15 de setembro de 2021.

33.5. A utilização da CEMAPI, ou de qualquer outro ambiente institucional de negociação, é facultativa e somente será constituída mediante concordância prévia das PARTES.

33.6. O acordo entre as PARTES deverá tramitar em formato de termo aditivo, fazendo coisa julgada administrativa, implicando na renúncia a todo e qualquer direito objeto da controvérsia e constituindo título executivo extrajudicial.

33.7. A discussão administrativa de qualquer ponto da execução contratual não exonera a CONCESSIONÁRIA de dar integral cumprimento às suas obrigações e às determinações do PODER CONCEDENTE.

33.8. Todas as despesas necessárias ao exame dos pleitos pela CEMAPI ou por qualquer outro ambiente negocial administrativo serão arcadas pela CONCESSIONÁRIA.

33.9. Eventuais discordâncias da CONCESSIONÁRIA em relação à aferição e à avaliação da NOTA DE DESEMPENHO deverão ser dirimidas utilizando-se os mecanismos de resolução amigável de conflitos disciplinados nesta cláusula, observadas as disposições previstas no **ANEXO C – INDICADORES DE DESEMPENHO**.

34. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – DA ARBITRAGEM

34.1. Quando as controvérsias que vierem a surgir não forem solucionadas no âmbito da Câmara de Prevenção e Resolução de Conflitos Administrativos da Procuradoria-Geral do Estado do Piauí (CEMAPI), deverá ser aplicado o disposto na subcláusula 34.2.

34.2. As controvérsias que vierem a surgir entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE durante a execução deste contrato, que versem sobre direitos patrimoniais disponíveis, serão submetidas à arbitragem perante o Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC), de acordo com as regras e procedimentos por ela definidos, no que não conflitar com o disposto na subcláusula 33.3.

34.2.1. Para efeitos deste CONTRATO, consideram-se direitos patrimoniais disponíveis sujeitos à arbitragem as questões relacionadas ao:

34.2.1.1. Reconhecimento do direito e determinação do montante relativo à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, em favor de qualquer das partes e em todas as situações previstas no CONTRATO;

34.2.1.2. Reconhecimento de hipótese de inadimplemento contratual de qualquer das partes;

34.2.1.3. Cálculo e aplicação de reajuste previsto no CONTRATO;

34.2.1.4. Acionamento dos mecanismos de garantia estipulados no CONTRATO;
e

34.2.1.5. Valor de indenização no caso de extinção do CONTRATO.

34.3. A parte interessada em instaurar a arbitragem deverá notificar a Câmara de Arbitragem da intenção de instituir o procedimento, indicando, desde logo, a matéria que será objeto da arbitragem, seu valor, o nome e a qualificação completa da(s) outra(s) parte(s), anexando cópia deste contrato e demais documentos pertinentes ao litígio (a "Notificação de Arbitragem").

34.4. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, todos indicados pelo Presidente da Câmara de Arbitragem no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento da Notificação de Arbitragem.

34.5. Constituído o Tribunal Arbitral, este convocará as partes envolvidas para que, no

prazo máximo de 10 (dez) dias, acordem acerca do objeto da arbitragem (o "Termo de Arbitragem") e demais procedimentos.

34.6. Caso, ao término do prazo acima estabelecido, as entidades envolvidas não tenham acordado sobre o Termo de Arbitragem, ou caso qualquer das partes não tenha comparecido para a definição do referido Termo de Arbitragem, caberá ao Tribunal Arbitral fixar o objeto da disputa dentro dos 10 (dez) dias subsequentes, concordando as entidades envolvidas, desde já, com tal procedimento.

34.7. O Tribunal Arbitral deverá proferir a sentença no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados de sua nomeação, não sendo permitido que o julgamento das controvérsias seja feito com base na equidade.

34.8. O procedimento arbitral terá lugar no município de Teresina-PI, com observância das disposições da Lei Federal nº 9.307/1996, da Lei Federal nº 13.140/2015 e do Regulamento da Câmara de Arbitragem.

34.9. O Regulamento da Câmara de Arbitragem não se aplica aos procedimentos ou medidas de urgência em eventuais litígios oriundos deste CONTRATO, sendo competente para tanto o foro eleito na subcláusula 34.16.

34.10. O idioma oficial para todos os atos da arbitragem ora convencionada será o português, sendo aplicáveis as leis da República Federativa do Brasil.

34.11. A parte que der início ao procedimento arbitral deverá adiantar os honorários e custos da arbitragem, sendo que a sentença arbitral, no entanto, determinará o ressarcimento pela entidade vencida, se for este o caso, de todos os custos, despesas e honorários incorridos pela outra entidade.

34.12. A sentença arbitral será definitiva e obrigatória para as entidades.

34.13. As controvérsias que vierem a surgir entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE durante a execução deste contrato, única e exclusivamente no que tange às matérias abaixo indicadas, deverão ser submetidas à apreciação do Poder Judiciário, tendo em vista que tais matérias tratam de direitos indisponíveis e que, portanto, não são passíveis de solução pela via arbitral:

34.13.1. Discussão sobre a possibilidade de a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE alterarem unilateralmente o contrato em razão da necessidade de modificação de cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços;

34.13.2. Discussão sobre o conteúdo da alteração de cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços; e

34.13.3. Temas relativos ao exercício do poder de polícia administrativa, inclusive, mas não se limitando, ao poder sancionador do Estado.

34.14. As entidades estabelecem, no entanto, que toda e qualquer controvérsia referente às consequências econômicas e financeiras decorrentes de alteração unilateral das cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços serão obrigatoriamente submetidas à arbitragem.

34.15. Fica eleito o Foro da Comarca de Teresina – Piauí, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como competente para o processamento e julgamento de medidas cautelares ou de urgência, ou para ações cujo objeto não possa ser discutido por meio de arbitragem, além de ações que garantam a instituição do procedimento arbitral e a execução da sentença arbitral, vedando-se a arbitragem de emergência, ainda que prevista no regulamento da CAM-CCBC.

34.16. As relações entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA observarão, entre outros diplomas legais aplicáveis, a Lei Estadual nº 6.782, de 28 de março de 2016, que regulamenta o Processo Administrativo no Âmbito da Administração Pública do Estado do Piauí.

35. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – DA INTERVENÇÃO

35.1. O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO, após manifestação prévia do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas (CGP) e da AGRESPI, e sempre assegurado à CONCESSIONÁRIA o direito à ampla defesa e ao contraditório, com o fim de assegurar a adequação da prestação dos SERVIÇOS, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, nos termos do art. 32 e seguintes da Lei Federal nº 8.987/1995.

35.2. O PODER CONCEDENTE poderá, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes, a qualquer tempo, quando não se justificar a caducidade, intervir na CONCESSÃO para assegurar a regularidade e adequação das obras, a continuidade da execução das atividades de manutenção e operação e/ou o cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes pela CONCESSIONÁRIA.

35.3. Entre as situações que ensejam intervenção, incluem-se:

35.3.1. Cessação ou interrupção por mais de 60 (sessenta) dias, total ou parcial, pela CONCESSIONÁRIA, da execução das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS ou das atividades de manutenção e operação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, conforme previstos neste CONTRATO e seus ANEXOS;

35.3.2. Deficiências graves na organização da CONCESSIONÁRIA que comprometam o cumprimento das obrigações e encargos assumidos no âmbito da CONCESSÃO;

35.3.3. Deficiências graves no desenvolvimento das atividades objeto deste CONTRATO;

35.3.4. Situações que ponham em risco o meio ambiente, a segurança de pessoas ou bens, o erário ou a saúde pública da população;

35.3.5. Graves e/ou reiterados descumprimentos das obrigações deste CONTRATO;

35.3.6. Utilização da infraestrutura da CONCESSÃO para fins ilícitos;

35.3.7. Omissão na prestação de contas ao PODER CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória.

35.4. Eventuais custos adicionais decorrentes da intervenção por interesse público ensejarão a revisão do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO nos termos do **CAPÍTULO VIII – DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO**.

35.5. O instrumento de decretação de intervenção indicará:

35.5.1. Os motivos da intervenção e sua necessidade;

35.5.2. O prazo;

35.5.3. Os objetivos e limites da intervenção; e

35.5.4. O nome e a qualificação do interventor.

35.6. Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para instaurar processo administrativo com vistas a comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

35.6.1. O processo administrativo de que trata a subcláusula 35.6 será conduzido pelo PODER CONCEDENTE, com apoio do CMOG, e após ouvida a AGRESPI, deverá ser concluído no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

35.7. A decretação da intervenção levará ao imediato afastamento dos administradores

da CONCESSIONÁRIA, sem afetar o curso regular dos seus negócios ou o seu normal funcionamento.

35.8. A função de interventor poderá recair sobre agente dos quadros do PODER CONCEDENTE, pessoa especificamente nomeada, colegiado ou empresa, assumindo a CONCESSIONÁRIA os custos da remuneração.

35.9. O interventor prestará contas e responderá pessoalmente pelos atos que praticar.

35.10. Dos atos do interventor caberá recurso ao PODER CONCEDENTE.

35.11. Para os atos de alienação e disposição do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, o interventor necessitará de prévia autorização do PODER CONCEDENTE.

35.12. Não será decretada a intervenção quando, a juízo do PODER CONCEDENTE, ela for considerada inócua, injustamente benéfica à CONCESSIONÁRIA ou desnecessária.

35.13. Será declarada a nulidade da intervenção se ficar comprovado que o PODER CONCEDENTE não observou os pressupostos legais e regulamentares, ou os princípios da Administração Pública, devendo a CONCESSÃO ser imediatamente devolvida à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo de seu direito de indenização.

35.14. Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, as atividades relativas à execução do CONTRATO voltarão a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

CAPÍTULO XIV – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

36. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

36.1. A concessão será extinta, observadas as normas legais aplicáveis, quando ocorrer:

- 36.1.1. Término do prazo contratual;
- 36.1.2. Encampação;
- 36.1.3. Caducidade;
- 36.1.4. Rescisão;
- 36.1.5. Anulação;
- 36.1.6. Falência e extinção da CONCESSIONÁRIA;
- 36.1.7. Caso fortuito ou força maior.

36.2. Extinta a CONCESSÃO, retornam ao PODER CONCEDENTE todos os BENS REVERSÍVEIS, nos termos da **CLÁUSULA TRIGÉSIMA**.

36.3. Extinta a CONCESSÃO antes do término do prazo contratual, o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá:

- 36.3.1. Ocupar e utilizar, temporariamente, locais, instalações, equipamentos, materiais e valer-se de pessoal empregado na prestação das atividades consideradas imprescindíveis à continuidade da CONCESSÃO;
- 36.3.2. Manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e nas condições inicialmente ajustadas, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.

36.4. Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE assumirá a operação da CONCESSÃO imediatamente, direta ou indiretamente, visando à garantia de sua continuidade e regularidade.

36.5. Deverão ser descontados de eventuais indenizações a serem pagas pelo PODER CONCEDENTE, estritamente nos casos previstos neste CONTRATO, os valores recebidos pela

CONCESSIONÁRIA pelos mesmos eventos, por consequência da existência de seguros.

37. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL

37.1. A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o término do prazo contratual, extinguindo-se, por consequência, as relações contratuais entre as PARTES, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO, não sendo devida nenhuma indenização à CONCESSIONÁRIA.

37.2. Quando do término do prazo contratual, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo encerramento de quaisquer contratos inerentes à CONCESSÃO e celebrados com TERCEIROS, não assumindo o PODER CONCEDENTE qualquer responsabilidade ou ônus em relação a tais contratações.

38. CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – DA ENCAMPAÇÃO

38.1. Em caso de eventual encampação, serão devidos lucros cessantes à CONCESSIONÁRIA.

38.2. O valor indenizatório decorrente da encampação poderá ser obtido mediante a execução da garantia deste CONTRATO, na hipótese de inadimplência do PODER CONCEDENTE.

38.3. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de encampação, poderá ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos FINANCIADORES da CONCESSÃO, implicando o pagamento feito como quitação automática da obrigação perante a CONCESSIONÁRIA.

38.3.1. A escolha dessa alternativa de forma de pagamento da indenização deve ser apresentada pela CONCESSIONÁRIA.

38.4. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização prevista para o caso de encampação, até o limite do saldo vincendo dos financiamentos contraídos pela CONCESSIONÁRIA para cumprir as obrigações de investimento previstas no CONTRATO.

39. CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – DA CADUCIDADE

39.1. O Conselho Gestor de PPP (CGP) poderá promover a decretação da caducidade da CONCESSÃO, com o objetivo de garantir a continuidade da operação dos serviços, nos seguintes casos, além daqueles enumerados na Lei Federal nº 8.987/1995:

39.1.1. Os serviços estiverem sendo prestados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidos nos ANEXOS ao CONTRATO;

39.1.2. A CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à CONCESSÃO;

39.1.3. Ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;

39.1.4. Houver alteração do controle acionário da CONCESSIONÁRIA, sem a prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, através do CMOG, consoante o disposto neste CONTRATO;

39.1.5. A CONCESSIONÁRIA paralisar os serviços ou concorrer para tanto, perder ou comprometer as condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à prestação adequada dos serviços;

39.1.6. A CONCESSIONÁRIA não mantiver a integralidade da garantia prevista neste CONTRATO;

39.1.7. A CONCESSIONÁRIA descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, nos termos contratuais;

39.1.7.1. A CONCESSIONÁRIA não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

39.1.7.2. A CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação dos serviços; e

39.1.7.3. A CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.

39.2. A decretação da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida da entrega de relatórios específicos de cada ente que seja membro do conselho, com avaliação sobre os riscos, prejuízos e impactos da retomada da CONCESSÃO.

39.3. A decretação da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida da verificação da inadimplência da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito de ampla defesa e ao contraditório.

39.4. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, os descumprimentos contratuais, dando-se-lhe um prazo razoável, não inferior a 30 (trinta) dias, para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

39.5. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por decreto, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

39.6. A decretação da caducidade não acarretará, para o PODER CONCEDENTE, qualquer espécie de responsabilidade em relação a ônus, encargos, obrigações ou compromissos com terceiros assumidos pela CONCESSIONÁRIA, notadamente em relação a obrigações de natureza trabalhista, tributária e previdenciária.

39.7. Decretada a caducidade, a indenização referida nesta cláusula e devida pelo PODER CONCEDENTE ficará limitada às parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido, descontados os valores previstos contratualmente.

39.7.1. Do montante devido serão descontados:

39.7.1.1. Os prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e à sociedade;

39.7.1.2. As multas contratuais aplicadas à CONCESSIONÁRIA que não tenham sido pagas até a data do pagamento; e

39.7.1.3. Quaisquer valores recebidos pela CONCESSIONÁRIA a título de cobertura de seguros relacionados aos eventos ou circunstâncias que ensejaram a declaração de caducidade.

39.8. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA no caso de caducidade poderá ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos FINANCIADORES da CONCESSIONÁRIA, a critério do PODER CONCEDENTE. O remanescente será pago diretamente à CONCESSIONÁRIA, implicando tal pagamento em quitação automática da obrigação quitada do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA.

39.9. O PODER CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do CONTRATO, promover nova licitação, após autorização do CGPPP do serviço concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direto da indenização aos FINANCIADORES da antiga CONCESSIONÁRIA.

40. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA – DA RESCISÃO

40.1. O CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no

caso de descumprimento das obrigações do PODER CONCEDENTE, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim, nos termos do art. 138, III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

40.2. As atividades relativas à CONCESSÃO não poderão ser interrompidas ou paralisadas até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.

40.3. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial, já descontados os valores das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA, será calculada nos termos previstos na **CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA**.

40.4. O CONTRATO também poderá ser rescindido por consenso entre as PARTES, situação na qual devem ser acordados eventuais valores indenizatórios devidos às PARTES e compartilhados os custos da rescisão.

40.5. Caberá ao PODER CONCEDENTE, no caso de rescisão do CONTRATO, assumir a manutenção e operação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA ou promover nova licitação, adjudicando o seu objeto ao licitante vencedor antes da efetiva rescisão da CONCESSÃO, a fim de assegurar sua continuidade.

40.5.1. No caso de nova licitação, o PODER CONCEDENTE poderá atribuir ao futuro vencedor o ônus de pagamento da indenização diretamente à antiga CONCESSIONÁRIA ou aos seus FINANCIADORES, conforme o caso.

41. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA – DA ANULAÇÃO

41.1. Caberá ao PODER CONCEDENTE declarar a nulidade do CONTRATO, caso verifique ilegalidade em sua formalização ou em cláusula considerada essencial à execução da CONCESSÃO, assegurado à CONCESSIONÁRIA o direito à ampla defesa e ao contraditório, nos termos da legislação aplicável.

41.2. A declaração de nulidade do CONTRATO opera retroativamente, impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

41.3. A CONCESSIONÁRIA terá resguardado o direito à indenização pelo que houver executado até a declaração da nulidade do CONTRATO, a ser calculada de acordo com o previsto na **CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA**, sendo vedado o pagamento de lucros cessantes.

41.4. Caso a CONCESSIONÁRIA tenha concorrido para a ilegalidade ou tenha a ela dado causa de forma exclusiva, a indenização deverá ser calculada de acordo com o previsto na **CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA**.

42. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA – DA FALÊNCIA E EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

42.1. Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada às parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados ou depreciados, já descontados os valores das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA, observado o disposto na subcláusula 38.3.

42.2. O PODER CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da extinção do CONTRATO, promover nova licitação do bem público concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento da indenização diretamente aos FINANCIADORES da antiga CONCESSIONÁRIA.

42.3. Não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social da CONCESSIONÁRIA falida sem que o PODER CONCEDENTE ateste, mediante laudo de vistoria, o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS, e se efetue o pagamento das quantias devidas ao PODER CONCEDENTE, a título de indenização ou a qualquer outro título.

43. CLAUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA – DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

43.1. Na hipótese de extinção do CONTRATO em decorrência de evento de caso fortuito ou força maior, deverão ser observadas as disposições previstas na **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA**.

CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

44. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA – DO ACORDO COMPLETO

44.1. A CONCESSIONÁRIA declara que o CONTRATO e seus ANEXOS constituem a totalidade dos acordos que regulam a CONCESSÃO.

45. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA – DAS COMUNICAÇÕES

45.1. Todas as notificações ou comunicações entre as Partes deste Contrato poderão ser efetuadas por correspondência, incluindo entrega por serviço postal ou de remessa expressa, contra a entrega de aviso ou comprovante de recebimento, pessoalmente, mediante protocolo, ou por mensagem eletrônica (e-mail) confirmada posteriormente por carta, a cada uma das Partes, nos endereços ou pelos contatos abaixo indicados:

Para o PODER CONCEDENTE:

- **Secretaria de Estado da Administração – SEAD/PI**
- **Endereço:** Av. Pedro Freitas, s/n, Bloco I, Centro Administrativo, Bairro São Pedro, Teresina-PI, CEP: 64.018-900.
- **Telefone:** (86) 3216-1000
- **E-mail:** gabinete@sead.pi.gov.br; concorrenciapublica@sead.pi.gov.br;
- **A/C:** Secretário(a) de Estado da Administração

Para a CONCESSIONÁRIA:

- **Razão Social:** POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA
- **Endereço:** Avenida Raul Lopes, nº S/N, Bairro Noivos, Teresina, Estado do Piauí, CEP: 64.046-010
- **Telefone:** (86) 99982-3243
- **E-mail:** fabio@campelocampelo.com.br
- **A/C:** Fábio Monteiro Campelo

Para o CMOG (Comitê de Monitoramento e Gestão):

- **Endereço:** Av. Pedro Freitas, s/n, Bloco I, Centro Administrativo, Bairro São Pedro, Teresina-PI, CEP: 64.018-900.
- **Telefone:** (86) 3216-1000
- **E-mail:** cmog@sead.pi.gov.br
- **A/C:** Presidente do Comitê de Monitoramento e Gestão

Para a AGRESPI (Agência Reguladora dos Serviços Públicos Delegados do Estado do Piauí):

- **Endereço:** Av. Antonino Freire, nº 1473, Centro, Teresina-PI, CEP: 64.001-040.
- **Telefone:** (86) 3216-1785
- **E-mail:** gabinete@agrespi.pi.gov.br
- **A/C:** Conselheiro(a) Presidente da AGRESPI

45.2. Cada Parte poderá alterar o endereço ou o representante por ela indicado para receber comunicações mediante notificação escrita às outras partes, a ser entregue em conformidade com esta Cláusula ou conforme previsto na legislação aplicável. A alteração produzirá efeitos após 5 (cinco) dias do recebimento da notificação.

46. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA – DA CONTAGEM DE PRAZOS

46.1. Os prazos estabelecidos neste CONTRATO e seus ANEXOS contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver feita expressamente a referência a dias úteis.

46.2. Para fins deste CONTRATO e seus ANEXOS, os anos de CONCESSÃO serão contados a partir da sua assinatura.

47. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA – DO EXERCÍCIO DE DIREITOS

47.1. O não exercício ou o exercício tardio ou parcial de qualquer direito que assista a quaisquer das PARTES por este CONTRATO não importa na renúncia a este direito, não impede o seu exercício posterior e não constitui novação da respectiva obrigação, salvo previsão expressa em sentido contrário no CONTRATO e seus ANEXOS.

48. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA – DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA DAS CLÁUSULAS

48.1. Cada cláusula, subcláusula, disposição, item e alínea deste CONTRATO e seus ANEXOS constituem um compromisso independente e distinto, devendo ser interpretada, sempre que possível, de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação aplicável.

48.2. Caso alguma das disposições deste CONTRATO seja considerada ilícita, inválida, nula ou inexecutável por decisão judicial, deverá ser julgada separadamente do restante do CONTRATO e substituída por disposição lícita e similar, que reflita as intenções originais das PARTES, observando-se os limites da lei. Todas as demais disposições continuarão em pleno vigor e efeito, não sendo prejudicadas ou invalidadas.

49. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA – DO FORO

49.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Teresina, no Estado do Piauí, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO que não esteja sujeita ao procedimento arbitral, para a execução da sentença arbitral e para atendimento de questões urgentes.

50. CLÁUSULA CINQUAGÉSIMA – DAS ALTERAÇÕES AO CONTRATO E DEMAIS ADITAMENTOS

50.1. Poderá haver a alteração do Contrato nos seguintes casos:

50.1.1. Unilateralmente, pelo PODER CONCEDENTE, para modificar quaisquer Cláusulas do Contrato, exceto as econômico-financeiras e as que tratam do seu objeto, em decorrência de eventual necessidade de adequação do presente Contrato às finalidades do interesse público e/ou adequação do Contrato à nova realidade, alterada por fatos supervenientes ao Contrato, desde que não seja alterada a substância e/ou a essência do Contrato e/ou não torne inviável sua execução. Das decisões do PODER CONCEDENTE impondo qualquer alteração unilateral caberá manifestação de divergência pela CONCESSIONÁRIA, nos termos desta Cláusula;

50.1.2. Por mútuo consentimento entre as Partes, para atender a quaisquer dos objetivos deste contrato, bem como para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, ou para implementar qualquer alteração prevista ou permitida pelo Edital de Licitação, pelo Contrato ou pela Legislação Aplicável.

50.2. Ocorrendo a alteração unilateral pelo PODER CONCEDENTE que venha a impor à CONCESSIONÁRIA prejuízos ou custos adicionais decorrentes de penalidades, indenizações, desperdícios ou outros fatores devidamente demonstrados, a CONCESSIONÁRIA será indenizada pelo PODER CONCEDENTE pelos prejuízos ou custos adicionais devidamente

comprovados.

50.3. Todas as alterações, unilaterais ou não, devem ser efetivadas por escrito, mediante aditamentos ao presente Contrato.

51. CLÁUSULA CINQUAGÉSIMA PRIMEIRA – DAS REGRAS DE CONFORMIDADE E DA ANTICORRUPÇÃO

51.1. Para a execução deste Contrato de Concessão, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

51.2. Na execução do presente Contrato, é vedado ao PODER CONCEDENTE, bem como a qualquer membro pertencente à Administração Pública e à CONCESSIONÁRIA e/ou a empregado seu, e/ou a preposto seu, e/ou a gestor seu:

51.3. Prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público ou a quem quer que seja, ou a terceira pessoa a ele relacionada;

51.4. Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar o presente Contrato;

51.5. Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações do presente Contrato, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais;

51.6. Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro do presente Contrato; ou

51.6.1. De qualquer maneira fraudar o presente Contrato, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, nos termos da Lei Federal nº 12.846/2013, do Decreto Federal nº 11.129/2022 (que regulamentou a Lei Anticorrupção), do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 (FCPA) ou de quaisquer outras leis ou regulamentos aplicáveis (“Leis Anticorrupção”), ainda que não relacionadas com o presente Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as PARTES assinam o presente CONTRATO DE CONCESSÃO em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo qualificadas, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

(Documento assinado eletronicamente)

BRUNO GOMES OLIVEIRA DE MORAES
ESTADO DO PIAUÍ / SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
PODER CONCEDENTE

FÁBIO MONTEIRO CAMPELO
POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA
CONCESSIONÁRIA

ANA MARIA MONTEIRO CAMPELO
POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA
CONCESSIONÁRIA

FRANCISCO SOARES CAMPELO NETO
POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA
CONCESSIONÁRIA

THAÍS DE ARAGÃO OLIVEIRA ARARIPE PALMEIRA DIAS
AGÊNCIA REGULADORA DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DO ESTADO DO PIAUÍ

– AGRESPI
ENTIDADE REGULADORA E FISCALIZADORA / INTERVENIENTE

TESTEMUNHAS:

1. Nome:

CPF:

2. Nome:

CPF:

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTYCABANA.

**ANEXO A - MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS
(0021709985)**

Sumário

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

3 PROJETO REFERENCIAL DE ARQUITETURA

3.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES

3.1.1 QUADRO DE ÁREAS REFERENCIAL

3.2 ÁREAS PERMEÁVEIS

3.2.1 Áreas Verdes

3.2.2 Quadras de Areia

3.2.3 Rampa de Acesso ao Píer

3.2.4 Deck Restaurante Novo

3.3 ÁREAS IMPERMEÁVEIS

3.3.1 Guarita/Acesso Pedestre

3.3.2 Área de Eventos/Estacionamento

3.3.3 Palco Existente

3.3.4 Pista de Caminhada

3.3.5 Ciclovia

3.3.6 Banheiros Existentes

3.3.7 Arquibancada

3.3.8 Quadra Poliesportiva

3.3.9 Pista de Skate

3.3.10 Restaurantes e Quiosques

3.3.11 Playground

3.3.12 Banheiros e Vestiários

3.3.13 Praça Pet

3.3.14 Quadra Society

3.3.15 Quadra de Tênis

3.3.16 Administração e Salas Comerciais

3.3.17 Áreas Pavimentadas

3.4 INSTALAÇÕES DE INFRAESTRUTURA

3.4.1 Instalação Elétricas

3.4.2 Drenagem

3.4.3 Irrigação

3.5 ESPECIFICAÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

3.5.1 Acessos

3.5.2 Acessibilidade

3.5.3 Soleira

3.5.4 Rodapé

3.5.5 Rufo / chapim e algeroz

3.5.6 Granito

3.5.7 Instalação elétrica

3.5.8 Grupo gerador e subestação

3.5.9 Luminárias e lâmpadas

3.5.10 Tomadas elétricas e interruptores

3.5.11 Instalação do sistema de ar-condicionado

3.5.12 Instalação hidrossanitária

3.5.13 Instalação de prevenção e combate a incêndio:

3.5.14 Instalação de gás

3.5.15 Coberturas

3.5.16 Área técnica para subestação aérea (se houver)

3.5.17 Setor de quadros elétricos

3.5.18 Área das edificações

3.5.19 Banheiros, áreas de preparo, higienização, cozinha e depósitos

3.5.20 Banheiros acessíveis

3.5.21 Equipamentos e acessórios permanentes

4 INTERVENÇÕES OBRIGATORIAS

4.1 REFORMA DO PARQUE

4.1.1 Administração local

4.1.2 Serviços Iniciais

4.1.3 Serviços Preliminares

4.1.4 Instalações Elétricas

4.1.5 Drenagem

4.1.7 Construção e Recapeamento da Ciclovia

4.1.8 Restaurante Existente (Restobar)

4.1.9 Banheiros Existentes

4.1.10 Área Administrativa

4.1.11 Quiosques

4.1.12 Serviços diversos

4.2 IMPLANTAÇÃO DE NOVAS ÁREAS OU AMPLIAÇÃO DE ÁREA EXISTENTES

4.2.1 Administração local

4.2.2 Serviços Iniciais

4.2.3 Restaurante

4.2.4 Vestiário

4.2.5 Guarita

4.2.6 Deck

4.2.7 Quiosques

4.2.8 Área Pet

4.2.9 Playground

4.2.10 Cobertura da Quadra

4.2.11 Ampliação da Pista de Skate

4.2.12 Cobertura do Estacionamento

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Parque Estadual Potycabana constitui um dos principais espaços públicos de lazer e convivência da cidade de Teresina/PI. Localizado às margens do Rio Poty, o parque desempenha papel fundamental na integração urbana, oferecendo áreas para esporte, cultura, recreação,

eventos e preservação ambiental.

Este documento visa fornecer, aos interessados na Concorrência Pública, as especificações de natureza meramente referencial com intuito de demonstrar a viabilidade do projeto Potycabana e, portanto, não cria obrigação ou direito para o parceiro privado ou para a administração pública. Nesse sentido, cabe ao parceiro privado, elaboração e apresentação de sua proposta, realizar estudos próprios, obedecendo às condições e regras previstas no EDITAL e de seus ANEXOS.



Figura 1– Macrolocalização do Parque Estadual Potycabana.

2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

A área a ser concedida pelo poder público, onde funciona o Parque Estadual Potycabana, possui 46.141,78m², cujo perímetro, delimitações e confrontantes encontram-se descritos no APENDICE I - ÁREA DA CONCESSÃO, contempla espaços de preservação ambiental, áreas verdes, equipamentos esportivos, infraestruturas de apoio, comércio, lazer e convivência social.



Figura 2– Limites do Parque Estadual Potycabana

3 PROJETO REFERENCIAL DE ARQUITETURA

Com o intuito de elaborar os estudos necessários, foi realizada uma avaliação das condições físicas do imóvel que abriga atualmente o Parque Potycabana, concluindo-se que são necessárias intervenções a serem realizadas para melhoria do Parque.

Nesse sentido, o projeto referencial de arquitetura apresentado neste documento propõe a reforma e a ampliação das áreas internas do parque, para dar lugar a uma proposta arquitetônica que atenda de forma completa as condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos usuários, em termos de segurança, acessos, privacidade etc., em auxílio à futura elaboração dos projetos construtivos.

3.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES

Produzido a partir das demandas do Estado do Piauí elencando as necessidades, os ambientes, metragens referenciais e requisitos para a criação de um projeto de arquitetura.

3.1.1 QUADRO DE ÁREAS REFERENCIAL

ÁREAS PARQUE ESTADUAL POTYTABANA - PROJETO REFERENCIAL			
1	ÁREA DA CONCESSÃO DO PARQUE POTYTABANA	46 141,78 m²	100,00%
1.1	Área Permeável	14 364,85 m ²	31,13%
1.1.1	Áreas Verdes	11 973,16 m ²	83,35%
1.1.2	Quadras de areia	1 848,00 m ²	12,86%
1.1.3	Rampa Acesso Pier	282,51 m ²	1,97%
1.1.4	Deck Restaurante 02	261,18 m ²	1,82%
1.2	Área Impermeável	31 776,93 m ²	68,87%
1.2.1	Guarita/Acesso Pedestre	48,00 m ²	0,15%
1.2.2	Área Eventos/Estacionamento	3 954,65 m ²	12,45%
1.2.3	Palco Existente	176,05 m ²	0,55%
1.2.4	Pista de Caminhada (P=2.153,71m)	4 476,29 m ²	14,09%
1.2.6	Ciclovía (P=2.642,97m)	3 958,70 m ²	12,46%
1.2.8	Banheiros existentes	97,84 m ²	0,31%
1.2.9	Arquibancada existente	226,47 m ²	0,71%
1.2.10	Quadra Poliesportiva existente	689,91 m ²	2,17%
1.2.11	Pista de Skate existente	698,00 m ²	2,20%
1.2.12	Restaurante 01 existente	124,64 m ²	0,39%
1.2.13	Restaurante 02	150,00 m ²	0,47%
1.2.14	Banheiros/Vestiários	113,00 m ²	0,36%
1.2.15	Quiosques existentes/novos	182,64 m ²	0,57%
1.2.16	Praça Pet	315,21 m ²	0,99%
1.2.17	Quadra Socyte existente	1 466,39 m ²	4,61%
1.2.18	Área Administrativa existente	445,55 m ²	1,40%
1.2.19	Ampliação área adm. (salas comerciais)	307,87 m ²	0,97%
1.2.20	Quadra de Tênis	1 008,00 m ²	3,17%
1.2.21	Deck Restaurante Existente	297,67 m ²	0,94%
1.2.22	Áreas pavimentadas	13 040,05 m ²	41,04%

3.2 ÁREAS PERMEÁVEIS

3.2.1 Áreas Verdes

Constituem os principais espaços de preservação e paisagismo do parque, com vegetação nativa e espécies ornamentais. Essas áreas contribuem para a drenagem natural do solo, manutenção do microclima, lazer passivo e contemplação. São fundamentais para garantir o equilíbrio ambiental e a integração do parque com o Rio Poty.

3.2.2 Quadras de Areia

Ambientes destinados à prática de esportes como vôlei e futevôlei. Possuem piso em areia natural e oferecem opções de lazer ativo para todas as idades.

3.2.3 Rampa de Acesso ao Píer

Estrutura que permite acesso seguro ao píer do Rio Poti, utilizada tanto para contemplação da paisagem quanto para atividades náuticas e eventos especiais. Deve atender às normas de acessibilidade e segurança.

3.2.4 Deck Restaurante Novo

Área elevada com vista privilegiada do parque e do rio, destinada à alimentação e convivência social. Possui caráter multifuncional, podendo também servir de espaço de apoio para eventos.

3.3 ÁREAS IMPERMEÁVEIS

3.3.1 Guarita/Acesso Pedestre

Estrutura de controle de acesso ao parque, garantindo segurança aos visitantes. Permite o monitoramento de entrada e saída de pedestres.

3.3.2 Área de Eventos/Estacionamento

Espaço multifuncional destinado a shows, feiras, apresentações culturais e estacionamento rotativo de veículos.

3.3.3 Palco Existente

Estrutura fixa utilizada para apresentações culturais, artísticas e esportivas. Sua integração com arquibancadas e áreas abertas permite receber grandes públicos.

3.3.4 Pista de Caminhada

Circuito para prática de caminhada e corrida, com pavimento adequado e sinalização. Deve contar com iluminação LED e mobiliário de apoio.

3.3.5 Ciclovía

Via exclusiva para ciclistas, interligando diferentes áreas do parque. Estimula a mobilidade sustentável e o lazer ativo.

3.3.6 Banheiros Existentes

Instalações sanitárias de apoio aos usuários do parque, distribuídas em pontos estratégicos, devendo atender à NBR 9050 de acessibilidade.

3.3.7 Arquibancada

Estrutura destinada ao público durante apresentações no palco e atividades esportivas. Oferece conforto e segurança aos espectadores.

3.3.8 Quadra Poliesportiva

Equipamento esportivo destinado a modalidades como futsal, basquete e handebol. Possui piso demarcado e pode ser utilizado para eventos comunitários.

3.3.9 Pista de Skate

Área voltada ao público jovem, com obstáculos variados para práticas urbanas como skate e patins. Deve seguir padrões de segurança e incluir áreas de descanso.

3.3.10 Restaurantes e Quiosques

Conjunto formado pelos Restaurantes 1 e 2 (274,64 m²), quiosques (182,64 m²) e seus respectivos decks. Destinam-se ao consumo de alimentos e bebidas, apoio a eventos e geração de renda para o parque.

3.3.11 Playground

Ambiente lúdico projetado para o desenvolvimento físico, social e criativo das crianças. Esse espaço conta com brinquedos como escorregadores, balanços, gangorras, casinhas e estruturas de escalada, instalados sobre piso amortecedor (grama). Além de estimular a coordenação motora e a imaginação, o ambiente favorece a socialização e o convívio, contando também com áreas de sombra, bancos e paisagismo para conforto de pais e acompanhantes.

3.3.12 Banheiros e Vestiários

Instalações sanitárias e de apoio a atividades esportivas e eventos. Devem contemplar acessibilidade plena e materiais de fácil manutenção.

3.3.13 Praça Pet

Área dedicada ao lazer de animais de estimação, equipada com brinquedos, obstáculos e pontos de hidratação. Contribui para a integração entre famílias e seus pets.

3.3.14 Quadra Society

Campo gramado destinado à prática de futebol society. Recebe jogos recreativos e eventos esportivos organizados.

3.3.15 Quadra de Tênis

Espaço específico para a prática de tênis, com piso adequado e demarcações oficiais. Contribui para diversificar as modalidades esportivas do parque.

3.3.16 Administração e Salas Comerciais

Espaços destinados à gestão do parque e ao funcionamento de salas comerciais (ampliação da área administrativa). Possuem função estratégica para a manutenção e sustentabilidade financeira do equipamento.

3.3.17 Áreas Pavimentadas

Superfícies destinadas à circulação de pedestres e veículos, devendo priorizar acessibilidade universal, uso de piso intertravado e drenante, além de iluminação adequada. Constituem os principais espaços de preservação e paisagismo do parque, com vegetação nativa e espécies ornamentais. Essas áreas contribuem para a drenagem natural do solo, manutenção do microclima, lazer passivo e contemplação. São fundamentais para garantir o equilíbrio ambiental e a integração do parque com o Rio Poty.

3.4 INSTALAÇÕES DE INFRAESTRUTURA

3.4.1 Instalação Elétricas

A infraestrutura elétrica do parque será reformada com a ampliação e modernização do sistema de iluminação pública, visando maior segurança dos frequentadores e valorização estética dos ambientes. Serão instalados postes e luminárias de tecnologia LED, com alta eficiência energética e baixo consumo, além da implementação de iluminação cênica em áreas de destaque como palco, quadras esportivas, pistas de caminhada e ciclovias. O sistema será projetado para permitir manutenção simplificada e integração com tecnologias de automação.

3.4.2 Drenagem

O sistema de drenagem existente será readequado para eliminar pontos de empoçamento e reduzir riscos de alagamentos, especialmente em áreas pavimentadas e de grande circulação. As melhorias incluem a instalação de grelhas lineares, bocas de lobo, canaletas e galerias dimensionadas de acordo com as normas técnicas. Também será priorizada a utilização de pavimentos permeáveis e soluções baseadas na natureza, de forma a aumentar a infiltração e reduzir o escoamento superficial.

3.4.3 Irrigação

O sistema de irrigação do parque será ampliado e modernizado para garantir o atendimento integral das áreas verdes. A rede de irrigação será automatizada, com aspersores e gotejadores estrategicamente distribuídos para otimizar o consumo de água. Dessa forma, o projeto contribuirá para a sustentabilidade hídrica e para a manutenção contínua da arborização e paisagismo.

3.5 ESPECIFICAÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

3.5.1 Acessos

O acesso a edificação deverá ser projetado de forma a priorizar a segurança do equipamento e dos seus ocupantes. Desta forma, o equipamento deverá possuir um controle de acesso, que permitirá o ingresso para o Público em Geral. Esse mesmo acesso deverá permitir, com segurança e rapidez, o esvaziamento em caso de emergência, o projeto construtivo deve observar, no que for pertinente, a NBR 9077 que trata de "Saídas de emergência em edifícios", NBR 11785 (barra anti-pânico), NBR 9050 (acessibilidade em edificações) e demais normas atinentes.

Em caso de desnível acentuado entre a rua e a entrada das edificações deverão ser executadas rampas com inclinação compatível com a legislação pertinente e com largura suficiente para a fácil circulação de cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzidas. Tais rampas deverão ser equipadas com corrimãos, pisos antiderrapantes e outros acessórios eventualmente necessários de acordo com a legislação e normativos em vigor. Os revestimentos dos pisos deverão conter peças de sinalização tátil e rebaixos na calçada e meio-fio, para transposição de pessoas com necessidades especiais. Resumindo, deverá ser aplicada toda a legislação que disciplina as adequações dos imóveis acerca da acessibilidade de pessoas com necessidades especiais, NBR 9050 (acessibilidade em edificações) e demais normas atinentes.

3.5.2 Acessibilidade

Será executada acessibilidade segundo NBR 9050 – ABNT e em conformidade com a Lei Federal 10.098/2000.

3.5.3 Soleira

Quando houver desníveis entre os ambientes será necessário a colocação de soleira de 5cm de espessura de granito branco itaúnas ou similar.

3.5.4 Rodapé

Em todos os ambientes sem revestimento nas paredes utilizar rodapé do mesmo revestimento cerâmico/porcelanato do piso cortado 10cm com rejunte da Quartzolitweber color cor branca, e=3mm ou similar.

3.5.5 Rufo / chapim e algeroz

Deverá ser utilizado rufo e algeroz de concreto nas platibandas, coberturas, muros e demais áreas que se fizerem necessárias.

3.5.6 Granito

Quando houver uso de granito (bancadas, soleiras, divisória banheiros, etc.) esse deverá ser de granito branco itaúnas ou similar.

3.5.7 Instalação elétrica

Serão projetadas e executadas as instalações elétricas de alta e baixa tensão em conformidade as normas técnicas brasileiras e as determinações da concessionária de energia.

3.5.8 Grupo gerador e subestação

O projeto poderá contemplar a instalação de grupo gerador e subestação, se ocorrer deverá ser instalado em área exclusiva.

3.5.9 Luminárias e lâmpadas

Serão instaladas do tipo LED com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, tipo quadrada, embutida no forro e atendendo aos requisitos mínimos do selo Etiqueta Procel.

3.5.10 Tomadas elétricas e interruptores

Serão instaladas tomadas e interruptores de alta qualidade.

3.5.11 Instalação do sistema de ar-condicionado

Serão instalados aparelhos Splits individuais nos ambientes, podendo ser mono ou multi-split, hi-wall ou cassete, com dutos embutidos, com o maior nível de eficiência Procel disponível conforme projeto específico.

3.5.12 Instalação hidrossanitária

Será projetado e executado o sistema hidrossanitário em conformidade com as exigências do equipamento e em obediência as normas técnicas brasileiras.

3.5.13 Instalação de prevenção e combate a incêndio:

Será projetado e executado o sistema de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as exigências do equipamento, em obediência as normas técnicas brasileiras e as exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Piauí.

3.5.14 Instalação de gás

Será projetado e executado o sistema de gás em conformidade com as exigências do equipamento, em obediência as normas técnicas brasileiras.

3.5.15 Coberturas

Será executado de acordo com projeto de arquitetura/engenharia, em conformidade com as exigências do equipamento e em obediência as normas técnicas brasileiras.

3.5.16 Área técnica para subestação aérea (se houver)

Utilizar no piso seixo lavado médio, nas paredes textura acrílica sobre reboco regular, gradil em

perfis de aço com pintura esmalte brilhante.

3.5.17 Setor de quadros elétricos

Utilizar no piso seixo lavado, nas paredes textura acrílica branca e no teto fundo de laje, tinta látex branco.

3.5.18 Área das edificações

Utilizar revestimento tipo A com tamanho mínimo 60x60cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm, assentado sobre contrapiso regular, nas paredes utilizar tinta, forro, portas, janelas, vidro e demais especificações de acordo com projeto apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

3.5.19 Banheiros, áreas de preparo, higienização, cozinha e depósitos

Utilizar revestimento no piso tipo A com tamanho mínimo 60x60cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm, assentado sobre contrapiso regular e nas paredes revestimento cerâmico, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm impermeável, forro, portas, janelas, vidro e demais especificações de acordo com projeto apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

As bacias sanitárias deverão ser com caixa acoplada, com duplo fluxo, com assento em polipropileno adequado aos tamanhos das mesmas, as cubas deverão ser de louça, os metais dos banheiros, copas e depósitos deverão ser torneira para lavatório de mesa bica alta com acionamento do tipo volante em alavanca, ¼ de volta, com acabamento cromado, as duchas higiênicas com derivação e acabamento cromado, os sifões articulado para lavatório, cromado, os registros de gaveta e pressão, com canopla e aço inoxidável ou especificação de acordo com projeto apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

As divisórias sanitárias com painéis em melamínica estrutural TS (formica maciça) utilizados para dividir cabines em banheiros de uso público, devendo ser feitos de materiais resistentes a água, próprios para áreas úmidas, os painéis devem ter espessura em torno de 10mm, fixados em perfis de alumínio e parafusados as paredes em alvenaria e ao chão ou especificação de acordo com projeto apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG. A instalação é feita sobre paredes e pisos já revestidos.

Nas bancadas dos banheiros utilizar pedra impermeável, os espelhos colados sob revestimento na parede.

Utilizar acessórios como papeleira, dispenser para toalha interfolhada e dispenser para sabonete líquido e demais acessórios necessários, sendo todos de material resistente.

Nos D.M.L. utilizar cubas de inox de embutir, bancada com pedra impermeável e acessórios papeleira, dispenser para toalha interfolhada e dispenser para sabonete líquido e demais acessórios necessários.

3.5.20 Banheiros acessíveis

Utilizar revestimento no piso tipo A com tamanho mínimo 60x60cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm, assentado sobre contrapiso regular e nas paredes revestimento cerâmico, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm impermeável, forro, portas, janelas, vidro e demais especificações de acordo com projeto apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, de acordo com normas ABNT.

As bacias sanitárias com caixa acoplada, com duplo fluxo, com assento em polipropileno adequado aos tamanhos das mesmas, os lavatórios de canto afixado em parede, as torneiras para lavatório de mesa bica alta com acionamento do tipo volante em alavanca, ¼ de volta, com acabamento cromado, as duchas higiênicas com derivação e acabamento cromado. Sifão articulado para lavatório, cromado. Registros de gaveta e pressão, com canopla e aço inoxidável. Barras de apoio em inox para acessibilidade, os espelhos deverão ser fixados de acordo com a NBR 9050 - ABNT.

Os acessórios de papelaria, dispenser para toalha interfolhada e dispenser para sabonete líquido e demais acessórios necessários, sendo todos de material resistente.

3.5.21 Equipamentos e acessórios permanentes

Consideram-se equipamentos permanentes todos aqueles que partilhem da identidade da edificação e indispensáveis às suas funções básicas. Estes equipamentos não poderiam ser separados da edificação principal sem causar prejuízos à sua segurança e funcionalidade. Por exemplo: cancelas, acessos com as respectivas sinalizações, estacionamentos e garagens, sistema de ar-condicionado central ou do tipo split, muros, esquadrias, gerador de energia, subestação, nobreak, catracas, equipamentos de sonorização, placas fotovoltaicas, dentre outros. Estes equipamentos permanentes fazem parte da edificação e deverão ser construídos, instalados e mantidos e qualquer avaria ou mau funcionamento deverá ser prontamente resolvido a fim de que não haja danos a edificação.

Os demais equipamentos, aqui ditos acessórios, não são necessariamente inseparáveis da edificação. Como, por exemplo, central de segurança, equipamentos de informática, (switch, servidor), câmeras de TV, totem de autoatendimento, mesa de som dentre outros, por possuírem vida útil relativamente mais curta que a da edificação e pela necessidade de manutenção, atualização e renovação mais constante. Ressalta-se que, os layouts apresentados contendo mobiliário trata-se apenas de referência para elaboração dos projetos. A infraestrutura elétrica do parque será reformada com a ampliação e modernização do sistema de iluminação pública, visando maior segurança dos frequentadores e valorização estética dos ambientes. Serão instalados postes e luminárias de tecnologia LED, com alta eficiência energética e baixo consumo, além da implementação de iluminação cênica em áreas de destaque como palco, quadras esportivas, pistas de caminhada e ciclovias. O sistema será projetado para permitir manutenção simplificada e integração com tecnologias de automação.

4 INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

Competirá ao CONCESSIONÁRIO, no âmbito das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, modernizar, reformar e implementar novas infraestruturas, relacionadas neste documento, destinadas ao suporte das atividades de uso do parque nas áreas abrangidas pelo projeto.

As intervenções deverão causar pouco ou nenhum impacto ao meio ambiente, devendo sempre que possível, optar por métodos construtivos pré-fabricados e de baixo impacto, materiais reciclados e não tóxicos.

Deverão ser priorizadas, portanto, as práticas sustentáveis no desenho, na materialidade e na construção das edificações e infraestruturas básicas.

A escolha dos materiais e dos sistemas construtivos deverão ser orientadas por padrões de eficiência e sustentabilidade, leveza, permeabilidade (no caso de pisos), alta durabilidade, resistência, qualidade no desempenho térmico e acústico, bem como matéria prima renovável, quando possível.

As obras deverão priorizar, sempre, a mitigação dos impactos de obras no interior do parque, além da diminuição de resíduos de obras e rapidez na implantação das estruturas.

Manutenções serão consideradas como as intervenções que não alterem as características de partes de uma edificação ou infraestrutura, que mantenham as características apenas atualizando sistemas, revestimentos, ações de caráter preventivo ou correções leves para manutenção da operação.

As reformas deverão obrigatoriamente prever a adequação às normas vigentes, prevendo melhorias das instalações elétrica, hidráulica, de TI, piso, cobertura, caixilhos, esquadrias, portas, instalação de louças e metais no caso de sanitários, vestiários, cozinhas e refeitórios, pintura interna e externa e instalação de novos equipamentos e mobiliário, quando necessário, a depender do uso do espaço.

As novas intervenções ou implantação serão aquelas que poderão trazer ao projeto novos atrativos e que agregarão na experiência do visitante. As propostas deverão ser atuais e integradas à toda estrutura existente, devendo sempre estar compatíveis com as legislações municipais, estaduais e federais, quando aplicáveis.

Vale ressaltar, que a temporalidade da ação, quanto à implementação das intervenções, deverá estar em consonância com o plano de negócio e o cronograma físico, entretanto, de modo inicial e apenas focado na infraestrutura, observando a pontuação quanto à temporalidade e necessidade de implantação em imediato, curto ou médio prazo.

Dada a natureza do projeto, a visão inicial quanto à infraestrutura possui um limite de previsibilidade temporal, pois a infraestrutura deverá estar sempre apta a dar respostas para a sociedade de seu tempo, devendo ser revista ao longo da duração do projeto.

A seguir, serão enumeradas as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, referentes à implantação de novas áreas e à reforma das instalações já existentes do Parque Estadual Potyabana, localizado no município de Teresina-PI sempre respeitando as estratégias apresentadas e buscando maior atratividade ao PROJETO.

4.1 REFORMA DO PARQUE

Para este item de serviço, devem ser realizadas reformas para melhoria da infraestrutura das seguintes áreas, sem limitar-se:

4.1.1 Administração local

a. Administração local para reforma.

4.1.2 Serviços Iniciais

a. Elaboração de projetos executivos de drenagem, instalação elétrica, irrigação, estrutural, instalações hidrossanitárias e prevenção de combate a incêndio.

4.1.3 Serviços Preliminares

a. Fornecimento e Instalação de placa de obra: placa da obra de 3,00 m (base) x 1,50 m (altura).

4.1.4 Instalações Elétricas

a. Demolições e retiradas: remoções seguras necessárias para os serviços de instalações elétricas.

b. Movimentação de terra e reaterro: abertura/regularização de valas para dutos e bases de postes, com colchão de areia e reaterro compactado.

c. Quadros de distribuição, disjuntor, eletrodutos, caixa enterrada, cabo de cobre, luminárias,

refletores, postes, subestação: montagem de quadro de distribuição com proteção por disjuntores, lançamento de eletrodutos e cabos de cobre, instalação de caixas de passagem, luminárias LED e refletores em postes metálicos, e adequação da subestação (base, aterramento e manobra) para atender a nova carga com segurança e eficiência.

4.1.5 Drenagem

- a. Locação e nivelamento da rede: implantação em campo com marcos e cotas de projeto garantindo declividades mínimas.
- b. Demolições e retiradas: remoção de piso intertravado.
- c. Movimentação de terra, colchões de areia e reaterros: escavação de valas, berço com areia e reaterro compactado para estabilizar a tubulação.
- d. Tubos, caixas com grelha e poço de visita: assentamento de tubos pluviais, execução de caixas coletoras com grelha e poços de visita para inspeção e manutenção do sistema.

4.1.6 Sistema de Irrigação

- a. Movimentação de terra, colchões de areia e reaterros: abertura de valas rasas, colchão arenoso para proteção dos ramais e reaterro compactado.
- b. Conjuntos de moto-bomba, tubos, aspesor, válvulas, controladores do sistema de irrigação, curvas e tê's: instalação de conjuntos moto-bomba, rede em PEAD/PVC, aspersores, válvulas setoriais, curvas e tê's, com controlador programável para automação por setores.

4.1.7 Construção e Recapeamento da Ciclovia

- a. Limpeza da superfície: varrição, lavagem e correção pontual de defeitos para aderência do novo acabamento.
- b. Recapeamento: serviços de transporte, construção e recapeamento necessários para a reforma da ciclovia.

4.1.8 Restaurante Existente (Restobar)

- a. Luminárias: substituição por LED de sobrepor/embutir com melhor uniformidade luminosa e economia.
- b. Esquadrias: ajuste ou troca de portas/janelas com vedação e ferragens novas.
- c. Pisos: execução do deck de madeira no entorno do restaurante.
- d. Pintura (tintas, fundo selador e emassamento): selador, correção com massa e duas demãos de tinta acrílica lavável em paredes e tetos.
- e. Limpeza geral: retirada de resíduos e higienização para entrega imediata ao uso.

4.1.9 Banheiros Existentes

- a. Demolições: retirada de argamassas para melhoria da impermeabilização.
- b. Impermeabilização: regularização, primer e manta/argamassa polimérica na laje, com teste de estanqueidade.
- c. Piso: contrapiso na laje dos banheiros.

d. Pintura (tintas, fundo selador e emassamento): selador, massa e tinta acrílica nas superfícies a serem pintadas.

e. Limpeza geral: desinfecção final e liberação para operação.

4.1.10 Área Administrativa

a. Demolição de alvenaria, escavação manual e reaterro: demolição de alvenarias pontuais, valas para fundações/infra e reaterro compactado.

b. Estrutura em concreto armado: execução de sapatas, vigas, pilares e lajes conforme projeto estrutural.

c. Impermeabilização: tratamento de bases e áreas úmidas com sistema asfáltico/cimentício.

d. Cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica: estrutura em madeira imunizada, telha capa-canal e cumeeira.

e. Forro de gesso: placas de gesso com perfis metálicos e pintura final.

f. Instalações elétricas: novos quadros, circuitos, tomadas e iluminação LED.

g. Instalações de água pluvial: coletores, condutores e caixas para lançamento adequado das chuvas.

h. Instalações de combate a incêndio: extintores, sinalização e rota de fuga conforme normas.

i. Instalações de ar-condicionado: splits inverter com drenos e circuitos dedicados.

j. Esquadrias: portas e janelas com vedação e ferragens novas.

k. Revestimentos de paredes e pisos: chapisco/emboço/massa e revestimentos cerâmicos conforme ambientes.

l. Pintura: sistema completo em paredes/tetos e esmalte em metais.

m. Limpeza geral: retirada de sobras e preparação para uso.

4.1.11 Quiosques

a. Demolições e retiradas: Remoção manual de argamassas e revestimentos deteriorados, sem reaproveitamento de materiais, preparando as superfícies para nova aplicação.

b. Vedações (chapisco, massa e revestimento): Execução de chapisco, massa única e revestimento cerâmico esmaltado em paredes internas, assegurando aderência

e acabamento uniforme nas áreas reformadas.

c. Instalações elétricas: Substituição e adequação das instalações elétricas, incluindo quadro de distribuição, disjuntores, eletrodutos, cabos e luminárias, conforme normas técnicas vigentes.

d. Instalações hidrosanitárias: Revisão e substituição de tubulações e conexões, caixas sifonadas e de gordura, ralos e inspeções em PVC, garantindo o pleno funcionamento do sistema.

e. Esquadrias: Instalação e substituição de portas e janelas em madeira e alumínio, com dobradiças e vidros, promovendo ventilação, iluminação e segurança adequadas.

f. Pisos e revestimentos de parede: Execução de contrapiso e assentamento de cerâmicas

esmaltadas em pisos e paredes, visando durabilidade, higiene e fácil manutenção.

g. Pintura: Aplicação de selador acrílico, emassamento e pintura com tinta látex e esmalte sintético sobre superfícies internas e metálicas, garantindo acabamento e proteção.

h. Louças, granitos e metais: Instalação de bancadas em granito, cubas em inox e torneiras cromadas, assegurando resistência e estética nos pontos de uso.

i. Limpeza geral: Limpeza final da obra, retirada de resíduos e preparação do ambiente para entrega e uso imediato.

4.1.12 Serviços diversos

a. Pintura e assentamento de meio-fio: pintura e assentamento dos meios-fios da pista de caminhada e ciclovia.

b. Demolição e piso cimentado e alvenaria de tijolos sem reaproveitamento: demolição dos pisos das quadras que serão demolidas e demolição do palco menor.

c. Retirada de grades: retirada de grades de ferro.

d. Plantio de grama: plantio das gramas do parque.

e. Execução de piso intertravado: execução de piso intertravado nas áreas necessárias do parque.

f. Piso tátil: execução de piso tátil da pista de caminhada.

g. Rampa e corrimão de madeira: rampa e corrimão de madeira para acesso ao píer.

h. Portão: portão em chapa de ferro do estacionamento.

i. Pintura no piso: pintura do estacionamento.

4.2 IMPLANTAÇÃO DE NOVAS ÁREAS OU AMPLIAÇÃO DE ÁREA EXISTENTES

Para este item de serviço, devem ser realizadas reformas para melhoria da infraestrutura das seguintes áreas, sem limitar-se:

4.2.1 Administração local

a. Administração local para ampliação.

4.2.2 Serviços Iniciais

a. Elaboração de projetos executivos estrutural, instalação hidrossanitárias, drenagem/pluviais, prevenção de combate a incêndio e elétrica.

4.2.3 Restaurante

a. Escavação manual e reaterro: valas/sapatas com colchão de areia e compactação.

b. Estrutura de concreto armado: lastro, sapatas, pilares, vigas e lajes conforme cálculo.

c. Impermeabilização: proteção de fundações e áreas molhadas.

d. Cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas: tesouras/trama imunizadas e telhamento capa-canal.

- e. Forro de gesso: acabamento liso com sancas/pintura.
- f. Alvenaria com blocos cerâmicos: vedação de 9 cm com vergas/contravergas.
- g. Instalações elétricas: quadros, dutos, cabos, luminárias e aterramento.
- h. Instalações hidrossanitárias: pontos de água/esgoto, caixas sifonadas/inspeção e caixa de gordura.
- i. Instalações de água pluvial: calhas, condutores e caixas de drenagem.
- j. Instalações de combate a incêndio: extintores e sinalização de emergência.
- k. Instalação de gás: rede em PEX/cobre, válvulas e testes de estanqueidade.
- l. SPDA: captadores, cordoalhas e hastes de aterramento.
- m. Instalações de ar-condicionado: splits com infraestrutura elétrica e drenos.
- n. Esquadrias: portas prontas e janelas em alumínio.
- o. Revestimentos de piso e parede: cerâmicos adequados a cozinha e sanitários.
- p. Pintura: selador, massa e tinta acrílica premium.
- q. Louças, granitos, metais e acessórios: bancadas, cubas, bacias (inclui PCD) e ferragens.
- r. Limpeza geral: higienização e entrega operacional.

4.2.4 Vestiário

- a. Escavação manual e reaterro: fundações/infra com compactação por camadas.
- b. Estrutura de concreto armado: sapatas, pilares e vigas dimensionadas ao uso.
- c. Impermeabilização: proteção de bases e boxes.
- d. Cobertura com estrutura e telha metálica: estrutura e telhas metálicas com arremates/rufo.
- e. Alvenaria de blocos cerâmicos: vedações com vergas/contravergas.
- f. Instalações elétricas: QDL, circuitos, tomadas e iluminação LED.
- g. Instalações hidrossanitárias: pontos para chuveiros/lavatórios/vasos e rede de esgoto.
- h. Instalações de água pluvial: condutores e caixas de drenagem.
- i. Esquadrias: portas/janelas em alumínio com ventilação adequada.
- j. Revestimentos de piso e parede: cerâmica antiderrapante e azulejos em áreas molhadas.
- k. Pintura: sistema completo em áreas não revestidas.
- l. Louças, granitos, metais e acessórios: bancadas, chuveiros, bacias (inclui PCD) e barras de apoio.
- m. Limpeza geral: retirada de resíduos e liberação ao uso.

4.2.5 Guarita

- a. Escavação manual e reaterro: base para baldrame/infra com compactação.
- b. Estrutura de concreto armado: pilares e vigas garantindo rigidez do volume.
- c. Impermeabilização: proteção das fundações e pisos.
- d. Cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas: estrutura leve com bom conforto térmico.
- e. Alvenaria de blocos cerâmicos: vedações com vãos controlados para visibilidade.
- f. Instalações elétricas: quadro, circuitos, iluminação e tomadas.
- g. Instalações de ar-condicionado: splits de pequeno porte com drenos.
- h. Esquadrias: porta e janela maxim-ar em alumínio/vidro.
- i. Revestimento de piso e parede: cerâmica de fácil limpeza.
- j. Pintura: selador, massa e tinta acrílica.
- k. Limpeza geral: acabamento e entrega do posto de controle.

4.2.6 Deck

- a. Limpeza mecanizada, reaterro e escavação manual: Serviços iniciais de preparo do terreno, incluindo limpeza mecanizada com trator de esteiras para remoção da camada vegetal, escavação manual para execução das vigas de borda e reateiro manual com placa vibratória para recomposição e compactação do solo de apoio ao radier.
- b. Estrutura de concreto armado: Execução do radier estrutural em concreto armado, composto por lastro de concreto magro (5 cm), concreto usinado Fck 25 MPa, armadura de aço CA-50 e tela eletrossoldada, garantindo rigidez e distribuição uniforme de cargas. Inclui também contrapiso sarrafeado com acabamento nivelado.
- c. Impermeabilização: Aplicação de barreira impermeável sobre o radier, com emulsão ou produto acrílico compatível, visando a proteção contra umidade ascendente e aumento da durabilidade da estrutura.
- d. Muro de arrimo: Construção de muro de gravidade em concreto ciclópico (Fck 15 MPa, 30% pedra de mão), com escavação vertical mecanizada, lançamento do concreto e recomposição do solo com reaterro manual compactado, para contenção do desnível do terreno e estabilização do entorno do deck.
- e. Revestimentos de piso: Execução de deck em madeira tratada (eucalipto saligna ou grandis), fixado sobre estrutura de apoio, com peças de acabamento regular, garantindo drenagem adequada, conforto térmico e estética natural.
- f. Instalações elétricas: Compreendem o fornecimento e instalação de quadro de distribuição de luz, disjuntores, eletrodutos corrugados, cabos de cobre flexível, luminárias de LED e caixa enterrada elétrica, assegurando alimentação e iluminação eficiente da área do deck conforme normas vigentes.
- g. Guarda-corpo em madeira: Fornecimento e montagem de guarda-corpo de madeira tratada, com colunas de 10x10 cm, travessas horizontais e verticais, e espaçamento de 1,20 m entre apoios, garantindo segurança, ventilação e estética integrada ao conjunto arquitetônico.

h. Limpeza geral: Limpeza final da obra, abrangendo remoção de resíduos, poeiras e materiais excedentes, deixando o ambiente pronto para uso e vistoria final.

4.2.7 Quiosques

a. Escavação manual e reaterro: Escavações manuais para vigas baldrame e sapatas, com remoção do solo e nivelamento. Inclui reaterro manual e compactação com placa vibratória.

b. Estrutura de concreto armado: Execução de fundações e vigas baldrame em concreto armado Fck 20 MPa, com formas, armaduras e escoramento. Impermeabilização das bases com emulsão asfáltica.

c. Impermeabilização: Aplicação de duas demãos de emulsão asfáltica sobre superfícies em contato com o solo, garantindo estanqueidade e durabilidade estrutural.

d. Cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas: Montagem de tesouras, caibros e ripas em madeira tratada, com pintura protetora. Cobertura em telha cerâmica capa-canal com cumeeira em argamassa e forro em gesso.

e. Alvenaria de blocos cerâmicos: Paredes executadas com blocos cerâmicos 9x19x29 cm e argamassa de cimento e areia. Inclui vergas e contravergas pré-moldadas sobre vãos.

f. Instalações elétricas: Sistema elétrico composto por quadro de distribuição, disjuntores, eletrodutos, cabos de cobre e luminárias LED, conforme NBR 5410.

g. Instalações hidrossanitárias: Rede de água fria e esgoto com tubulação PVC, pontos de consumo, caixas sifonadas, caixa de gordura e ralos secos.

h. Instalações de águas pluviais: Rede de drenagem em PVC série R com tubos, curvas e caixas enterradas, conduzindo águas da cobertura até o sistema de escoamento.

i. Esquadrias: Instalação de portas de madeira semi-ocas e janelas de alumínio tipo maxim-ar, com vedação em silicone e ferragens completas.

j. Revestimentos de piso e parede: Chapisco, massa única e contrapiso em argamassa. Assentamento de revestimento cerâmico esmaltado em pisos e paredes internas.

k. Pintura: Aplicação de selador, emassamento e tinta látex acrílica premium em paredes e tetos. Madeira com acabamento protetor.

l. Louças, granitos, metais e acessórios: Bancada em granito com cuba inox, torneira cromada e acessórios padronizados para uso comercial dos quiosques.

m. Limpeza geral: Limpeza final com retirada de resíduos e poeiras, deixando os quiosques prontos para vistoria e entrega.

4.2.8 Área Pet

a. Demolição do piso existente;

b. Drenagem da área;

c. Vedação delimitando a área em gradil;

d. Plantio de grama da área.

4.2.9 Playground

- a. Demolição do piso existente;
- b. Bota-fora de material demolido;
- c. Fundação em pedra argamassada;
- d. Vedação em gradil;
- e. Piso em grama.

4.2.10 Cobertura da Quadra

- a. Fundações em sapatas;
- b. Pilares metálicos;
- c. Estrutura metálica de cobertura;
- d. Telha metálica.

4.2.11 Ampliação da Pista de Skate

- a. Demolição de piso intertravado;
- f. Bota-fora de material demolido;
- g. Piso e rampas em concreto com tela Q-92 sobre lona;
- h. Corrimãos.

4.2.12 Cobertura da Área de Eventos e de Estacionamento

- a. Demolição de piso de concreto;
 - i. Bota-fora de material demolido;
 - j. Fundações em bloco de concreto;
 - k. Estrutura com pilares metálicos;
 - l. Cobertura com trelias e tramas metálicas;
 - m. Telhas termoacústicas;
 - n. Instalações elétricas para iluminação de toda área;
 - o. Sistema de águas pluviais para a área coberta.
-

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.

ANEXO A DO CONTRATO Nº 34/2026 - APÊNDICE I - ÁREA DA CONCESSÃO (0021721839);

Sumário

1. ÁREA DO ESTADO DO PIAUÍ

2. ÁREA DA CONCESSÃO

2.1 QUADRO DE ÁREAS

2.2 PROJETO REFERENCIAL

1. ÁREA DO ESTADO DO PIAUÍ

De acordo com a Ceridão de Interior Teor (Serviço Registral da 3ª Zona, no livro de Registro Geral nº 02, à ficha 01, sob o nº 104.351) do imóvel, temos: AV-2-104.351 Protocolo: 356429 de 26/06/2025. DEMARCAÇÃO - Para constar a retificação da área e atual demarcação do imóvel de que trata a presente matrícula, ficando sua identificação, como segue: LOTE 03 (Zona de Preservação – ZP6), localizado na série poente da Avenida Raul Lopes, s/n, Bairro Noivos, Data Covas, zona leste desta cidade, desmembrado de área havida em maior porção com 40.96.73ha, com os seguintes limites e confrontações: Frente mede 27,39 + 23,20 + 17,97 + 24,58 + 26,21 + 75,18 + 55,65 + 70,71 + 86,19 + 82,64 + 59,73 + 32,60 + 43,99 + 39,02 + 43,25 + 37,08 metros, limitando-se com a série poente da Avenida Raul Lopes (Dec. Lei nº 5.833 de 13/12/22); Fundos mede 99,29 + 35,79 + 47,28 + 45,94 + 54,43 + 83,70 + 69,68 + 146,28 + 101,11 + 96,62 metros, limitando-se com a margem direita do Rio Poti; L. Direito mede 20,08 + 16,46 + 44,34 metros, limitando-se com a Floresta Fóssil; L. Esquerdo mede 46,81 metros, limitando-se com a série sul da Avenida João XXIII (5.423 de 28/08/19), com área de 51.737,36m² e perímetro de 1.653,20 metros.

2. ÁREA DA CONCESSÃO

A área do Estado do Piauí a ser concedida compreende toda a área ocupada pelo Parque Estadual Potytabana incluindo o acesso ao pier existente.

A área que o Centro de Estudo Ambiental - CEA/SEMARH-PI ocupa permanece com o mesmo uso sem interferir na concessão do parque.

2.1 QUADRO DE ÁREAS

1	ÁREA TOTAL	51 737,36 m²	100,00%
	Área Permeável Total	16 119,24 m ²	31,16%
	Área Impermeável Total	35 618,12 m ²	68,84%
1.1	ÁREA DO CEA (SEMARH)	5 595,58 m²	10,82%
1.1.1	Área Permeável	1 754,39 m ²	31,35%
1.1.2	Área Impermeável	3 841,19 m ²	68,65%
1	ÁREA DA CONCESSÃO DO PARQUE POTYTABANA	46 141,78 m²	89,18%
1.1	Área Permeável	14 364,85 m ²	27,76%
1.2	Área Impermeável	31 776,93 m ²	61,42%

2.2 PROJETO REFERENCIAL



MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: DEMARCAÇÃO DE LOTE URBANO, PAR FINS DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Imóvel: POTICABANA - TERESINA

LOTE: Matrícula Nº R-1-13.632, Livro 2-AB, Fls. 210I, Cartório 2º Ofício, 3ª
Circunscrição - Teresina/PI

Proprietário: ESTADO DO PIAUÍ

Município: TERESINA - PI

Área (M²): 51.737,36 m²

Perímetro (m): 1.653,20 m

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P01**, de coordenadas **N 9.437.831,01m** e **E 744.601,17m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 152°39'19,32" por uma distância de 27,39m até o vértice **P02**, de coordenadas **N 9.437.806,69m** e **E744.613,75m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 142°19'51,76" por uma distância de 23,20m até o vértice **P03**, de coordenadas **N 9.437.788,33m** e **E744.627,92m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 132°53'37,07" por uma distância de 17,97m até o vértice **P04**, de coordenadas **N 9.437.776,10m** e **E744.641,09m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 122°48'15,88" por uma distância de 24,58m até o vértice **P05**, de coordenadas **N 9.437.762,78m** e **E744.661,75m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 132°02'23,38" por uma distância de 26,21m até o vértice **P06**, de coordenadas **N 9.437.745,23m** e **E744.681,21m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 148°48'42,29" por uma distância de 75,18m até o vértice **P07**, de coordenadas **N 9.437.680,91m** e **E744.720,15m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 150°01'13,36" por uma distância de 55,65m até o vértice **P08**, de coordenadas **N 9.437.632,71m** e **E744.747,96m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 149°41'01,44" por uma distância de 70,71m até o vértice **P09**, de coordenadas **N 9.437.571,06m** e **E744.783,65m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 146°20'30,66" por uma distância de 86,19m até o vértice **P10**, de coordenadas **N 9.437.499,92m** e **E744.831,42m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 143°54'15,00" por uma distância de 82,64m até o vértice **P11**, de coordenadas **N 9.437.433,14m** e **E744.880,11m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 135°17'15,09" por uma distância de 59,73m até o vértice **P12**, de coordenadas **N 9.437.390,70m** e **E744.922,13m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 129°06'45,09" por uma distância de 32,60m até o vértice **P13**, de coordenadas **N 9.437.370,13m** e **E744.947,43m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 124°46'45,28" por uma distância de 43,99m até o vértice **P14**, de coordenadas **N 9.437.345,04m** e **E744.983,56m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 120°06'57,80"

por uma distância de 39,02m até o vértice **P15**, de coordenadas **N 9.437.325,46m** e **E745.017,32m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 114°41'22,19" por uma distância de 43,25m até o vértice **P16**, de coordenadas **N 9.437.307,39m** e **E745.056,62m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 104°28'15,40" por uma distância de 37,08m até o vértice **P17**, de coordenadas **N 9.437.298,12m** e **E745.092,53m**; deste segue confrontando com a propriedade de FLORESTA FÓSSIL, com azimute de 193°16'13,00" por uma distância de 20,08m até o vértice **P18**, de coordenadas **N 9.437.278,57m** e **E745.087,91m**; deste segue confrontando com a propriedade de FLORESTA FÓSSIL, com azimute de 244°21'12,54" por uma distância de 16,46m até o vértice **P19**, de coordenadas **N 9.437.271,45m** e **E745.073,07m**; deste segue confrontando com a propriedade de FLORESTA FÓSSIL, com azimute de 201°25'36,07" por uma distância de 44,34m até o vértice **P20**, de coordenadas **N 9.437.230,18m** e **E745.056,88m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 294°33'55,60" por uma distância de 99,29m até o vértice **P21**, de coordenadas **N 9.437.271,45m** e **E744.966,57m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 300°51'31,19" por uma distância de 35,79m até o vértice **P22**, de coordenadas **N 9.437.289,81m** e **E744.935,85m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 305°46'54,28" por uma distância de 47,28m até o vértice **P23**, de coordenadas **N 9.437.317,46m** e **E744.897,49m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 312°12'16,53" por uma distância de 45,94m até o vértice **P24**, de coordenadas **N 9.437.348,32m** e **E744.863,46m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 316°13'56,99" por uma distância de 54,43m até o vértice **P25**, de coordenadas **N 9.437.387,62m** e **E744.825,82m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 324°26'41,18" por uma distância de 83,70m até o vértice **P26**, de coordenadas **N 9.437.455,71m** e **E744.777,15m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 326°33'32,18" por uma distância de 69,68m até o vértice **P27**, de coordenadas **N 9.437.513,86m** e **E744.738,75m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 328°13'06,42" por uma distância de 146,28m até o vértice **P28**, de coordenadas **N 9.437.638,20m** e **E744.661,71m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 329°50'12,41" por uma distância de 101,11m até o vértice **P29**, de coordenadas **N 9.437.725,62m** e **E744.610,90m**; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 328°29'31,99" por uma distância de 96,62m até o vértice **P30**, de coordenadas **N 9.437.808,00m** e **E744.560,41m**; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA JOÃO XXIII (5.423 de 28/08/19), com azimute 60°33'06,31" por uma distância de 46,81m até o vértice **P01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

TERESINA, 24/05/2024

 **FRANCISCO RAFAEL FERREIRA PEREIRA**
 Data: 24/05/2024 13:30:11 - GDD
 Verifique em: <https://verifica.rj.gov.br>

FRANCISCO RAFAEL FERREIRA PEREIRA
 ENG. AGRIMENSOR - CREA: 190734942-1

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 077842.2.0104351-69

CERTIFICO a requerimento formalizado nesta serventia, por meio do processo nº **1214432**, gerado via Remessa CERURB nº 4254, por pessoa interessada, que reverendo e buscando neste Serviço Registral da 3ª Zona, no livro de Registro Geral nº **02**, à ficha **01**, sob o nº **104.351**, nele verifiquei constar o teor do teor seguinte: **LOTE 03 (Zona de Preservação - ZP6)**, com área de 50.511,94m² e perímetro de 1.648,82 metros, desmembrado de área havida em maior porção com 40.96.73ha, situada no Bairro dos Noivos, Data Covas deste município, com a seguinte descrição: Do ponto E-2A ao E-3, azimute de 266°15'19" e distância de 45,40 metros, confrontando com a Avenida João XXIII (BR-343), do ponto E-3 ao E-4, azimute de 166°30'16" e distância de 89,02 metros; do ponto E-4 ao E-5, azimute de 169°00'05" e distância de 146,04 metros, do ponto E-5 ao E-6, azimute de 167°50'20" e distância de 115,03 metros, do ponto E-6 ao E-7, azimute de 168°40'04" e distância de 68,01 metros, do ponto E-7 ao E-8, azimute de 164°45'20" e distância de 133,03 metros, do ponto E-8 ao E-9, azimute de 142°50'33" e distância de 128,02 metros, do ponto E-9 ao E-10, azimute de 135°35'23" e distância de 102,03 metros, confrontando-se dos pontos E-3 ao E-10, com o Rio Poti; do ponto E-10 ao P61, azimute de 38°43'06" e distância de 32,11 metros, do ponto P61 ao P62, azimute de 48°17'54" e distância de 12,44 metros, do ponto P62 ao P63, azimute de 84°25'50" e distância de 16,47 metros, do ponto P63 ao P64, azimute de 33°09'00" e distância de 20,02 metros, confrontando-se dos pontos E-10 ao P64, com o lote 05; do ponto P64 ao P65, azimute de 313°58'36" e distância de 15,38 metros, do ponto P65 ao P69, azimute de 309°38'56" e distância de 48,86 metros, do ponto P69 ao P71, azimute de 313°06'34" e distância de 34,04 metros, do ponto P71 ao P76, azimute de 326°50'14" e distância de 43,78 metros, do ponto P76 ao P77, azimute de 325°59'24" e distância de 49,64 metros, do ponto P77 ao P82, azimute de 335°02'57" e distância de 69,79 metros, do ponto P82 ao P88, azimute de 343°43'45" e distância de 103,53 metros, do ponto P-88 ao P-92, azimute de 345°25'01" e distância de 72,63 metros, do ponto P92 ao P95, azimute de 349°20'23" e distância de 53,63 metros, do ponto P95 ao P-100, azimute de 351°13'33" e distância de 49,93 metros, do ponto P-100 ao P-104, azimute de 358°26'12" e distância de 28,96 metros, do ponto P-104 ao P106, azimute de 349°52'04" e distância de 28,55 metros, do ponto P106 ao P109, azimute de 336°40'03" e distância de 26,88 metros, do ponto P109 ao P112, azimute de 333°39'45", e distância de 18,80 metros, do ponto P112 ao P115, azimute de 324°07'14" e distância de 31,79 metros, do ponto P115 ao P116, azimute de 331°43'41" e distância de 18,14 metros, do ponto P116 ao P117, azimute de 339°33'57" e distância 13,14 metros, do ponto P117 ao E-2A, azimute de 351°04'45" e distância de 33,73 metros, confrontando-se dos pontos P64 ao E-2A,

Rua Governador João Pires, 1455 - 2º Andar - Fátima - CEP: 64.048-502 - Teresina - Piauí
Fone: (86) 99818-2022 - E-mail: cartoria2@hoi@gmail.com

 **Cartório de Registro Geral**

certidao-teor - certidao-teor00000001.docx

Documento avaliado no Avaliador CNM. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://validador.cnm.org.br/validador/validador/231000-110000-11>

com Avenida Raul Lopes (lote 06). **PROPRIETÁRIA:- CLAUDINO S/A - LOJAS DE DEPARTAMENTOS**, com sede na Rua João Cubral, nº 607/N, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 06.862.627/0001-38. **REGISTRO ANTERIOR:-** 69.067, à ficha 01, do livro 02, deste Serviço Registral. Feita em conformidade com requerimento dirigido a Titular deste Serviço Registral, em 21 de fevereiro de 2011, pela proprietária. Foram Apresentados: Projeto aprovado pela SDU-LESTE da PMT, em 31/01/2011, devidamente registrado no CREA-PI, conforme a ART nº 577679, Certidão expedida pela Secretaria do Patrimônio da União no Piauí, em 21/01/2011, devidamente assinada pela Superintendente, Sra. Ana Célia Coelho Madeira Viana, e demais documentos exigidos pelo art. 18, da Lei Federal nº 6.766/79, todos arquivados em processo próprio. O referido é verdade e dou fé. Teresina, 22/03/2011. Eu, Lysia Bucar Lopes de Sousa, Oficial do Registro de Imóveis o subcrevo.

AV-1-104.351-Protocolo: 356429 de 26/06/2025. **DADOS DO IMÓVEL** - Procede-se a presente averbação em conformidade com o art. 213, I, "e" da Lei nº 8.015/73, para constar a retificação do bairro e inclusão da zona de localização do imóvel de que trata a presente matrícula, qual seja: **Bairro Noivos, zona leste nesta cidade**. Tudo conforme Lei Municipal nº 4.423 de 16/07/2013, arquivada nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Ato Gratuito conforme art. 1721 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí - Provimento nº 62/2024 - Corregedoria do Foro Extrajudicial/TJPI. O presente ato só terá validade com o Selo: **AHN99443 - EMIB**. Consulte a autenticidade do selo em www.tpi.jus.br/portal/extra. Teresina, 27/06/2025 Eu, Sara Herlane da Costa Pimentel, escrevente, o digitei. Eu, Juliana Santos Castelo Branco, pela Rafaela Reinaldo Lima, Titular da 2ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina/PI, o subcrevo.

AV-2-104.351-Protocolo: 356429 de 26/06/2025. **DEMARCAÇÃO** - Para constar a retificação da área e atual demarcação do imóvel de que trata a presente matrícula, ficando sua identificação, como segue: **LOTE 03 (Zona de Preservação - ZP6)**, localizado na série poente da Avenida Raul Lopes, s/n, Bairro Noivos, Data Covas, zona leste desta cidade, desmembrado de área havida em maior porção com 40.96.73ha, com os seguintes limites e confrontações: Frente mede 27,39+23,20+17,97+24,58+26,21+75,18+55,65+70,71+86,19+82,64+59,73+32,60+43,99+39,02+43,25+37,08 metros, limitando-se com a série poente da Avenida Raul Lopes (Dec. Lei nº 5.833 de 13/12/22); Fundos mede 99,29+35,79+47,28+45,94+54,43+83,70+69,68+146,28+101,11+96,62 metros, limitando-se com a margem direita do Rio Poti; L. Direito mede 20,08+16,46+44,34 metros, limitando-se com a Floresta Fossil; L. Esquerdo mede 46,81 metros, limitando-se com a série sul da Avenida João XXIII (5.423 de 28/08/19), com área de 51.737,36m² e perímetro de 1.653,20 metros, com a seguinte descrição perimétrica: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas N 9.437.831,01m e E 744.601,17m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 152°39'19,32" por uma distância de 27,39m até o vértice P02, de coordenadas N 9.437.806,69m e E744.613,75m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 142°19'51,76" por uma distância de 23,20m até o vértice P03, de coordenadas N 9.437.788,33m e E744.627,92m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 132°53'37,07" por uma distância de 17,97m até

Documento analisado no Assessorio CMR. Para validar o documento e sua autenticidade acesse: <http://www.tpi.jus.br/portal/extra>



o vértice P04, de coordenadas N 9.437.776,10m e E744.641,09m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 122°48'15,88" por uma distância de 24,58m até o vértice P05, de coordenadas N 9.437.762,78m e E744.661,75m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 132°02'23,38" por uma distância de 26,21m até o vértice P06, de coordenadas N 9.437.745,23m e E744.681,21m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 148°48'42,29" por uma distância de 75,18m até o vértice P07, de coordenadas N 9.437.680,91m e E744.720,15m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 150°01'13,36" por uma distância de 55,65m até o vértice P08, de coordenadas N 9.437.632,71m e E744.747,96m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 149°41'01,44" por uma distância de 70,71m até o vértice P09, de coordenadas N 9.437.571,66m e E744.783,65m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 146°20'30,66" por uma distância de 86,19m até o vértice P10, de coordenadas N 9.437.499,92m e E744.831,42m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 143°54'15,00" por uma distância de 82,64m até o vértice P11, de coordenadas N 9.437.433,14m e E744.880,11m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 135°17'15,09" por uma distância de 59,73m até o vértice P12, de coordenadas N 9.437.390,70m e E744.922,13m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 129°06'45,09" por uma distância de 32,60m até o vértice P13, de coordenadas N 9.437.370,13m e E744.947,43m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 124°46'45,28" por uma distância de 43,99m até o vértice P14, de coordenadas N 9.437.345,04m e E744.983,56m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 120°08'57,80" por uma distância de 39,02m até o vértice P15, de coordenadas N 9.437.325,46m e E745.017,32m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 114°41'22,19" por uma distância de 43,25m até o vértice P16, de coordenadas N 9.437.307,39m e E745.056,62m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA RAUL LOPES (DEC/Lei 5.833 de 13/12/22), com azimute de 104°28'15,40" por uma distância de 37,08m até o vértice P17, de coordenadas N 9.437.298,12m e E745.092,53m; deste segue confrontando com a propriedade de FLORESTA FÓSSIL, com azimute de 193°16'13,00" por uma distância de 20,08m até o vértice P18, de coordenadas N 9.437.278,57m e E745.087,91m; deste segue confrontando com a propriedade de FLORESTA FÓSSIL, com azimute de 244°21'12,54" por uma

distância de 16,46m até o vértice P19, de coordenadas N 9.437.271,45m e E745.073,07m; deste segue confrontando com a propriedade de FLORESTA FÓSSIL, com azimute de 201°25'36,07" por uma distância de 44,34m até o vértice P20, de coordenadas N 9.437.230,18m e E745.056,88m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 294°33'55,60" por uma distância de 99,29m até o vértice P21, de coordenadas N 9.437.271,45m e E744.966,57m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 300°51'31,19" por uma distância de 35,79m até o vértice P22, de coordenadas N 9.437.289,81m e E744.935,85m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 305°46'54,28" por uma distância de 47,28m até o vértice P23, de coordenadas N 9.437.317,46m e E744.897,49m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 312°12'16,53" por uma distância de 45,94m até o vértice P24, de coordenadas N 9.437.348,32m e E744.863,46m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 316°13'56,99" por uma distância de 54,43m até o vértice P25, de coordenadas N 9.437.387,62m e E744.825,82m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 324°26'41,18" por uma distância de 83,70m até o vértice P26, de coordenadas N 9.437.455,71m e E744.777,15m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 326°33'32,18" por uma distância de 69,68m até o vértice P27, de coordenadas N 9.437.513,86m e E744.738,75m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 328°13'06,42" por uma distância de 146,28m até o vértice P28, de coordenadas N 9.437.638,20m e E744.661,71m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 329°50'12,41" por uma distância de 101,11m até o vértice P29, de coordenadas N 9.437.725,62m e E744.610,90m; deste segue confrontando com a propriedade de MARGEM DIREITA DO RIO POTY, com azimute de 328°29'31,99" por uma distância de 96,62m até o vértice P30, de coordenadas N 9.437.808,00m e E744.560,41m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA JOÃO XXIII (5.423 de 28/08/19), com azimute 60°33'06,31" por uma distância de 46,81m até o vértice P01, ponto inicial da descrição deste perímetro. **Documentos apresentados:** Projeto de Demarcação e Memorial Descritivo, datado de 24/05/2024, ambos elaborados sob a responsabilidade técnica do Sr. Francisco Rafael Ferreira Pereira, engenheiro agrônomo, inscrito no CREA/PI nº 190734942-1, com respectiva ART de Obra ou Serviço nº 1920240039623, arquivados nesta Serventia. Ato realizado em cumprimento a Sentença proferida e assinada eletronicamente em 24/06/2025 pelo Juiz de Cooperação do III Núcleo de Justiça 4.0-Regulização Fundiária, Dr. Leonardo Brasileiro, nos autos do Processo nº 0802047-62.2024.8.18.0173, arquivada. O referido é verdade e dou fé. **Sem custos e emolumentos, conforme artigo 39, da Lei nº 6.830/1980, consoante Sentença, já referida.** O presente ato só terá validade com os Selos: **AHN999445 - 3WJB, AHN999444 - L1Y6.** Consulte a autenticidade dos selos em www.tjpi.jus.br/postalestra. Teresina, 27/06/2025. Eu, Sora Herlane da Costa Pimentel, escrevente, o digitei. Eu, Juliana Santos Castelo Branco, pela Rafaela Reinaldo Lima, Titular da 2ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina/PI, o subscrevo.

Documento assinado no Avaliador DMR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.tjpi.jus.br/validar/20250627-1802047-62>.



AV-3-104.351-Protocolo: 356429 de 26/06/2025. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Para constar o número da inscrição municipal do imóvel de que trata a presente matrícula como sendo: **158.196-1**. Documento apresentado: Ficha Cadastral: 0037866/25-70, lavrada pela Prefeitura Municipal de Teresina, em 27/06/2025, às 15:45 horas, sob o código de autenticidade nº E7D887CB0A787B84, arquivada nesta Serventia. Ato realizado em cumprimento a Sentença proferida e assinada eletronicamente em 24/06/2025 pelo Juiz de Cooperação do III Núcleo de Justiça 4.0-Regularização Fundiária, Dr. Leonardo Brasileiro, nos autos do Processo nº 0802047-62.2024.8.18.0173, arquivada. O referido é verdade e dou fé. **Sem custas e emolumentos, conforme artigo 39, da Lei nº 6.830/1980, consoante Sentença, já referida.** O presente ato só terá validade com o Selo: **AHN99446 - IPR5**. Consulte a autenticidade do selo em www.tjpi.jus.br/portalexta. Teresina, 27/06/2025. Eu, Sara Herlane da Costa Pimentel, escrevente, o digitei. Eu, Juliana Santos Castelo Branco, pela Rafaela Reinaldo Lima, Titular da 2ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina/PI, o subscrevo.

R-4-104.351-Protocolo: 356429 de 26/06/2025. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** - Nos termos da Sentença proferida e assinada eletronicamente em 24/06/2025 pelo Juiz de Cooperação do III Núcleo de Justiça 4.0-Regularização Fundiária, Dr. Leonardo Brasileiro, nos autos do Processo nº 0802047-62.2024.8.18.0173, Classe: Outros Procedimentos de Jurisdição Voluntária (1294), Assunto(s): [Acessão], tendo como Requerente: Estado do Piauí, o imóvel de que trata a presente matrícula foi **adquirido por ESTADO DO PIAUÍ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 06.553.481.0004-91, com sede institucional na Avenida Senador Azeiteiro, 1650, Jockey Clube, CEP: 64.049-110, Teresina - PI, tendo como transmissor, **CLAUDINO S/A - LOJAS DE DEPARTAMENTOS**, com sede na Rua João Cabral, nº 607/N, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 06.862.627/0001-38. Documento apresentado: Acordo para Desapropriação Amigável da Parcela do Imóvel de Propriedade de Claudino S.A. - Lojas de Departamentos ocupada em razão da construção do Park Potyabana e compensação do valor referente à respectiva indenização com débitos de ICMS que celebrem a Secretaria de Fazenda do Estado do Piauí e Claudino S.A. - Lojas de Departamentos, datado de 27 de novembro de 2022, arquivado nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. **Sem custas e emolumentos, conforme artigo 39, da Lei nº 6.830/1980, consoante Sentença, já referida.** **TRIBUTOS:** Isentos conforme art. 290-A, III, §1º da Lei nº 6.015/73. O presente ato só terá validade com os Selos: **AHN99447 - TAIT, AHN99448 - MMJ8**. Consulte a autenticidade dos selos em www.tjpi.jus.br/portalexta. Teresina, 27/06/2025. Eu, Sara Herlane da Costa Pimentel, escrevente, o digitei. Eu, Juliana Santos Castelo Branco, pela Rafaela Reinaldo Lima, Titular da 2ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina/PI, o subscrevo.

AV-5-104.351-Protocolo: 356429 de 26/06/2025. **ANOTAÇÃO** - Procede-se a presente averbação

Documento assinado no Assinador DMR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://arquivo.dmr.org.br/validar/080170-231PQE-HB0F9-JT04P>

para constar que ficam ressalvados os direitos dominiais da União sobre a área, caso sobrevenha procedimento de demarcação instaurado, concluído e homologado pela SPU, que demonstre a inclusão do imóvel na faixa dominial da União, e que este Serviço Registral, **deve abster-se de realizar qualquer averbação que implique no reconhecimento do domínio da União sobre a área objeto da presente matrícula**, até que comprovada, junto ao cartório, a conclusão e homologação do procedimento de demarcação, pela SPU, que comprove a inclusão do imóvel na faixa dominial da União. **Tudo conforme Sentença proferida e assinada eletronicamente em 24/06/2025 pelo Juiz de Cooperação do III Núcleo de Justiça 4.0-Regularização Fundiária, Dr. Leonardo Brasileiro, nos autos do Processo nº 0802047-62.2024.8.18.0173, arquivada.** O referido é verdade e dou fé. **Sem custas e emolumentos, conforme artigo 39, da Lei nº 6.830/1980, consoante Sentença, já referida.** O presente ato só terá validade com o Selo: **AHN99449 - §DRM**. Consulte a autenticidade do selo em www.tpi.jus.br/portalestra. Eu, Sara Herlane da Costa Pimentel, escrevente, o digitei. Eu, Juliana Santos Castelo Branco, pela Rafaela Reinaldo Lima, Titular da 2ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina/PI, o subscrevo. O referido é verdade e dou fé. Sem custas e emolumentos, conforme artigo 39, da Lei nº 6.830/1980, consoante Sentença proferida e assinada eletronicamente em 24/06/2025 pelo Juiz de Cooperação do III Núcleo de Justiça 4.0-Regularização Fundiária, Dr. Leonardo Brasileiro, nos autos do Processo nº 0802047-62.2024.8.18.0173. O presente ato só terá validade com o Selo: **AHN99450 - 9G6N**. Consulte a autenticidade do selo em www.tpi.jus.br/portalestra. Eu, Sara Herlane da Costa Pimentel, escrevente, a digitei/extrai.

Teresina (PI), 27 de Junho de 2025.

Sara Herlane da Costa Pimentel

Escrevente



Documento assinado no Assinador CMR. Para validar o documento e sua assinatura acesse: <https://assinador.cmr.org.br/validar/RSIPD-25PQC-48E0F0-170940>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: R97PD-Z5PQE-H8DF8-JTQNP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Sara Herlane Da Costa Pimentel (CPF ***.298.833-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/R97PD-Z5PQE-H8DF8-JTQNP>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/R97PD-Z5PQE-H8DF8-JTQNP>.

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.

ANEXO A DO CONTRATO Nº 34/2026 - APÊNDICE II - CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO (0021712805)

1. CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO

TEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	MESES																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
REFORMA																										
1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL																									
2	SERVIÇOS INICIAIS																									
3	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DO PARQUE																									
4	DRENAGEM DO PARQUE																									
5	SISTEMAS DE IRRIGAÇÃO DO PARQUE																									
6	CONSTRUÇÃO E RECAPEAMENTO DA CICLOVIA																									
7	RESTOBAR																									
8	BANHEIROS EXISTENTES																									
9	ÁREA ADMINISTRATIVA																									
10	QUIOSQUES																									
11	SERVIÇOS DIVERSOS																									
AMPLIAÇÃO																										
1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL																									
2	SERVIÇOS INICIAIS																									
3	RESTAURANTE																									
4	VESTIÁRIO																									
5	GUARITA																									
6	DECK																									
7	QUIOSQUES																									
8	COBERTURA DA QUADRA																									
9	COBERTURA DO ESTACIONAMENTO																									
10	PISTA DE SKATE																									

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTY CABANA

ANEXO B DO CONTRATO Nº 34/2026 – CADERNO DE ENCARGOS (ID 0021712851)

SUMÁRIO

OBJETIVOS DA CONCESSÃO

DISPOSIÇÕES GERAIS

DO PLANEJAMENTO E DOS PLANOS DA CONCESSIONÁRIA

DO PLANO DE NEGÓCIOS

PLANO DE ACESSIBILIDADE

PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO (PLANO DE O&M)

PLANO DE INTERVENÇÕES E PROJETO BÁSICO

PROJETO DE IDENTIDADE VISUAL

PLANO DE COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO

DO SISTEMA DE GESTÃO DE SERVIÇOS - SGS

DO RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO

RELATÓRIO TRIMESTRAL

TRANSPARÊNCIA OPERACIONAL

DOS ENCARGOS DE INFRAESTRUTURA

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

DIRETRIZES GERAIS

PADRÃO PARA O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

PROJETOS E OBRAS

ENCARGOS OPERACIONAIS

PRAZOS

O presente ANEXO reúne as diretrizes que deverão ser seguidas pela CONCESSIONÁRIA no cumprimento dos encargos da CONCESSÃO.

1. OBJETIVOS DA CONCESSÃO

1.1 Este projeto tem por objetivo a viabilização da concessão de uso do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, localizado na Avenida Raul Lopes, S/N, Bairro Noivos, às margens do Rio Poty, no município de Teresina, no Estado do Piauí.

1.2 O objetivo do presente projeto é delegar o imóvel e a infraestrutura do espaço para que a iniciativa privada explore suas potencialidades e desenvolva a economia local e regional.

1.3 O Edital de licitação e o Contrato de Concessão foram estruturados a partir das premissas legislativas indicadas e refletiram as interações havidas entre a comunidade em geral e o Governo do Estado do Piauí através da Superintendência de Parcerias e Concessões (SUPARC), no curso do processo, buscando endereçar os desafios de ordem prática que se apresentaram e propor uma conformação jurídica para a parceria capaz de conferir a melhor exploração do imóvel público.

1.4 A CONCESSÃO tem como objetivo:

- a) Incentivar o uso público da ÁREA DA CONCESSÃO, viabilizando a realização de atividades relacionadas a prática esportiva, recreação, gastronomia e eventos culturais e populares, em atendimento ao interesse público e à relevância social e cultural dos bens;
- b) Oferecer aos USUÁRIOS serviços, informações, infraestrutura, formação e equipamentos de qualidade compatíveis com os objetivos de requalificação do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, quanto à garantia do interesse público e à valorização do entorno para atendimento de demandas por serviços e entretenimento da população local;
- c) Ordenar o fluxo de USUÁRIOS no interior da ÁREA DA CONCESSÃO;
- d) Garantir a implantação de ferramentas de controle e monitoramento da visitação na ÁREA DA CONCESSÃO; e
- e) Oferecer aos USUÁRIOS serviços e informações de qualidade, mantendo as infraestruturas em bom estado de funcionamento e segurança, tendo como referência as diretrizes e encargos detalhados neste ANEXO.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente ANEXO integra o EDITAL da LICITAÇÃO, na modalidade de Concorrência Pública, com vistas à seleção da proposta mais vantajosa para contratação da Concessão de Uso, com destinação específica para a Administração, Operação, Manutenção e Exploração, com Inclusão de Obras de Reforma e Modernização, do Parque Estadual Potycabana, em conformidade com o EDITAL e seus ANEXOS.

2.2. Constam do presente ANEXO as diretrizes, requisitos e prazos relacionados aos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e aos SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS da CONCESSÃO DO PARQUE ESTADUAL POTYTABANA os quais, independentemente dos meios e estratégias vislumbradas pelas LICITANTES e adotadas pela futura CONCESSIONÁRIA para cumprimento ao CONTRATO e aos INDICADORES DE DESEMPENHO da CONCESSÃO, deverão ser assumidos pela CONCESSIONÁRIA, e que, nesse sentido, deverão ser considerados e refletidos pelas LICITANTES, irrestrita e integralmente, no âmbito das PROPOSTAS COMERCIAIS apresentadas na LICITAÇÃO.

2.3. As diretrizes, os requisitos, os encargos e os prazos dispostos neste ANEXO se aplicam a toda a ÁREA DA CONCESSÃO (identificada no ANEXO A – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS e neste ANEXO), salvo quando expressamente indicado em contrário.

2.4. Durante todo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as especificações e obrigações descritas neste ANEXO, salvo quando expressamente excepcionadas pelo PODER CONCEDENTE.

2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer a todas as regras deste ANEXO, inclusive no tocante a empresas subcontratadas ou parceiras, que venham a atuar, direta ou indiretamente, sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá observar todo o arcabouço legal existente, composto por leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais, incluindo as legislações ambientais, do Corpo de Bombeiros, direta e/ou indiretamente aplicáveis ao objeto da CONCESSÃO.

2.7. As atividades que serão oferecidas aos USUÁRIOS deverão ser desempenhadas com qualidade e de maneira eficiente e econômica pela CONCESSIONÁRIA, respeitando a LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, incluindo as disposições relacionadas à segurança do trabalho e à proteção do meio ambiente e à sustentabilidade social do seu entorno.

2.8. A exploração da ÁREA DA CONCESSÃO poderá apresentar componentes diferentes, desde que observe as condições obrigatórias mínimas desta CONCESSÃO.

2.9. Deverão ser integralmente observadas, pela CONCESSIONÁRIA, as normas brasileiras exaradas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo INMETRO - Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, pelas Agências Reguladoras responsáveis por assuntos pertinentes às atividades da CONCESSÃO, entre outros diplomas, conforme disposto no CONTRATO DE CONCESSÃO.

2.10. A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim desejar, de inovações tecnológicas atualmente disponíveis ou que venham a surgir ao longo de todo o período do CONTRATO, sejam de processos ou de equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, sejam aquelas ligadas à operação e gestão ou às intervenções, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO e as condições especificadas neste CADERNO DE ENCARGOS, CONTRATO e seus ANEXOS.

3. DO PLANEJAMENTO E DOS PLANOS DA CONCESSIONÁRIA

A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias perante os respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal, com vistas à execução das atividades e das obras relacionadas à CONCESSÃO, sendo as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

3.1. DO PLANO DE NEGÓCIOS

3.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e à Agência de Regulação dos Serviços Públicos do Estado do Piauí-AGRESPI, em até 90 (noventa) dias da data de assinatura do CONTRATO, o PLANO DE NEGÓCIOS com todos os elementos operacionais e econômico-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.

- a) 3.1.2. O recebimento do PLANO DE NEGÓCIOS pela AGRESPI e pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, contará com uma etapa de admissibilidade, com prazo de 05 (cinco) dias para a verificação de todas as informações e documentos apresentados, garantindo que toda a documentação necessária para avaliação tenha sido entregue pela

CONCESSIONÁRIA.

3.1.3. Findo o prazo da etapa de admissibilidade, a AGRESPI deverá avaliar o PLANO DE NEGÓCIOS apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.

3.1.4. A AGRESPI poderá manifestar sua objeção ao plano apresentado para aprovação, pela CONCESSIONÁRIA:

- a) Se não forem respeitados os requisitos mínimos previstos neste ANEXO; e
- b) Se não forem respeitadas a legislação, as normas técnicas e as orientações dos órgãos competentes vigentes relacionadas aos serviços objetos da CONCESSÃO.

3.1.5. Havendo objeção pelo PODER CONCEDENTE ou AGRESPI ao plano apresentado, caberá à CONCESSIONÁRIA efetuar as correções necessárias e reapresentá-los no prazo de 30 (trinta) dias.

3.1.6. Na ausência de pronunciamento do PODER CONCEDENTE e da AGRESPI, no prazo acima indicado, os planos apresentados pela CONCESSIONÁRIA serão automaticamente considerados aprovados, sem qualquer objeção.

3.1.7. O PLANO DE NEGÓCIOS deverá conter ao menos, mas não se limitando:

- a) Modelo econômico-financeiro 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, interligadas, evidenciando, por exemplo, as estimativas de investimentos, de demanda, de receitas, de despesas e de tributos, e seus respectivos parâmetros.
- b) Relatório econômico-financeiro do projeto, que deve apresentar e descrever detalhadamente as principais premissas, parâmetros, fontes de consulta, fórmula de cálculo e projeções econômico-financeiras e jurídicas utilizadas no Modelo econômico-financeiro do projeto, incluindo:
 - 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;
 - Estudo de demanda;
 - Descrição da estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA;
 - Memorial justificativo da estrutura global de financiamento proposta, indicando as fontes de financiamento;
 - Cronograma de integralização do capital próprio e descrição detalhada da origem dos recursos a serem utilizados na capitalização própria;
 - Premissas da projeção de Receitas da Concessionária
 - Premissas da projeção de despesas e custos operacionais anuais (OPEX);
 - Premissas da projeção de investimentos (CAPEX);
 - Análise de viabilidade econômico-financeira do projeto.
- c) 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, interligadas 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;

d) 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).

e) 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;

f) O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 60 (sessenta) meses, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetidos à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO.

g) 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 a CONCESSÃO, aplicando-se os mesmos procedimentos e prazos previstos nos itens anteriores, sem que a atualização enseje reequilíbrio econômico-financeiro.

h) As projeções de DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO, BALANÇO PATRIMONIAL e de FLUXO DE CAIXA deverão apresentar, no mínimo, as estruturas abaixo:

Item	Total	0	1	2	...	i	...	30
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								

3.2. PLANO DE ACESSIBILIDADE

3.2.1. O Plano de Acessibilidade deverá ser elaborado com intuito de garantir a inclusão de todas as pessoas, independentemente de suas condições físicas, sensoriais, intelectuais ou mobilidade reduzida, é necessário contemplar a acessibilidade de forma plena, considerando-se esta, em todas as fases do projeto do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA e suas atividades e atrativos.

3.2.2. Esse plano deve detalhar todas as medidas de acessibilidade que serão implementadas, assegurando que o parque seja verdadeiramente inclusivo e acessível a todos e estar compatível com os demais planos e projetos que a concessionária apresentar e seguir todas as leis e normas brasileiras vigentes.

3.2.3. A CONCESSIONÁRIA, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de assinatura do CONTRATO, deverá apresentar o Plano de Acessibilidade que aborde as ações e as INTERVENÇÕES a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA em relação às intervenções, atividades e atrativos na ÁREA DA CONCESSÃO.

3.2.4. O recebimento do Plano de Acessibilidade pelo PODER CONCEDENTE contará com uma etapa de admissibilidade, com prazo de 05 (cinco) dias para a verificação de todas as informações, projetos e documentos apresentados, garantindo que toda a documentação necessária para avaliação tenha sido entregue pela CONCESSIONÁRIA.

3.2.5. Findo o prazo da etapa de admissibilidade, o PODER CONCEDENTE deverá avaliar o Plano de Acessibilidade apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.

3.2.6. Após aprovação, o PLANO DE ACESSIBILIDADE deve ser encaminhado à AGRESPI.

3.2.7. O Plano de Acessibilidade deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 60 (sessenta) meses, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, ou quando forem propostos novos ajustes.

3.3. PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO (PLANO DE O&M)

3.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, em até 90 (noventa) dias da data de assinatura do CONTRATO, o PLANO DE O&M, contendo os Planos Operacionais acerca do planejamento das atividades necessárias para a execução das obrigações descritas no CONTRATO e ANEXOS, nos termos aqui descritos. Todos os Planos Operacionais deverão considerar e, portanto, estar alinhados às INTERVENÇÕES apresentadas no PLANO DE INTERVENÇÕES da ÁREA DA CONCESSÃO.

3.3.2. O recebimento dos Planos Operacionais pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, contará com uma etapa de admissibilidade, com prazo de 05 (cinco) dias para a verificação de todas as informações e documentos apresentados, garantindo que toda a documentação necessária para avaliação tenha sido entregue pela CONCESSIONÁRIA.

3.3.3. Findo o prazo da etapa de admissibilidade, o PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, deverá avaliar os Planos Operacionais apresentados pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.

3.3.4. O PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, poderá manifestar sua objeção aos planos apresentados para aprovação, pela CONCESSIONÁRIA:

- a) Se não forem respeitados os parâmetros mínimos previstos para os serviços neste ANEXO;
e
- b) Se não forem respeitadas a legislação, as normas técnicas e as orientações dos órgãos competentes vigentes relacionadas aos serviços objetos da CONCESSÃO.

3.3.5. Havendo objeção pelo PODER CONCEDENTE aos planos apresentados, caberá à CONCESSIONÁRIA efetuar as correções necessárias e reapresentá-los no prazo de 30 (trinta) dias.

3.3.6. Na ausência de pronunciamento do PODER CONCEDENTE, no prazo acima indicado, os planos apresentados pela CONCESSIONÁRIA serão automaticamente considerados aprovados, sem qualquer objeção. Após aprovação, o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deve ser encaminhado à AGRESPI.

3.3.7. Após a entrega dos Planos Operacionais pela CONCESSIONÁRIA será convocada, para início da vistoria para emissão do TERI, por escrito, pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, observadas as disposições do CONTRATO.

3.3.8. Após a lavratura do TERI, a ser emitido em até 30 dias do início da vistoria, a CONCESSIONÁRIA se tornará exclusivamente responsável pela exploração e conservação da CONCESSÃO e passará a operar a ÁREA DA CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO.

3.3.8.1. Até a emissão do TERI, a responsabilidade pela gestão, operação e manutenção do Parque Estadual Potycabana permanecerá sob responsabilidade do PODER CONCEDENTE. Durante este período, a CONCESSIONÁRIA não poderá auferir receita oriundas da CONCESSÃO DE USO.

3.3.9. Os Planos Operacionais deverão ser, minimamente, os seguintes:

- a) Plano de Riscos e Contingências;
- b) Plano de Emergência Contra Incêndio;
- c) Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS);
- d) Plano de Segurança Patrimonial e Controle de Acesso;
- e) Plano de Manutenção;
- f) Plano de Limpeza;
- g) Plano de Conservação das Áreas Verdes; e
- h) Plano de Gestão Sustentável.

3.3.10. Os Planos Operacionais deverão ser atualizados periodicamente, no mínimo a cada 60 (sessenta) meses, correspondente aos ciclos de revisões ordinárias, devendo ser submetidos ao AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, nos termos do CONTRATO.

3.3.10.1. Ademais, caso ocorra alguma modificação ou ajuste nos Planos Operacionais, deverá a CONCESSIONÁRIA submeter a proposta de alteração específica à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, para manifestação, nos termos acima disciplinados.

3.3.11. Plano de Riscos e Contingências

3.3.11.1. O Plano de Riscos e Contingências deverá conter o apontamento de risco das possíveis adversidades e problemas potenciais, o impacto desses riscos e as estratégias e ações de contingência para sua mitigação ou eliminação em relação aos ativos, serviços e atrativos da ÁREA DA CONCESSÃO, contendo, ao menos, os seguintes elementos:

- a) Identificação das necessidades e possíveis problemas;
- b) Avaliação do impacto dos riscos;
- c) Definição de prioridades;
- d) Planejamento de estratégias de contingência e controle;
- e) Teste do Plano de Contingência; e
- f) Programa de treinamento da equipe.

3.3.12.1. Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS)

3.3.12.1. O Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS), caso seja aplicável a este empreendimento, deverá identificar a tipologia e a quantidade de resíduos sólidos gerados, indicando as formas ambientalmente corretas para o manejo, a segregação, coleta, armazenamento, transporte, reciclagem e destinação final, contendo, pelo menos:

- a) Dados do responsável técnico legal pela elaboração do PGRS;
- b) Caracterização do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos;
- c) Determinação/identificação e quantificação dos pontos de geração e segregação de resíduos;
- d) Indicação da forma de acondicionamento dos resíduos;
- e) Indicação da destinação dos resíduos gerados;
- f) Diretrizes e estratégias para procedimentos operacionais de gerenciamento de resíduos;
- g) Descrição dos procedimentos operacionais a serem adotados;
- h) Plano de Contingência, descrevendo os procedimentos emergenciais de contingências;
 - i) Cronograma para implantação e/ou desenvolvimento de ações, planos e programas integrantes do PGRS;
 - j) Metas e indicadores próprios para monitoramento do PGRS; e
- k) Plano de Ação de Educação Ambiental com os colaboradores da CONCESSIONÁRIA.

3.3.13. Plano de Manutenção

3.3.13.1. O Plano de Manutenção deverá englobar a execução dos serviços de manutenção da CONCESSIONÁRIA em todas as edificações, atrativos, instalações, infraestruturas, mobiliários, paisagismo, utensílios, equipamentos e quaisquer outros itens dos bens inseridos na ÁREA DA CONCESSÃO, devendo conter, pelo menos:

- a) Identificação, listagem e dados técnicos dos ativos cobertos pelo plano;
- b) Tipos de manutenção a serem prestadas (civil, elétrica, hidráulica, mecânica, etc.);
- c) Planos de inspeção, monitoramento, manutenção preventiva e preditiva;
- d) Recursos mínimos necessários para execução das atividades (peças, ferramentas, equipamentos, sistemas, máquinas, aparelhos etc.);
- e) Procedimento Operacional Padrão (POP) para execução das atividades, se atentando para as normas técnicas e práticas exigidas pelos fabricantes; e

f) Plano de Treinamento/Reciclagem de colaboradores.

3.3.14. Plano de Prevenção e Combate a Incêndios

3.3.14.1. O Plano de Prevenção e Combate a Incêndios deverá seguir as normas técnicas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Piauí e a legislação vigente.

3.3.14.2. Deverá ser elaborado a partir dos princípios de prevenção e inibição de acidentes, contemplando, no mínimo:

- a) Medidas preventivas para minimizar riscos, acidentes e danos aos USUÁRIOS e aos ativos da ÁREA DA CONCESSÃO;
- b) Medidas de fiscalização e manutenção dos equipamentos e ferramentas utilizados no combate a incêndio e atendimento de emergências, para que estejam em pleno funcionamento;
- c) Descrição de procedimentos básicos de emergência e socorro; e
- d) Plano de Treinamento/Reciclagem de colaboradores: O Plano de Prevenção e Combate a Incêndios deverá ser vistoriado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Piauí, quando da renovação periódica do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB).

3.3.15. Plano de Segurança Patrimonial e Controle de Acesso

3.3.15.1. O Plano de Segurança Patrimonial e Controle de Acesso deverá englobar a execução dos serviços de vigilância patrimonial, controle de acesso e de monitoramento da ÁREA DA CONCESSÃO e deverá conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Identificação, listagem e dados técnicos das áreas a serem monitoradas e vigiadas;
- b) Elaboração do projeto de segurança eletrônica, com a definição dos níveis de segurança abrangidos, dimensionamento dos sistemas e posicionamento/mapeamento dos equipamentos de segurança eletrônica (câmeras, catracas, cancelas etc.);
- c) Definição das equipes, dos postos fixos e das rondas;
- d) Procedimentos Operacionais Padrão (POP) das atividades de vigilância e de controle de acesso; e
- e) Plano de Treinamento/Reciclagem de colaboradores.

3.3.15.2. A CONCESSIONARIA deverá implantar Serviço de Controle de Acesso e Recepção dos USUÁRIOS, envolvendo as seguintes atividades:

- a) Orientação dos USUÁRIOS a respeito das regras básicas de conduta da visitação e informações sobre as atrações do Parque;
- b) Controle da entrada e da saída de USUÁRIOS, funcionários e fornecedores da CONCESSIONÁRIA, funcionários dos permissionários ou locatários;
- c) Levantamento das informações do perfil do USUÁRIO, conforme disposto no item 4.1.5; e
- d) Emissão de agendamentos para uso das áreas e espaços passíveis de exploração comercial e de ingressos para eventos especiais, com implantação de Sistema de Gestão, Controle de Acesso, Emissão e Cobrança de INGRESSOS;

3.3.15.2.1. Orientação dos USUÁRIOS a respeito das regras básicas de conduta da visitação.

3.3.15.2.2. As normas de acesso ao PARQUE deverão ser disponibilizadas pela CONCESSIONÁRIA ao USUÁRIO nas entradas, podendo ser em forma de placas de sinalização elaboradas conforme do Plano de Comunicação e Identidade Visual, item 3.3.15.5.6 deste

ANEXO.

3.3.15.2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá instalar placas e avisos sobre os riscos associados à visitação do PARQUE, especialmente às margens do Rio Poty e área do Píer.

3.3.15.3. Controle da entrada e da saída de USUÁRIOS, OPERADORES e outros autorizados.

3.3.15.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter abertos os portões de acesso à ÁREA DA CONCESSÃO conforme o horário de funcionamento estabelecido, observado o regramento mínimo disposto na subcláusula 14.1.27 do CONTRATO.

3.3.15.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá controlar o acesso de funcionários e fornecedores próprios, do PODER CONCEDENTE, da Polícia (Militar, Civil ou Ambiental), funcionários e fornecedores dos permissionários ou locatários, além de demais pessoas em serviços na ÁREA DA CONCESSÃO previamente cadastrados.

3.3.15.3.3. A CONCESSIONÁRIA deverá controlar a entrada e saída de materiais, equipamentos e produtos destinados às áreas internas da ÁREA DA CONCESSÃO.

3.3.15.3.4. O sistema de controle de acesso deverá permitir a liberação de cancelas, catracas ou similares em caso de emergência, assim como de interdição temporária.

3.3.15.4. Controle da entrada e da saída de veículos.

3.3.15.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá controlar o acesso de veículos de funcionários e fornecedores próprios, do PODER CONCEDENTE, da Polícia (Militar, Civil ou Ambiental), funcionários e fornecedores dos permissionários ou locatários, além de demais pessoas em serviços na ÁREA DA CONCESSÃO previamente cadastrados.

3.3.15.4.2. Os veículos recorrentes deverão ser cadastrados e ter identificação própria tais como adesivo, cartão ou outros sistemas de controle de acesso com qualidade superior, contando com a implantação e apoio do Sistema de Controle de Acesso.

3.3.15.4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá instruir os motoristas, conforme definido no Plano de Comunicação e Identidade Visual da CONCESSÃO, sobre as vias de acesso de veículos e sobre as regras de conduta de veículos na ÁREA DA CONCESSÃO.

3.3.15.5. Sistema de Gestão, Controle de Acesso, Emissão e Cobrança de INGRESSOS

3.3.15.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prover os recursos necessários para executar serviços de agendamento e de controle de INGRESSOS visando a exploração comercial da ÁREA DA CONCESSÃO, como catracas, caixas registradoras, terminais de autoatendimento, sistemas informatizados, redes de comunicação, e outros que se fizerem necessários.

3.3.15.5.2 A CONCESSIONÁRIA deverá implantar infraestrutura de controle de acesso facilmente identificável, com sinalização adequada seguindo os parâmetros do Plano de Comunicação e Identidade Visual da CONCESSÃO.

3.3.15.5.3 A emissão dos agendamentos se dará por meio de Sistema de Gestão, Controle de Acesso, Emissão e Cobrança de INGRESSOS, vinculado ao Sistema de Controle e Gestão (SCG), instituído pela CONCESSIONÁRIA, podendo utilizar diversas formas de atendimento como guichês, totens de autoatendimento ou outras soluções de venda de INGRESSOS e cobrança pelo uso das áreas passíveis de exploração comercial.

3.3.15.5.4 O Sistema de Gestão, Controle de Acesso, Emissão e Cobrança de INGRESSOS deverá prever agendamento virtual antecipado das áreas passíveis de cobrança e de INGRESSOS para eventos especiais, com a possibilidade de pagamento por cartão de crédito/débito, PIX ou tecnologia superior.

3.3.15.5.5 O Sistema de Gestão, Controle de Acesso, Emissão e Cobrança de INGRESSOS deverá gerar relatórios gerenciais que possibilitem análises contábeis quantitativas e qualitativas das informações do perfil e número de USUÁRIOS, horários de acesso, cortesias da CONCESSIONÁRIA e isenções, acesso de funcionários e fornecedores.

3.3.15.5.6 O perfil dos USUÁRIOS deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Nacionalidade;
- b) Faixa etária;
- c) Gênero;
- d) Origem (Bairro, Cidade, Estado);
- e) Escolaridade; e
- f) Pessoas com Deficiência (PcD).

3.3.15.5.7 A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer acesso ao controle da emissão de agendamentos e INGRESSOS, por intermédio da internet e em tempo real, para o monitoramento do PODER CONCEDENTE, devendo constar no Relatório Trimestral a ser apresentado conforme item 5.4 deste ANEXO para o PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e para AGRESPI.

3.3.15.5.8 O registro e armazenamento dessas informações devem observar a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

3.3.15.5.9 O registro deve ser compartilhado em planilha eletrônica editável no formato .xls e .xlsx, ou outro superior editável em Excel.

3.3.16 Plano de Limpeza

3.3.16.1 O Plano de Limpeza deverá englobar a execução dos serviços de limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO e deverá conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Identificação e listagem das áreas, edificações, equipamentos, maquinário, veículos a serem limpos;
- b) Planos de rotina de limpeza e recolhimento de resíduos;
- c) Definição das equipes e dos postos de trabalho;
- d) Recursos materiais necessários para execução das atividades;
- e) Procedimentos Operacionais Padronizados (POP) para as atividades de limpeza de maior complexidade, tais como as que envolvam risco à integridade do ativo a ser limpo, à segurança dos profissionais que irão executá-la ou que possam causar interferência na operação do PARQUE ESTADUAL POTYCABANA;
- f) Plano Especial para Eventos que abarque a limpeza dos resíduos produzidos sem afetar a operação rotineira do Parque;
- g) Plano de Treinamento/Reciclagem de colaboradores; e
- h) Plano de Controle de Pragas e Vetores.

3.3.17 Plano de Conservação de Áreas Verdes

3.3.17.1 O Plano de Conservação de Áreas Verdes deverá englobar a execução dos serviços de conservação de áreas verdes da ÁREA DA CONCESSÃO e deverá conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Identificação e listagem de dados técnicos das áreas verdes a serem conservadas;
- b) Definição das equipes e dos postos de trabalho;
- c) Recursos necessários para execução das atividades (equipamentos de jardinagem, poda, adubação, roçagem etc.);
- d) Procedimentos Operacionais Padronizados (POP); e
- e) Plano de Treinamento/Reciclagem de colaboradores.

3.3.18 Plano de Gestão Sustentável

3.3.18.1 A CONCESSIONÁRIA será responsável pela elaboração de um Plano de Gestão Sustentável adequado aos critérios de Certificado de Gestão Ambiental, ao menos no seu nível básico.

3.3.18.2 Tal plano dará suporte à política de meio ambiente desenvolvida pelo empreendimento, estabelecendo objetivos para melhorar o impacto no meio ambiente. Tais objetivos serão revisados regularmente, realizando-se as ações corretivas que forem necessárias no caso de desvios do proposto.

3.3.18.3 Ela deverá, dessa forma, estabelecer modelos de produção dos serviços contemplados no objeto do CONTRATO DE CONCESSÃO que se aproximem do “equilíbrio no desenvolvimento sustentável”, que incluirá a aplicação de políticas de economicidade na utilização de materiais (papel, descartáveis etc.) e de utilidades (água, energia elétrica, etc.).

3.4 PLANO DE INTERVENÇÕES E PROJETO BÁSICO

3.4.1 A CONCESSIONÁRIA deverá executar as intervenções obrigatórias, de acordo com o descrito no ANEXO A do Contrato - MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS, bem como em seu APÊNDICE II, correspondente ao Cronograma Físico do PROJETO.

3.4.2 A elaboração dos Projetos Básicos das INTERVENÇÕES deverá seguir as diretrizes deste ANEXO e contar com a manifestação do PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, devendo ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA com, no máximo 90 (noventa) dias após a data de assinatura do CONTRATO.

3.4.3 O recebimento dos Projetos Básicos pelo CONCEDENTE contará com uma etapa de admissibilidade, com prazo de 05 (cinco) dias para a verificação de todas as informações, projetos e documentos apresentados, garantindo que toda a documentação necessária para avaliação tenha sido entregue pela CONCESSIONÁRIA.

3.4.4 Findo o prazo da etapa de admissibilidade, o CONCEDENTE deverá avaliar o Projeto Básico apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período. Após aprovação, o PLANO DE INTERVENÇÕES E PROJETO BÁSICO deve ser encaminhado à AGRESPI.

3.4.5 O PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, deverá expedir um documento de não objeção ao Projeto Básico apresentado pela CONCESSIONÁRIA para que seja iniciado o processo de implantação das atividades e das INTERVENÇÕES definidas.

3.4.6 A CONCESSIONÁRIA somente poderá iniciar as INTERVENÇÕES na ÁREA DA CONCESSÃO a partir do recebimento do documento de não objeção do Projeto Básico, quando aplicável.

3.4.7 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.

3.4.7.1 As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS deverão promover sinergia com a CONCESSÃO.

3.4.7.2 As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS serão consideradas como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO.

3.4.7.3 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 comporão, junto com as demais receitas, a base de cálculo da outorga variável a ser paga pela CONCESSIONÁRIA.

3.4.7.4 As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS ensejarão atualização dos planos relacionados a concessão, conforme os prazos definidos, sem que a atualização enseje reequilíbrio econômico-financeiro.

3.5 PROJETO DE IDENTIDADE VISUAL

3.5.1 A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de assinatura do CONTRATO, desenvolver nova identidade visual para a ÁREA DA CONCESSÃO considerando toda comunicação futura, bem como os elementos da sinalização da ÁREA DA CONCESSÃO, através do desenvolvimento de um Projeto de Identidade Visual.

3.5.2 O recebimento do Projeto de Identidade Visual pelo CONCEDENTE contará com uma etapa de admissibilidade, com prazo de 05 (cinco) dias para a verificação de todas as informações, projetos e documentos apresentados, garantindo que toda a documentação necessária para avaliação tenha sido entregue pela CONCESSIONÁRIA.

3.5.3 Findo o prazo da etapa de admissibilidade, o CONCEDENTE deverá avaliar o Projeto de Identidade Visual apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.

3.5.4 O PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, deverá expedir um documento de não objeção ao Projeto de Identidade Visual apresentado pela CONCESSIONÁRIA para que seja iniciado o processo de implantação das atividades e das INTERVENÇÕES definidas.

3.5.5 O Projeto de Identidade Visual poderá abordar os aspectos de paisagem, do valor histórico e cultural dos imóveis, enaltecendo o contexto do complexo do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, devendo ser elaborado em conformidade com as normativas de acessibilidade universal da ABNT NBR 9050.

3.5.5.1 Ademais, deverá adotar, para toda e qualquer identificação visual relacionada à CONCESSÃO, a logomarca do GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ.

3.5.6 A identidade visual também deverá servir de base para o desenvolvimento dos produtos e serviços a serem eventualmente comercializados na ÁREA DA CONCESSÃO.

3.5.7 Os uniformes utilizados pelos funcionários deverão seguir o padrão e o conceito da identidade visual desenvolvida.

3.6 PLANO DE COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO

3.6.1 A CONCESSIONÁRIA, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de assinatura do CONTRATO, deverá propor um Plano de Comunicação e Divulgação que aborde as ações e as INTERVENÇÕES a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA em relação às intervenções, atividades e atrativos na ÁREA DA CONCESSÃO.

3.6.2 O recebimento do Plano de Comunicação e Divulgação pelo CONCEDENTE contará com uma etapa de admissibilidade, com prazo de 05 (cinco) dias para a verificação de todas as informações, projetos e documentos apresentados, garantindo que toda a documentação necessária para avaliação tenha sido entregue pela CONCESSIONÁRIA.

3.6.3 Findo o prazo da etapa de admissibilidade, o CONCEDENTE deverá avaliar o Plano de Comunicação e Divulgação apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.

3.6.4 O Plano de Comunicação e Divulgação deverá ser elaborado com intuito de valorizar o complexo do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA e suas atividades e atrativos.

3.6.5 O Plano de Comunicação e Divulgação deverá estar de acordo com o Projeto de Identidade

Visual da CONCESSÃO.

3.6.6 O Plano de Comunicação e Divulgação deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 60 (sessenta) meses, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, ou quando forem propostos novos ajustes.

3.7 PLANO DE EVENTOS

3.7.1 A CONCESSIONÁRIA poderá realizar eventos esporádicos e temporários no PARQUE, de acesso livre ou restrito, com ou sem cobrança de ingresso, em horários e locais delimitados no Plano de Gestão de Eventos disciplinado neste Capítulo.

3.7.1.1 A instalação de estruturas de cobertura para eventos no PARQUE somente será admitida em caráter temporário, e mediante expressa anuência do PODER CONCEDENTE, após requerimento da CONCESSIONÁRIA, com exceção da cobertura fixa conforme Anexo A – Memorial Descritivo e Caderno de Investimentos.

3.7.1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá prover os recursos necessários para execução dos SERVIÇOS de bilhetagem e de controle de ingressos no caso de eventos pagos realizados em determinadas áreas e edificações do PARQUE, como catracas, barreiras eletrônicas com leitores, caixas registradoras, terminais de autoatendimento, sistemas informatizados, redes de comunicação, e outros que se fizerem necessários.

3.7.2 O Plano de Gestão de Eventos deverá ser submetido à aprovação do PODER CONCEDENTE no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do contrato.

3.7.2.1 O Plano de Gestão de Eventos deverá detalhar o calendário e atividades a serem realizadas na ÁREA DA CONCESSÃO, procedimentos operacionais da CONCESSIONÁRIA para cada evento ou perfil de eventos, estratégia e cronograma para obtenção das licenças, alvarás e permissões, temporárias ou permanentes, necessárias para a realização dos pretendidos eventos no PARQUE, dimensionamento de recursos, entre outros elementos, observada a legislação vigente.

3.7.3 Durante os eventos, a CONCESSIONÁRIA deverá planejar e disponibilizar estrutura especial de apoio dimensionada para atender às necessidades do evento, tais como limpeza, sanitários, lixeiras, mobiliário, abastecimento de água e energia elétrica, atendimento a emergências, entre outras.

3.7.4 A CONCESSIONÁRIA deverá se responsabilizar pelas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e Planos de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI), quando couber, para montagem de estruturas temporárias, incluindo palcos, infraestrutura de apoio, equipamentos elétricos, de sonorização, iluminação, entre outros, que deverá ser precedida da elaboração de um croqui de localização e logística dos equipamentos, conforme solicitado no âmbito da obtenção de licenças, alvarás e permissões necessárias para realização do evento pretendido.

3.7.5 O PODER CONCEDENTE poderá apresentar datas em que utilizará as infraestruturas referidas acima até setembro do ano anterior ao da utilização, conforme tratativas com a CONCESSIONÁRIA.

3.7.6 As instalações de infraestrutura temporária para eventos deverão seguir um cronograma de implantação, de modo a se minimizar os impactos na fruição da ÁREA DA CONCESSÃO dos PARQUES, bem como permitir o uso dos espaços e equipamentos públicos enquanto não ocorram os eventos.

3.7.7 A CONCESSIONÁRIA deve empreender esforços visando a manutenção da emissão de ruídos à vizinhança dentro dos limites e horários definidos pelas legislações aplicáveis, em especial a Lei nº 3.508, de 25 de abril de 2006 e alterações do Município de Teresina-PI.

3.7.8 Dentre os principais pontos em relação às normas aplicáveis, sem prejuízos das demais, é dever da CONCESSIONÁRIA, ainda:

a) Não emitir ruídos fora dos níveis autorizados pelas leis e regulamentos aplicáveis;

- b) Direcionar as caixas de som e equipamentos de transmissão de áudio e vídeo para a Avenida Raul Lopes, visando evitar a propagação do som e da iluminação às residências do entorno;
- c) Providenciar junto aos órgãos públicos competentes, às suas expensas, todas as licenças, alvarás, autorizações, pagamento de taxas e emolumentos legalmente exigíveis para a realização de eventos do gênero, incluindo o transporte, montagem e desmontagem das instalações;
- d) Instalar sistema de aferição ininterrupta dos ruídos emitidos para o ambiente como forma de monitoramento dos padrões de emissão sonora permitidos;
- e) Promover o adequado acesso do público aos eventos;
- f) Garantir, durante todo o período de ocupação da área, a observância das normas ambientais vigentes relativas ao uso racional de água e energia elétrica, definidas na legislação específica;
- g) Providenciar a contratação de seguro contra riscos à integridade física de pessoas e do patrimônio do Parque e de terceiros, durante todo o período de ocupação da área, incluindo seus próprios equipamentos e instalações;
- h) Atender a todas as normas de segurança e acessibilidade às pessoas portadoras de limitações físicas, de acordo com a legislação vigente, em especial a NBR 9050 ou aquela que a venha substituir.

3.8 Todos os PLANOS, incluindo os estudos, projetos, plantas, memoriais descritivos, cronogramas e quaisquer outros documentos técnicos relacionados a intervenções e obras deverão ser submetidos, no que couber, previamente, à aprovação e/ou anuência dos órgãos de tutela do patrimônio histórico, cultural e ambiental (esferas municipal, estadual e federal, conforme aplicável), em adição aos órgãos de licenciamento ordinário.

3.8.1 A elaboração dos planos, estudos, projetos e relatórios deve ser realizada por equipe multidisciplinar técnica e legalmente qualificada, com profissionais registrados em seus respectivos conselhos e com expertise comprovada na natureza específica da intervenção e na proteção do patrimônio cultural, histórico e ambiental.

3.8.2 A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, durante toda a execução das intervenções, ou quanto da renovação das licenças e autorizações, um Acompanhamento Sistemático por arqueólogo ou equipe multidisciplinar especializada em patrimônio cultural, paleontologia e arqueologia de contrato.

3.8.3 No desenvolvimento dos planos, estudos, projetos ou quaisquer documentos técnicos pode ser recomendado pela equipe multidisciplinar especializada ajustes imediatos em métodos e cronogramas de trabalho, bem como a paralisação pontual e imediata de atividades de intervenção em áreas onde seja constatado risco ou ocorrência de achado de bens protegidos.

4 DO SISTEMA DE GESTÃO DE SERVIÇOS - SGS

4.1 A CONCESSIONÁRIA deve instalar, até a emissão do TERI, o sistema de gestão de serviços (SGS).

4.2 O sistema de gestão de serviços (SGS) deverá monitorar a execução dos serviços da CONCESSIONÁRIA em todas as edificações, atrativos, instalações, infraestruturas, mobiliário, paisagismo, utensílios, equipamentos e quaisquer outros itens dos bens inseridos na ÁREA DE CONCESSÃO, consolidando as informações sobre a execução, o atendimento ao planejamento e à programação dos serviços (planos de manutenção preventiva e preditiva, planos de limpeza e conservação de áreas verdes, planos de recolhimento de resíduos etc) e disponibilizar relatórios, indicadores, metas e gráficos com dados históricos e gerenciais.

4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá utilizar o SGS para registrar e monitorar o cumprimento dos serviços, do controle de acesso, emissão de agendamentos e cobranças pelo uso do PARQUE e dos planos relacionados à manutenção, à limpeza, à gestão de resíduos sólidos, à conservação de áreas verdes, emitindo relatórios periódicos com os índices de

cumprimento das metas dos serviços.

4.4 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE o acesso permanente e espelhado ao SGS.

5 DO RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO

5.1 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE por meio do CMOG, até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano civil, um relatório anual consolidando as atividades e os encargos desenvolvidos durante os últimos 12 (doze) meses da CONCESSÃO, contemplando, no mínimo, as seguintes informações:

- I. Sumário executivo;
- II. Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos no âmbito do PLANO DE INTERVENÇÕES, inclusive de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS;
- III. Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos na execução do PLANO DE OPERAÇÃO;
- IV. Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos pelos USOS conferidos ao PARQUE pela CONCESSIONÁRIA;
- V. Resumo dos contratos celebrados com terceiros;
- VI. Resumo dos EVENTOS promovidos no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, incluindo uma breve descrição do escopo, 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;
- VII. Registro das ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do PARQUE;
- VIII. Registro dos comentários, críticas e reclamações recebidas no âmbito da ouvidoria, tal como das medidas tomadas para solucioná-las;
- IX. Detalhamento da gestão, informando:
 - a) Dados dos investimentos e desembolsos realizados;
 - b) Execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;
 - c) Execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, quando existentes;
 - d) Resultados da receita bruta e líquida, detalhadas por fonte de receita, lançadas em conformidade com as normas de contabilidade;
 - e) Relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador; relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e as Partes Relacionadas;
 - f) Informações sobre a provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas);
 - g) 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. Balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e
 - viii. Balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e

X. Outros dados que a AGRESPI e o PODER CONCEDENTE julgarem relevantes para a viabilização de sua fiscalização.

5.2 O inventário de bens reversíveis deve constar as seguintes informações:

- a) Descrição detalhada de cada bem, incluindo quantitativo, características técnicas, marca, modelo e estado físico;
- b) Data de aquisição de cada bem e seu respectivo valor contábil;
- c) Metodologia adotada para cálculo da vida útil e depreciação de cada bem;
- d) Documentação relacionada a garantias, seguros ou ônus que incidam sobre os bens;
- e) Localização física atual de cada bem;
- f) Registros de manutenção e reparos realizados em cada bem;
- g) Eventuais incidentes ou acidentes envolvendo os bens e medidas adotadas para sua correção;
- h) Licenças, autorizações e certificações necessárias para a operação e manutenção dos bens;
- i) Avaliação de impactos ambientais associados aos bens, quando aplicável;
- j) Registros fotográficos;
- k) Vida útil dos BENS REVERSÍVEIS;
- l) Valor de investimento e residual dos BENS REVERSÍVEIS;
- m) Outras informações relevantes para a correta gestão e manutenção dos Bens Reversíveis.

5.3 Os relatórios anuais, bem como os do PODER CONCEDENTE e AGRESPI quando concluídos, deverão ser disponibilizados no site da CONCESSIONÁRIA para acesso público.

5.4 RELATÓRIO TRIMESTRAL

5.4.1 A partir da data de emissão do TERI, a CONCESSIONÁRIA deverá emitir e apresentar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, RELATÓRIO TRIMESTRAL da execução do projeto, em até 15 (quinze) dias do encerramento de cada trimestre, devendo conter, mas não se limitando a informar:

- I. Os dados financeiros detalhados com discriminação dos valores de CAPEX e OPEX, bem como das receitas previstas em contrato;
- II. A geração de emprego direto e indireto;
- III. A relação de trabalhadores;
- IV. As ações de Responsabilidade Social;
- V. Os dados de publicidade e marketing;
- VI. Os registros fotográficos da concessão; e
- VII. O cronograma de obras e serviços.

5.5 TRANSPARÊNCIA OPERACIONAL

5.5.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da assinatura do CONTRATO, deverá gerir e prestar todos os esclarecimentos e informações à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE por meio do CMOG, incluindo dados sobre:

- a) Demanda de USUÁRIOS;
- b) Faturamento;

- c) Atividades operacionais;
- d) Execução de encargos;

6 DOS ENCARGOS DE INFRAESTRUTURA

6.1 INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

6.1.1 Os INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar na área da CONCESSÃO do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA constam no Anexo A do Contrato – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS.

6.2 DIRETRIZES GERAIS

6.2.1 As especificações e diretrizes técnicas apresentadas neste item tem por objetivo orientar a CONCESSIONÁRIA quanto às INTERVENÇÕES a serem realizadas, cabendo a ela a definição do projeto, materiais e acabamentos a serem utilizados, desde que mantidos os padrões mínimos a seguir descritos.

6.2.2 As intervenções no PARQUE ESTADUAL POTYTABANA deverão seguir uma proposta de identidade visual e arquitetônica coerente com o ambiente e os registros históricos culturais da área de concessão, de modo que estejam integradas ao contexto local.

6.2.3 As INTERVENÇÕES deverão buscar, quando possível e viável, as seguintes soluções de arquitetura e engenharia:

- a) Sustentabilidade e responsabilidade: utilizar soluções sustentáveis no desenvolvimento e execução dos projetos. A escolha das técnicas e dos sistemas construtivos deverão priorizar soluções resistentes, duráveis, eficientes e menos impactantes ao meio ambiente e aos bens históricos a fim de promover eficiência energética e economia de água, materiais e outros recursos naturais, além de permitir conforto funcional aos USUÁRIOS e mínima manutenção predial. São exemplos de sistemas e instalações sustentáveis aquelas que promovem o consumo consciente de água, energia e recursos naturais, tais como: uso de energia solar; a coleta, reutilização e racionalização da água; utilização de torneiras com sensor de presença, arejadores, descargas a vácuo e descargas de duplo acionamento; o aproveitamento de luz natural por meio de janelas, portas e aberturas zenitais; telhado verde; materiais reciclados, regionais, recicláveis e de reuso.
- b) Acessibilidade e inclusão: as soluções de acessibilidade e inclusão devem estar presentes em todas as intervenções quando possível e viável. As INTERVENÇÕES deverão cumprir a legislação, as normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/2000 e nº 13.146/2015, o Decreto Federal nº 5.296/2004, a NBR ABNT 9050: 2015, a NBR AB NT 15599:2008, ou outras que vierem a substituí-las. As intervenções deverão permitir, quando possível e viável, que o espaço construído seja alcançado, acionado e utilizado por qualquer pessoa, considerando todos os grupos populacionais e suas especificidades.
- c) Soluções integradas e ativas: as intervenções deverão se relacionar com o contexto histórico e cultural em que estarão inseridas, respeitando o valor histórico e cultural dos imóveis e sua legislação patrimonial.

6.2.4 As INTERVENÇÕES deverão preservar, sempre que possível e viável, as estruturas históricas presentes, adotando soluções que realçam e incorporem tais legados nas novas edificações, infraestruturas e equipamentos.

6.2.5 Os materiais a serem utilizados deverão satisfazer integralmente às especificações do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia Qualidade e Tecnologia) e IPT (Instituto de Pesquisas Tecnológicas), às determinações das Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) bem como normas e regulamentos aplicáveis e à legislação relativa à detecção, proteção e combate a incêndio.

6.3 PADRÃO PARA O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

6.3.1 São estabelecidos os parâmetros de qualidade das edificações a serem obtidos pela CONCESSIONÁRIA e mantidos durante toda a vigência do CONTRATO. Esses parâmetros devem ser adotados para as edificações existentes, caso preservadas, e futuras.

6.3.1.1 Coberturas

6.3.1.1.1 As coberturas deverão proteger as edificações e os usuários contra intempéries, garantindo conforto térmico e a preservação da estrutura.

6.3.1.1.2 Ao final da entrega das obras e durante toda a vigência do CONTRATO, as coberturas deverão apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- a) Ausência de infiltrações, gotejamentos, telhas quebradas, vazamentos e outros;
- b) Madeiramento plano, sem abaulamentos, apodrecimento da madeira e livre de ataque por animais xilófagos;
- c) Escoamento perfeito para o sistema de coleta de água pluvial, sem pontos de acúmulo de água; e
- d) Telhas sem trincas ou rachaduras.

6.3.2 Pisos e Revestimentos

6.3.2.1 Os pisos e revestimentos, ao final da entrega das obras e durante toda a vigência do CONTRATO, devem estar conforme os seguintes parâmetros de conservação:

- a) Nivelamento correto, sem a presença de desníveis ou pisos sobrepostos; e
- b) Peças sem apresentarem descolamentos e trincas.

6.3.3 Pintura

6.3.3.1 Ao final da entrega das obras e durante toda a vigência do CONTRATO, a pintura deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- a) Paredes sem infiltrações ou manchas;
- b) Ausência de trincas superficiais e bolhas;
- c) Tonalidade uniforme; e
- d) Ausência de desgaste da pintura dos elementos metálicos.

6.3.4 Portas e Esquadrias

6.3.4.1 As portas e esquadrias devem prover o fechamento de vãos, garantindo o controle de acesso e ventilação do ambiente.

6.3.4.2 Ao final da entrega das obras e durante toda a vigência do CONTRATO, as portas e esquadrias deverão apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- a) Abertura e fechamento das portas e esquadrias em pleno estado de funcionamento;
- b) Madeira: mantida em perfeito estado de conservação protegidas por pintura ou verniz executado uniformemente;
- c) Metálicas: mantidas em perfeito estado de conservação protegidas por pintura adequada;
- d) Equipamentos de fechamento, abertura e trancamento em perfeito estado de conservação; e
- e) Ausência de elementos enferrujados ou avariados.

6.3.5 Sistema Elétrico

6.3.5.1 O sistema elétrico das edificações deve garantir iluminação eficiente dos ambientes e o funcionamento adequado dos equipamentos necessários para operação da edificação.

6.3.5.2 Ao final da entrega das obras e durante toda a vigência do CONTRATO, o sistema elétrico deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- a) Equipamentos elétricos presos firmemente no local em que serão instalados;
- b) Fiação protegida, sem pontos de fiação exposta;
- c) Pontos de consumo de energia (luminárias, tomadas e interruptores) em pleno funcionamento;
- d) Condutores e eletrodutos organizados e firmemente ligados às estruturas de suporte;
- e) Ausência de avarias no sistema elétrico; e
- f) Quadros de circuitos e subestações em perfeito estado de conservação.

6.3.6 Hidráulica

6.3.6.1 Ao final da entrega das obras e durante toda a vigência do CONTRATO, as instalações hidráulicas deverão apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- a) Ausência de vazamentos;
- b) Ausência de entupimento;
- c) Registros em pleno funcionamento;
- d) Reservatórios limpos e higienizados periodicamente conforme normas vigentes;
- e) Ausência de rompimentos; e
- f) Todos os pontos de consumo com pressão adequada para uso.

6.3.7 Estrutura

6.3.7.1 Ao final da entrega das obras e durante toda a vigência do CONTRATO, a estrutura das edificações deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- a) Ausência de fissuras ou rachaduras;
- b) Ausência de deslocamento;
- c) Ausência de eflorescência;
- d) Ausência de calcinação;
- e) Ausência de desagregação; e
- f) Ausência de flechas exageradas ou patologias semelhantes.

6.4 PROJETOS E OBRAS

6.4.1 A CONCESSIONÁRIA será responsável por elaborar os projetos de arquitetura e engenharia, contendo os seguintes elementos e fases:

- a) Anteprojeto
- b) Projeto Básico;
- c) Projeto Executivo;
- d) Cronograma das obras, do tipo Gantt, e eventuais readaptações propostas, apresentando todas as etapas de implantação das INTERVENÇÕES propostas no Plano de Implantação; e
- e) Plano de mitigação dos impactos ambientais provocados pelas obras, considerando a adoção obrigatória de sistema construtivo ambientalmente sustentável.

6.4.2 Para elaboração dos projetos, a CONCESSIONÁRIA deverá observar o cronograma previsto Anexo A do Contrato – MEMORIAL DESCRITIVO E CADERNO DE INVESTIMENTOS e seus apêndices que tratam dos investimentos obrigatórios e suas condições.

6.4.3 Como condição para o início das obras, a AGRESPI e o PODER CONCEDENTE por meio do CMOG deverão dar a sua não objeção ao projeto executivo apresentado pela CONCESSIONÁRIA, observado o disposto no CONTRATO sobre a apresentação e aprovação dos projetos.

6.4.4 PROJETOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

6.4.4.1 As INTERVENÇÕES propostas pela CONCESSIONÁRIA deverão ser apresentadas à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, em forma de projetos de arquitetura e engenharia, cuja elaboração é de caráter obrigatório e de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

6.4.4.2 Na elaboração dos projetos necessários para realização de obras ou implantação de equipamentos previstos pela CONCESSIONÁRIA no Plano de Implantação, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) Respeitar as diretrizes apresentadas neste ANEXO;
- b) Apresentar, com clareza, o partido arquitetônico adotado contendo plantas, elevações e cortes em escalas adequadas para visualização da concepção estrutural e das instalações complementares conforme o caso (redes ou sistemas) em formato editável e pdf.

6.4.4.3 A definição do partido do projeto caberá à CONCESSIONÁRIA, que deverá propor INTERVENÇÕES visando o melhor desenvolvimento das atividades e dos usos propostos, aliados às responsabilidades técnicas das disciplinas de engenharia, arquitetura e restauro com atenção especial a:

- a) Revisão estrutural – deverão ser avaliados os locais que necessitam de recuperação estrutural a fim de garantir segurança total ao uso do edifício, infraestruturas e equipamentos;
- b) Recuperação de infraestruturas elétricas e hidráulicas para adequação às normas vigentes, com inclusão de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA em locais desprotegidos;
- c) Recuperação do sistema de captação, coleta e afastamento de águas pluviais, garantindo que o sistema esteja desobstruído sem apresentar pontos de entupimento, e considerando o tratamento e destino adequado das águas servidas, com todos os elementos que o compõem, adequando-o as normas técnicas vigentes; e
- d) Implantação de coleta e tratamento de esgoto coerente, em atendimento aos padrões CONAMA para cada caso, com indicação e diretrizes para desativar fossas existentes que não estejam atendendo corretamente;

e) Nos locais sem conexão com a rede de saneamento público, realizar a substituição do sistema de saneamento considerando, no mínimo, fossa, filtro e sumidouro.

6.4.4.4 Os anteprojetos e os projetos básicos deverão ser elaborados, em termos de conteúdo e detalhamento, de acordo com o exigido na legislação vigente e nas diretrizes do conselho de classe.

6.4.4.5 Os projetos executivos deverão ser apresentados para aprovação da AGRESPI e do PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e deverão conter, pelo menos:

- a) Memorial descritivo, com especificações dos materiais e acabamentos a serem utilizados;
- b) Desenhos elaborados em meio digital editável, impressos, em escalas que permitam perfeita visualização, e pranchas com padrões determinados pela ABNT;
- c) Elaboração de imagens 3D, inseridas em fotografias das áreas onde serão construídas, de modo que se tenha a exata noção da interferência e impactos sobre a paisagem; e
- d) Planejamento da obra, contendo os seguintes preceitos:
 - e) Execução dos serviços e obras, sob atendimento das normas ABNT aplicáveis, e melhores práticas de arquitetura e engenharia, obtendo alta qualidade;
 - f) Estabelecimento de planos, realização de controle e mitigação de riscos ambientais, incluído tratamento dos tanques de gasolina localizados no subsolo do terreno, conforme descrito neste ANEXO;
 - g) Estabelecimento de planos, realização de controle e mitigação de riscos de segurança;
 - h) Controle dos resíduos do canteiro e frentes de serviço, incluindo cuidados para não ocorrência de vazamentos, emissões ou lançamento de resíduos e produtos agressivos ao meio ambiente;
 - i) Planejamento e controle da logística das obras, incluindo sinalização e interfaces com os USUÁRIOS, população local, concessionárias, AGRESPI, PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e órgãos públicos;
 - j) Controle da movimentação de veículos e equipamentos nas estradas e trilhas da ÁREA DA CONCESSÃO;
 - k) Atendimento de prazos estabelecidos nos cronogramas;
 - l) Priorizar a definição e futura utilização de materiais ecologicamente adequados, nas obras temporárias (canteiros, acessos provisórios etc.) ou permanentes; e
 - m) Documentos e demais materiais que comprovam a aprovação com órgãos de patrimônio responsáveis demonstrando que o projeto respeita as normas e valorização dos bens históricos e culturais presentes.

6.4.4.6 Os projetos de arquitetura e engenharia deverão ser apresentados para aprovação pela AGRESPI e pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e pelos órgãos e instituições competentes antes de serem iniciadas as obras, incluindo o licenciamento ambiental, nos casos em que for necessário, e órgãos de patrimônio.

6.4.4.7 A responsabilidade da elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia deverá ser de um Engenheiro Civil e/ou Arquiteto, conforme aplicável, devendo ser providenciado, junto ao conselho de classe (CREA/CAU), a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT. A responsabilidade relativa à etapa de execução de todos os serviços pretendidos deverá constar em nova emissão de ART/RRT e será condição para a liberação do início das obras.

7 ENCARGOS OPERACIONAIS

7.1 A CONCESSIONÁRIA deverá considerar como ENCARGOS OPERACIONAIS os seguintes serviços de apoio:

- a) Serviços de gestão administrativo-financeira, contratual e operacional atendimento ao público
- b) Arrecadação de bilhetagem (se aplicável)
- c) Segurança patrimonial
- d) Serviços de combate a incêndio
- e) Recepção e controle de acesso
- f) Gestão de estacionamento
- g) Serviços de limpeza, coleta de resíduos e controle de pragas
- h) Conservação de áreas verdes
- i) Manutenção predial
- j) Suporte de TI
- k) Gestão de utilidades (energia elétrica, água e esgoto e GLP)
- l) Seguros e garantias

7.2 Caso a CONCESSIONÁRIA tenha a intenção de implantar outros serviços adicionais relacionados com atrativos turísticos, culturais e de lazer, sejam eles Unidades Geradoras de Caixa (UGC) ou não, deverá submeter os projetos correspondentes para aprovação da AGRESPI e do PODER CONCEDENTE por meio do CMOG.

7.3 Será, portanto, permitido que a CONCESSIONÁRIA gere RECEITAS através da cobrança dos serviços prestados aos USUÁRIOS desses atrativos. Essa receita poderá ser gerada de forma direta (implantação e operação direta pela CONCESSIONÁRIA) ou indireta (implantação e operação através de permissionário/parceiro operador contratado pela CONCESSIONÁRIA).

7.4 Nenhuma UGC deverá ser considerada como ENCARGO, mas como serviços opcionais previamente aprovados pela AGRESPI e pelo PODER CONCEDENTE por meio do CMOG, que somente serão implantados caso haja interesse e conveniência por parte da futura CONCESSIONÁRIA.

7.5 A tabela abaixo apresenta a distribuição de responsabilidades dos ENCARGOS OPERACIONAIS entre CONCESSIONÁRIA e PODER CONCEDENTE:

TABELA 1 – MATRIZ DE RESPONSABILIDADES DOS ENCARGOS OPERACIONAIS

Encargo	Concessionária	Poder Concedente
Gestão administrativo-financeira, contratual e operacional	X	
Atendimento ao público	X	
Arrecadação de bilhetagem (se aplicável)	X	
Segurança patrimonial e eletrônica	X	
Serviços de combate a incêndio (brigada de incêndio)	X	
Recepção - Atendimento ao visitante	X	
Estacionamento para visitantes	X	
Limpeza, Coleta de lixo	X	
Coleta externa e destinação final do lixo	X	
Controle de Pragas	X	
Manutenção	X	
Conservação de áreas verdes	X	
Suporte de TI	X	
Utilidades - Fornecimento de energia elétrica	X	
Utilidades - Fornecimento de água e esgoto	X	
Utilidades - Fornecimento de GLP	X	
Seguros e Garantias	X	
Verificador Independente	X	

7.6 HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

7.6.1 Os períodos de funcionamento dos serviços e equipamentos disponíveis na ÁREA DA CONCESSÃO deverão ser definidos pela CONCESSIONÁRIA conforme a configuração a ser adotada.

7.6.2 A CONCESSIONÁRIA deverá informar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e aos USUÁRIOS seus horários, inclusive nos casos de alterações definitivas ou temporárias nesses parâmetros.

7.6.3 Como mínimo obrigatório, o PARQUE ESTADUAL POTYTABANA deverá funcionar sete dias por semana, por um período diário mínimo de treze horas.

7.7 DIRETRIZES GERAIS DOS SERVIÇOS DA CONCESSIONÁRIA

7.7.1 As exigências comuns a todos os serviços a serem prestados pela CONCESSIONÁRIA serão descritas a seguir, deixando apenas as especificidades de cada serviço para seus próprios itens.

7.7.2 É importante salientar que as diretrizes constantes neste ANEXO não substituem os Manuais de Boas Práticas ou os Planos Operacionais, mas estabelecem os requisitos mínimos exigidos em cada serviço prestado pela CONCESSIONÁRIA.

7.7.3 Todas as normas vigentes, como legislação trabalhista, normas de segurança do trabalho, regulamentações e demais normas que regem a prestação de serviços de apoio descritos neste ANEXO devem ser consideradas obrigatórias e devem ser citadas nos Planos Operacionais.

7.7.4 Para todos os efeitos contemplados neste documento, a responsabilidade derivada de tais trabalhos, sejam eles contratados ou subcontratados, será da CONCESSIONÁRIA.

7.7.5 Competências

7.7.5.1 Para a execução dos serviços é necessária a interação entre as PARTES, proporcionando a melhor qualidade da prestação dos serviços oferecidos ao USUÁRIO final, neste caso específico, os visitantes.

7.7.5.2 A delimitação desta interação será definida, a seguir:

7.7.5.3 Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA

- a) Promover treinamentos constantes aos seus colaboradores conforme estabelecido nos Planos Operacionais, em periodicidade compatível com as regras determinadas pela CONCESSIONÁRIA e com a legislação aplicável;
- b) Realizar treinamento de reciclagem dos colaboradores, sempre que necessário;
- c) Fornecer uniformes conforme padrão aprovado pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG;
- d) Fornecer e disponibilizar materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios (caixas de ferramentas, aparelhos de medição e aferição, equipamentos de apoio à operação, escadas móveis, andaimes, instrumentos, materiais tais como tintas, fiações, canos, lâmpadas, madeiras etc.) necessários para a perfeita execução dos serviços;
- e) Utilizar as técnicas de trabalho, de gestão e materiais mais adequadas para a prestação dos diferentes serviços, permitindo o aperfeiçoamento dos resultados. Estes devem ser repostos, conforme necessário, durante toda a vigência do CONTRATO;
- f) Registrar e controlar a assiduidade e a pontualidade de sua equipe, bem como as ocorrências

havidas;

- g) Comunicar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, sobre mudanças relevantes ocorridas na estrutura proposta, sendo que o fluxo de informações deverá ser permanentemente atualizado;
- h) Emitir os informes solicitados pela à AGRESPI e pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, para que este acompanhe o andamento dos serviços prestados. Tais documentos deverão obedecer à periodicidade que for estabelecida entre o as partes;
- i) Informar imediatamente à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, sobre acontecimentos detectados que possam afetar a prestação dos serviços;
- j) Manter a disciplina nos locais de trabalho;
- k) Garantir que todo e qualquer contratado pela CONCESSIONÁRIA esteja devidamente capacitado para exercer seu cargo, de acordo com a legislação vigente;
- l) Fornecer equipamentos em quantidade adequada para uso coletivo e individual, assim como equipamentos obrigatórios de proteção individual e coletiva (EPI e EPC) e demais materiais que sejam necessários para a perfeita realização dos serviços garantindo a segurança dos colaboradores;
- m) Apresentar e registrar a relação dos uniformes, equipamentos e materiais de proteção individual e coletiva (EPI e EPC) fornecidos aos seus colaboradores para o desempenho das atividades;
- n) Orientar e exigir o uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPI), conforme Portaria MTE nº 485, de 11 de novembro de 2005 – art. 1º - NR 32 e demais vigentes;
- o) Cumprir a LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados - Lei Federal Nº 13.709/2018, e demais obrigações relacionadas à segurança de dados.

7.7.5.4 Recursos Humanos da CONCESSIONÁRIA

7.7.5.4.1 Estruturação da CONCESSIONÁRIA

7.7.5.4.1.1 A CONCESSIONÁRIA deverá ser estruturada e mobilizada logo após a assinatura do CONTRATO.

7.7.5.4.1.2 Durante a ETAPA DE INTERVENÇÕES, a SPE deverá ser constituída por uma equipe aderente às necessidades dessa primeira etapa, ou seja, uma etapa de negociações, aquisições, contratações, aprovações, de desenvolvimento de projetos e Planos Operacionais, de obras e instalações de sistemas e equipamentos.

7.7.5.4.1.3 Já na ETAPA OPERACIONAL, a se iniciar logo após a conclusão da ETAPA DE INTERVENÇÕES, deverão ser mobilizadas as equipes de operação para início da prestação dos serviços de apoio operacional (Encargos Gerais) e das UGCs que já estiverem implantadas.

7.7.5.4.1.4 A CONCESSIONÁRIA, bem como as empresas por ela contratadas, deverá contar com equipe suficiente para cumprir as obrigações estipuladas no CONTRATO DE CONCESSÃO.

7.7.5.4.1.5 Deve-se destacar também que além da responsabilidade de dimensionamento de mão de obra necessária para execução dos serviços de apoio operacional dentro da qualidade exigida, a CONCESSIONÁRIA será responsável por dimensionar e disponibilizar todas as ferramentas, materiais, equipamentos e tecnologias necessárias para execução dos serviços de apoio operacional contratados, arcando com os custos de peças de reposição, produtos, insumos e de quaisquer outros recursos necessários para a prestação dos serviços dentro da qualidade e quantidade exigidas em CONTRATO.

7.7.5.4.2 Qualificação e formação do pessoal

7.7.5.4.2.1 A CONCESSIONÁRIA deverá ser responsável por garantir que a equipe selecionada para a prestação dos serviços reúna os seguintes requisitos:

- a) Habilitação e/ou qualificação exigida para a função;
- b) Atendimento aos requisitos legais (licenças, certificados e autorizações legais), para o desempenho da função;
- c) Experiência e conhecimento adequados para a correta prestação do serviço.

7.7.5.4.2.2 A AGRESPI e o PODER CONCEDENTE por meio do CMOG poderão, a qualquer momento, solicitar comprovações quanto ao atendimento desses requisitos.

7.7.5.4.3 Identificação

7.7.5.4.3.1 Todos os colaboradores deverão estar devidamente uniformizados, mantendo um adequado nível de higiene pessoal. Além disso, deverão portar, em todo o momento, crachá de identificação com foto. É obrigação da CONCESSIONÁRIA o fornecimento dos uniformes, crachás e demais complementos adequados ao desenvolvimento da prestação dos serviços de seus colaboradores.

7.7.5.4.4 Frequência

7.7.5.4.5 Greve

7.7.5.4.4.1 A CONCESSIONÁRIA deverá manter controle de frequência/pontualidade dos seus colaboradores, efetuando a reposição, em eventual ausência, a seu critério.

7.7.5.4.5.1 No caso de greve que afete a prestação dos serviços, a CONCESSIONÁRIA deverá se responsabilizar por oferecer soluções que garantam os serviços mínimos imprescindíveis determinados em CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE.

7.7.5.4.6 Segurança, saúde e prevenção de riscos trabalhistas

7.7.5.4.6.1 A CONCESSIONÁRIA deverá contar com técnicos responsáveis pela Segurança do Trabalho, que estipularão e serão responsáveis pela implantação da política de prevenção.

7.7.5.4.6.2 Como diretrizes básicas, a CONCESSIONÁRIA:

a) Deverá realizar os exames médicos periódicos a cada 12 (doze) meses. Os laudos dos exames acima mencionados deverão ser apresentados pela CONCESSIONÁRIA sempre que solicitados pelo PODER CONCEDENTE por meio do CMOG;

b) Deverá apresentar, quando solicitada, cópia dos Programas de Controle Médico de Saúde Ocupacional – P.C.M.S.O. e de Prevenção dos Riscos Ambientais – P.P.R.A., contendo, no mínimo os itens constantes das normas regulamentadoras

nº 7 e 9, respectivamente, da Portaria nº 3.214, de 08/06/78, do Ministério do Trabalho e Previdência Social, conforme determina a Lei Federal nº 6.514, de 22/12/77;

c) Deverá consultar as autoridades da Prefeitura, Polícia, Corpo de Bombeiros e Defesa Civil para definição das suas estratégias relativas à segurança do trabalho, em especial quanto à elaboração do Plano de Emergência e Contingência.

7.7.5.4.7 Programa de Educação Continuada

7.7.5.4.7.1 A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver e manter um Plano de Educação Continuada para suas equipes e requerer de seus contratados terceirizados que mantenham planos de capacitação técnica para seus colaboradores, envolvidos na prestação de serviços do CONTRATO, na mesma linha do plano aplicado aos seus colaboradores diretos.

7.7.5.4.7.2 A Educação Continuada deverá proporcionar às equipes da CONCESSIONÁRIA uma reciclagem constante visando atualização dos conhecimentos da profissão e dos trabalhos que forem solicitados. Abaixo, o que deve ser considerado no Programa de Educação Continuada a ser aplicado na capacitação dos colaboradores da CONCESSIONÁRIA:

a) Cursos de Reciclagem: Tem como função possibilitar a atualização e a melhoria constante dos conhecimentos dos profissionais envolvidos.

b) Cursos Livres: Tem como função desenvolver habilidades pessoais estratégicas, de fundamental importância para a formação de um profissional mais completo. Portanto, a

CONCESSIONÁRIA deverá incluir em seu cronograma de ações de desenvolvimento (e para alguns profissionais-chave) alguns cursos focados nestas habilidades.

c) Teoria + Prática: Tem como função estimular a aplicação prática da teoria ensinada através do fornecimento de conteúdo suficiente para que o profissional tenha condições de se aprimorar constantemente nas atividades que desempenha ou deseja desempenhar. Algumas profissões específicas exigem um maior grau de atividades práticas para um melhor e mais rápido aprendizado.

d) Modalidades de Treinamento: Os treinamentos poderão ser ministrados na modalidade presencial ou com o uso de tecnologias e formatos digitais, tais como o E-learning (autotreinamento) e o EAD (aulas expositivas via webinar).

7.7.5.4.7.3 O Programa de Educação Continuada deverá ser aplicado ao longo de todo o prazo de CONCESSÃO e deverá informar, minimamente, quais os treinamentos cada profissional deverá receber, seu conteúdo, sua periodicidade, carga horária, nota mínima para aprovação e modalidade de aplicação.

7.7.5.4.7.4 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar o programa para conhecimento e eventuais comentários e críticas por parte do PODER CONCEDENTE por meio do CMOG. No entanto, não caberá ao PODER CONCEDENTE, aprová-lo, uma vez que o programa não deixe cumprir as obrigações contratuais e legislação aplicáveis, ficando a critério da CONCESSIONÁRIA acatar ou não os comentários e críticas ao programa.

7.7.5.4.8 Eficiência Energética e Desenvolvimento Sustentável

7.7.5.4.8.1 A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que a prestação dos serviços seja dirigida observando as boas práticas ambientais abaixo descritas:

a) Boas Práticas Ambientais: Elaborar e manter um programa interno de treinamento dos colaboradores da CONCESSIONÁRIA para um consumo eficiente de energia elétrica, de água e redução de produção de resíduos sólidos. Ter cuidado com a poluição sonora, observadas as normas ambientais vigentes;

b) Uso Racional da Água: Capacitar equipe técnica e operacional quanto ao uso racional da água. Formar multiplicadores capacitados periodicamente para que os conceitos sejam repassados à equipe, continuamente. Manter critérios especiais e privilegiados para aquisição e uso de equipamentos e complementos que promovam a redução do consumo de água;

c) Uso Racional de Energia Elétrica: Manter critérios específicos que privilegiem tecnicamente a aquisição de produtos e equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo. Realizar verificações e, se for o caso, manutenções periódicas nos seus aparelhos e equipamentos elétricos.

d) Redução de Produção de Resíduos Sólidos: Promover a implantação de Programa de Segregação e Disposição Seletiva de Resíduos Sólidos no âmbito do empreendimento, em recipientes para coleta seletiva, nas cores internacionalmente identificadas, facilitando a atuação dos prestadores contratados pela CONCESSIONÁRIA para transporte externo, tratamento e disposição final.

e) Poluição Sonora: Para os equipamentos utilizados que gerem ruído no seu funcionamento, observar a necessidade de Selo Ruído como forma de indicação do nível de potência sonora, conforme Resolução CONAMA nº 020, de 07 de dezembro de 1994, em face de o ruído excessivo causar prejuízo à saúde física e mental, afetando particularmente a audição.

7.7.5.4.9 Pesquisa de satisfação dos usuários

7.7.5.4.9.1 A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo máximo de 6 (seis) meses após a DATA DE EFICÁCIA do CONTRATO, elaborar e apresentar os questionários e o planejamento de aplicação da Pesquisa de Satisfação dos USUÁRIOS para aprovação da AGRESPI e do PODER CONCEDENTE por meio do CMOG, que poderá emitir comentários, críticas, sugerir ajustes e melhorias ao questionário, cabendo CONCESSIONÁRIA arcar com os custos e fornecer dados brutos para auditoria..

7.7.5.4.9.2 A CONCESSIONÁRIA será responsável pela elaboração, pela aplicação dos questionários aos USUÁRIOS e pelo registro e emissão dos resultados no Sistema de Pesquisa de Satisfação do Visitante (SPS).

7.7.5.4.9.3 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS na ÁREA DA CONCESSÃO, que deverá capturar os seguintes elementos mínimos dos USUÁRIOS: gênero, idade, cidade de origem, meio de transporte utilizado para chegar ao PARQUE, faixa de renda, escolaridade, motivação da visita, acompanhantes da visita (grupo, casal, individual ou família), avaliação da infraestrutura, serviços, atrativos e grau de conscientização ambiental;

7.7.5.4.9.4 A pesquisa de satisfação deverá capturar a percepção dos USUÁRIOS sobre os SERVIÇOS, atividades e atrativos sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, conforme indicado no ANEXO C do Contrato – INDICADORES DE DESEMPENHO.

7.7.5.4.10 Legislação Comum a Todos os Serviços

- a) Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943 - CLT: Consolidação das Leis do Trabalho;
- b) Lei nº 10.097/2000, ampliada pelo Decreto Federal nº 5.598/2005 – Altera dispositivos da Consolidação das Leis do Trabalho regulamentando a condição de aprendiz, a partir dos quatorze anos;
- c) Lei nº 11.788, de 25 de setembro de 2008 - Dispõe sobre o estágio de estudantes. Atualização da Lei nº 6.494, de 7/12/1977 e Decreto nº 87.497, de 18/12/1982);
- d) Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho:

- NR nº 01 - Disposições Gerais;
- NR nº 02 - Inspeção Prévia;
- NR nº 04 - Serviços Especializados em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho;
- NR nº 05 - Comissão Interna de Prevenção de Acidentes;
- NR nº 06 - Equipamentos de Proteção Individual – EPI;
- NR nº 07 - Programas de Controle Médico de Saúde Ocupacional;
- NR nº 07 – Edificações;
- NR nº 09 - Programas de Prevenção de Riscos Ambientais;
- NR nº 10 - Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade;
- NR nº 11 - Transporte, Movimentação, Armazenagem e Manuseio de Materiais;
- NR nº 12 - Máquinas e Equipamentos;
- NR nº 15 - Atividades e Operações Insalubres;
- NR nº 16 - Atividades e Operações Perigosas;
- NR nº 17 – Ergonomia;
- NR nº 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção;
- NR nº 20 - Líquidos Combustíveis e Inflamáveis;
- NR nº 23 - Proteção Contra Incêndios;
- NR nº 24 - Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho;
- NR nº 26 - Sinalização de Segurança;
- NR nº 27- Registro Profissional do Técnico de Segurança do Trabalho no MTB;
- NR nº 28 - Fiscalização e Penalidades;
- NR nº 33 - Segurança e Saúde no Trabalho em Espaços Confinados;

7.7.5.4.10.1 O Rol de legislação apresentado acima não é exaustivo, devendo a CONCESSIONÁRIA cumprir todas as obrigações legais a ela aplicáveis.

7.8 DESCRIÇÃO TÉCNICA DOS ENCARGOS OPERACIONAIS

7.8.1 Conforme anteriormente mencionado neste ANEXO, são considerados ENCARGOS OPERACIONAIS os seguintes serviços de apoio:

- a) Serviços de gestão administrativo-financeira, contratual e operacional a ser realizada pela SPE – Sociedade de Propósito Específico;
- b) Atendimento ao público;
- c) Arrecadação de bilhetagem (se aplicável);
- d) Segurança patrimonial e eletrônica;
- e) Controle de acesso;
- f) Serviços de limpeza e coleta de resíduos;
- g) Controle de pragas;
- h) Conservação de áreas verdes;
- i) Manutenção;
- j) Suporte de TI;
- k) Gestão de utilidades (energia elétrica, água e esgoto e GLP);
- l) Seguros e garantias.

7.8.1.1 Nos capítulos seguintes, serão apresentadas as descrições técnicas de todos os ENCARGOS OPERACIONAIS.

7.8.2 Serviços de Gestão Administrativo-Financeira, Contratual e Operacional

7.8.2.1 Os serviços de gestão administrativo-financeira, contratual e operacional se referem ao funcionamento da infraestrutura gerencial da CONCESSIONÁRIA, através da equipe da SPE - Sociedade de Propósito Específico e deverão ser iniciados a partir da assinatura do CONTRATO.

7.8.2.2 A equipe da SPE deverá estar configurada de acordo com a etapa do projeto. Durante a ETAPA DE INTERVENÇÕES, quando as obras, instalações e aquisições terão um papel primordial nas atividades, a equipe deverá estar configurada para atender e gerir essa demanda. Já durante a ETAPA OPERACIONAL, a equipe da SPE deverá ter sua configuração focada na gestão administrativo-financeira e operacional do CONTRATO, com atenção redobrada ao atendimento do usuário visitante.

7.8.2.3 Em ambas as etapas, a equipe da SPE terá papel fundamental na interrelação com a AGRESPI e com o PODER CONCEDENTE, bem como com seus fornecedores e prestadores de serviços.

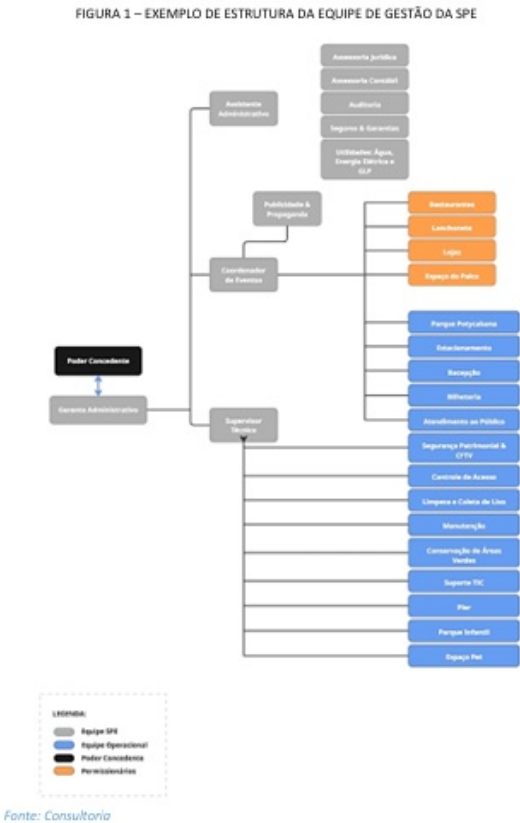
7.8.2.4 A CONCESSIONÁRIA deverá, por meio de sua equipe de gestão administrativa e operacional:

- a) Explicitar detalhadamente o organograma e as linhas de funcionamento interno para a gestão dos diferentes serviços sob sua responsabilidade. A responsabilidade dos cargos de gerenciamento propostos será refletida em suas funções, assim como nas linhas de comunicação e coordenação a serem instauradas entre os diferentes serviços contratados;
- b) Contar com um Diretor/Gerente como responsável final por todos os serviços, independentemente de serem prestados diretamente ou por meio de subcontratações, cabendo a este profissional a interlocução com a AGRESPI e com PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, na gestão da prestação de serviços;
- c) Atender aos chamados e às solicitações através da Central de Serviços Compartilhados (CSC), direcionando-os ao setor competente para sua pronta resolução;
- d) Prestar supervisão contínua durante todo o período de funcionamento do complexo do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, assumindo a responsabilidade pela abertura de chamados e demais atividades de coordenação sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;
- e) Comunicar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, qualquer mudança na estrutura proposta, sendo que o fluxo de informações deverá ser permanentemente atualizado;
- f) Elaborar um documento sobre a “Política da Empresa”, com especial referência aos objetivos e aos meios para atingi-los, assim como o tempo previsto na obtenção dos resultados propostos;

- g) Atender integralmente ao processo de Monitoramento de Desempenho;
- h) Coordenar e estabelecer mecanismos adequados de coordenação com as empresas subcontratadas;
- i) Estabelecer linhas de comunicação visando difundir a informação de maneira adequada entre seus prepostos e os prestadores de serviços subcontratados;
- j) Assegurar que as medidas de correção oportunas sejam adotadas às suas custas;
- k) Em caso de notificação, emitida pelo PODER CONCEDENTE ou por quaisquer outros órgãos públicos, relacionada aos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, o plano de ação para tratativa ou resposta da notificação deverá ser integralmente compartilhado com a AGRESPI e com o PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG.
- l) Prover todos os equipamentos, equipe e recursos necessários para uma adequada administração da ÁREA DA CONCESSÃO;
- m) Identificar todos os colaboradores ou terceirizados da CONCESSIONÁRIA, com a marca ou nome da empresa, na ÁREA DA CONCESSÃO.

7.8.2.5 A seguir, um exemplo de configuração da equipe de gestão e suas interrelações:

FIGURA 1 – EXEMPLO DE ESTRUTURA DA EQUIPE DE GESTÃO DA SPE



7.8.3 Atendimento ao público

7.8.3.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover, minimamente, atendimento ao público, incluindo os seguintes serviços:

- a) Oferecer primeiros socorros aos USUÁRIOS, bem como chamar os serviços de emergência assistencial para o caso de necessidade de remoção dos vitimados;
- b) Disponibilizar Centro de Visitantes para orientação dos USUÁRIOS, esclarecimentos de dúvidas, primeiros socorros e reclamações e sugestões (Ouvidoria);
- c) Disponibilizar website nos idiomas português e inglês, com o seguinte conteúdo mínimo:

- Atividades e atrações disponíveis;
- Horários de funcionamento;
- Programação de eventos;
- Tabelas de preços de ingressos e das atividades e atrações pagas;
- Opções de transportes públicos (como chegar);
- Canal de Ouvidoria do público em geral, onde se possa depositar reclamações, queixas, sugestões, novas ideias e fazer questionamentos. Este canal deverá permitir a anexação de arquivos eletrônicos (.doc, .xls, .jpg, .pdf);
- Dados para contato com a AGRESPI e com o PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG.

d) Elaborar mensalmente e disponibilizar Relatório de Ouvidoria que contenha uma avaliação quantitativa dos seguintes temas, com data, quantidade de “inputs por tema”, local (se houver) e categoria:

- Reclamações: categorias de reclamações - conservação da infraestrutura, conservação das áreas verdes, qualidade da sinalização e informações disponíveis sobre a área de concessão e sua infraestrutura, higiene e limpeza, atendimento ao público, qualidade dos atrativos, qualidade e preços dos produtos e serviços comercializados no parque, eventos relacionados à segurança, relativo a um determinado profissional ou equipe de profissionais, outros;
- Sugestões: categorias de sugestões - melhorias, novos atrativos, soluções para problemas encontrados, novos serviços, outros;
- Elogios: categorias de elogios - a determinado local, núcleo ou parque, a determinado funcionário da CONCESSIONÁRIA ou a determinada equipe de funcionários, a determinado serviço, produto ou atrativo, outros;
- Outros

e) É recomendável que a CONCESSIONÁRIA disponibilize aos USUÁRIOS informações e atendimento bilíngue presencial (português e inglês) para um melhor atendimento ao público estrangeiro.

7.8.4 Arrecadação de bilhetagem (se aplicável)

7.8.4.1 A CONCESSIONÁRIA deverá, quando da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, prover os serviços de bilhetagem das UGC internas que pratiquem algum tipo de cobrança (atrativos, transporte, alimentação, lojas, evento etc.).

7.8.4.2 A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e administrar o serviço de venda dos INGRESSOS dos atrativos e eventos de maneira física, nas bilheterias e/ou terminais de autoatendimento, e de maneira online, por meio do site da CONCESSÃO. Ressalta-se que para a implantação de tecnologia tal como terminais de autoatendimento (totens), e para sistemas de compras on-line, a CONCESSIONÁRIA terá um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

7.8.5 Segurança Patrimonial

7.8.4.3 O serviço de vendas de INGRESSOS da CONCESSIONÁRIA deverá controlar os acessos, recepcionar, orientar e informar os USUÁRIOS sobre os roteiros de visita e atividades disponíveis.

7.8.5.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da celebração da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, passará a prover a Segurança Patrimonial em toda ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo os seguintes serviços:

- a) Serviços de Vigilância Patrimonial;
- b) Monitoramento de Segurança através de CFTV;
- c) Controle de Acesso.

7.8.5.2 A execução deste encargo deverá estar em conformidade com o Plano de Riscos e Contingências e o Plano de Segurança Patrimonial e Controle de Acesso, conforme descrito nos capítulos 3.3.11 e 3.3.15 deste ANEXO.

7.8.5.3 Serviços de Vigilância Patrimonial

7.8.5.3.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, passará a prover o serviço de vigilância patrimonial, com profissionais habilitados, adequadamente treinados e todos os recursos necessários, ao longo da ÁREA DA CONCESSÃO.

7.8.5.3.2 Caberá à CONCESSIONÁRIA prover a solução adequada para serviços de vigilância patrimonial, incluindo postos fixos de vigilância e postos para execução de rondas de vigilância.

7.8.5.3.3 A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE, num prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a ocorrência de casos de danos relevantes ao patrimônio contido na ÁREA DA CONCESSÃO e de risco aos USUÁRIOS.

7.8.5.4 Instalação e Manutenção de Sistemas de CFTV

7.8.5.4.1 A CONCESSIONÁRIA, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá instalar e prestar a manutenção dos sistemas de segurança eletrônica, ou seja, dos sistemas de CFTV e de controle de acesso (catracas, cancelas para estacionamento, sistemas de cadastro de visitantes, alarme perimetral etc.) na ÁREA DA CONCESSÃO.

7.8.5.4.2 Dentro do mesmo prazo, deverá implantar, operar e manter (ou terceirizar) um centro operacional de monitoramento das imagens das câmeras de CFTV, devidamente equipado com sistemas de armazenamento de imagens para um período mínimo de 30 (trinta) dias, com acesso dessas imagens disponível para a AGRESPI e para o PODER CONCEDENTE, dentro de uma política de acesso a ser definida junto ao PODER CONCEDENTE, bem como possuir monitores operacionais com funcionamento por 24 horas por dia. Esta central de monitoramento de imagens poderá ser implantada em local remoto à ÁREA DA CONCESSÃO, desde que tenha comunicação ininterrupta e confiável entre as equipes do centro operacional e a equipe de vigilância e de controle de acesso instaladas na ÁREA DA CONCESSÃO e acesso ao pessoal habilitado e autorizado da AGRESPI e do PODER CONCEDENTE por meio do CMOG.

7.8.5.4.3 Os sistemas de CFTV a serem instalados devem possuir minimamente os seguintes recursos analíticos de vídeo, tais como: leitura de placa de veículos, contagem de pessoas em fluxo, e linha virtual para monitoramento de invasão dos perímetros ou de intrusão em áreas proibidas dentro da ÁREA DA CONCESSÃO. Estes recursos deverão ser disponibilizados somente para determinadas câmeras cujas funções requeiram a utilização destes recursos:

- a) Câmeras com função de monitoramento de entrada e saída de veículos dos estacionamentos – recurso de leitura de placas de veículos
- b) Câmeras com função de monitoramento dos acessos ao público visitante – analítico com capacidade de contagem de pessoas
- c) Câmeras com função de monitoramento de perímetros da ÁREA DA CONCESSÃO – recurso de linha virtual/detecção de invasão

d) Câmeras com função de monitoramento de áreas de acesso proibido ou restrito – recurso de detecção de intrusão.

7.8.5.4.4 A CONCESSIONÁRIA poderá utilizar qualquer outra tecnologia de monitoramento diferente da acima apresentada, que esteja ou que venha a ser disponibilizada no mercado, desde que estas possuam minimamente os recursos e funções acima descritos.

7.8.6 Controle de Acesso

7.8.6.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá mobilizar equipe de controladores de acesso que, compartilhando com a equipe de vigilância, deverá controlar o acesso de visitantes, veículos nos estacionamentos, funcionários, fornecedores (de acordo com o tipo de acesso) em toda a ÁREA DA CONCESSÃO, sejam os que exijam INGRESSO de entrada ou onde o acesso seja livre, auxiliando e orientando os visitantes do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA.

7.8.6.2 A CONCESSIONÁRIA, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, também deverá implantar, operar e manter sistemas de controle de acesso nos pontos de acesso da ÁREA DA CONCESSÃO (em todos os núcleos), mediante controle eletrônico, ou outra tecnologia similar ou superior disponível no momento da instalação. As entradas de visitantes (onde haja entrada paga), de funcionários, fornecedores e prestadores de serviços deverão ter controles de acesso totalmente interligados com o SGC (Sistema de Gestão e Controle).

7.8.6.3 Para as áreas do complexo do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA que ofereçam estacionamento pago, a CONCESSIONÁRIA deverá utilizar sistema de gestão de estacionamento, interligando-o com o sistema de controle de acesso via cancelas e recursos de registro de imagens, incluindo o recurso de leitura de placas dos veículos. Soluções de autoatendimento (terminais de autoatendimento, tais como totens) deverão estar disponíveis para pagamento de estacionamento dentro das áreas de visitação, de atrativos e de eventos, próximas ao próprio estacionamento, à bilheteria ou ao centro de visitantes. A CONCESSIONÁRIA terá um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO para a implantação e operação dessas tecnologias.

7.8.6.4 Além dos encargos especificados em segurança na parte de controle de acesso, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar a necessidade de controle do acesso de funcionários da AGRESPI e do PODER CONCEDENTE, de órgãos vinculados e demais convidados mediante autorização prévia, desde que previamente cadastrados, com identificação própria, tais como adesivo, cartão, sistema de biometria ou outros com qualidade superior.

7.8.7 Serviços de Prevenção e Combate a Incêndio

7.8.7.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de brigada de incêndio com equipe própria, conforme as diretrizes do Corpo de Bombeiros Militar do Estado, sendo também responsável pela obtenção ou renovação de AVCB das infraestruturas existentes na ÁREA DA CONCESSÃO.

7.8.7.2 A execução deste encargo deverá estar em conformidade com o Plano de Riscos e Contingências, o Plano de Prevenção e Combate a Contra Incêndio e o Plano de Segurança Patrimonial e Controle de Acesso, conforme definido nos capítulos 3.3.11 e 3.3.15 deste ANEXO.

7.8.7.3 A equipe de brigada de incêndio a ser constituída pela CONCESSIONÁRIA com seus próprios colaboradores deverá ter uma hierarquia para que os trabalhos de combate sejam organizados e eficientes. Deve ter apenas um responsável pelo comando, alguém que conheça a área e os métodos de combate, assumindo a responsabilidade pelas decisões. A brigada de incêndio deverá ser devidamente constituída e treinada conforme as regras e determinações do Corpo de Bombeiros Militar.

7.8.8 Serviços de Limpeza

7.8.8.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá realizar a limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo os seguintes serviços:

- a) Limpeza das Áreas de Uso Público;
- b) Limpeza de Áreas Técnicas;
- c) Limpeza de Sanitários e Fraldários Públicos;
- d) Coleta e Destinação de Resíduos das Áreas Técnicas, das Áreas de Visitação Pública e dos Sanitários e Fraldários Públicos;

7.8.8.2 A execução deste ENCARGO deverá estar em conformidade com o Plano de Limpeza e o Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS).

7.8.8.3 Limpeza das Áreas de Uso Público

7.8.8.3.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover o serviço de limpeza das áreas de uso público existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, de acordo com a necessidade de planos estabelecidos para cada área, incluindo:

- a) Limpeza de áreas internas às edificações utilizadas pelo público visitante tais como centro de visitação, espaços utilizados para prática esportiva, área de eventos, salas de exposição etc.;
- b) Varredura de pátios externos, calçadas, trilhas, áreas de lazer, de piquenique;
- c) Lavagem geral de áreas externas, incluindo calçadas, estacionamentos e pátios;
- d) Limpeza e desobstrução de ralos de escoamento, desentupindo-os quando necessário, desde que isto não implique em mão de obra técnica (de bombeiro hidráulico ou pedreiro).
- e) Recolher, depositar e destinar para local apropriado os resíduos gerados pelos visitantes;
- f) Limpeza das áreas comuns externas às UGC (restaurantes, lanchonetes, lojas, quiosques etc.).

7.8.8.3.2 As áreas tais como praças de alimentação e de concentração de usuários clientes de UGC deverão ser limpas e higienizadas pelas equipes operacionais dessas UGC. Portanto, caso a operação das UGC seja orgânica, ou seja, de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, esta deverá também se responsabilizar pela limpeza e higienização destas áreas compartilhadas pelo público. Caso contrário, os terceiros contratados deverão assumir as atividades. No entanto, independentemente de quem tome a ação de limpeza dessas UGC, a CONCESSIONÁRIA será a única responsável pela limpeza frente à AGRESPI e ao PODER CONCEDENTE.

7.8.8.4 Limpeza de Áreas Técnicas

7.8.8.4.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de limpeza das áreas técnicas sob sua gestão existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo edificações que porventura permaneçam sob a responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

7.8.8.4.2 São definidas como áreas técnicas as áreas normalmente não visitadas pelo público e que tem sua utilização por parte dos colaboradores da CONCESSIONÁRIA e seus parceiros: prédios administrativos, oficinas de manutenção, veículos, pontos de leitura de água e esgoto, casas de máquinas, guaritas de controle de acesso e segurança, sala de monitoramento de segurança, vestiários etc.

7.8.8.5 Limpeza de Sanitários e Fraldários Públicos

7.8.8.5.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de limpeza dos conjuntos de sanitários e fraldários de uso público, durante todo o horário de funcionamento do PARQUE ESTADUAL POTYTABANA, além de disponibilizar e repor todos os materiais descartáveis necessários como: papel toalha, sabonete líquido, papel higiênico, sacos para resíduos, fraldas etc.

7.8.8.6 Coleta e Destinação de Resíduos das Áreas Técnicas e de Visitação Pública

7.8.8.6.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da celebração do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO, deverá prover os serviços de coleta e destinação adequada dos resíduos sólidos produzidos tanto nas áreas públicas, nas áreas técnicas e nos sanitários e fraldários dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, de todos os núcleos envolvidos.

7.8.9 Controle de Pragas

7.8.8.6.2 A CONCESSIONÁRIA deverá também atuar, prioritariamente, na redução da geração de resíduos, bem como na reciclagem e utilizar coletores e espaços de armazenamento que impeçam o acesso de animais aos resíduos depositados.

7.8.9.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover serviços técnicos especializados em controle de pragas em todas as edificações sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo:

- a) Medidas de prevenção e inspeção;
- b) Dedetização e desratização, conforme Resolução RDC nº 52/2009, ressaltando-se que a aplicação de controle químico é normalmente contraindicada, sugerindo-se o uso de medidas preventivas e, em casos pontuais, de controle biológico ou de controle mecânico (armadilhas) nas edificações.
- c) Efetividade para insetos (baratas, cupins, formigas, moscas, mosquitos, pernilongos), para aracnídeos (carrapatos, escorpiões), para roedores (camundongos, ratos, ratazanas) e para quirópteros
- d) Controle não químico para plantas daninhas.

7.8.9.2 Os serviços de controle de pragas deverão ser exercidos por pessoal devidamente certificado, preparado e equipado para tais atividades.

7.8.9.3 Todos os procedimentos de monitoramento e controle de pragas e plantas daninhas devem estar descritos e disponíveis na forma de Procedimentos Operacionais Padronizados (POP), inclusive com informações sobre o que fazer em caso de acidente, derrame de produtos, saúde, biossegurança e saúde do trabalhador, observada a legislação vigente.

7.8.10 Serviços de Manutenção

7.8.10.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prestar a manutenção de todas as edificações, áreas e ativos concedidos e reversíveis sob sua responsabilidade, devendo mantê-los em bom estado de conservação durante todo o período de CONCESSÃO, incluindo edificações sob responsabilidade do PODER CONCEDENTE que estiverem na ÁREA DA CONCESSÃO, com os seguintes serviços:

- a) Operação e Manutenção de Estacionamento e Vias de Acesso;
- b) Manutenção das Áreas e Edificações de Uso Público;
- c) Manutenção Elétrica;
- d) Manutenção Hidráulica;
- e) Manutenção de Mobiliário Urbano e de Sinalização Visual;
- f) Manutenção de Equipamentos Técnico-Operacionais.

7.8.10.2 A execução deste ENCARGO deverá estar em conformidade com o Plano de

Manutenção.

7.8.10.3 Manutenção de Estacionamento, Vias de Acesso e Vias Internas

7.8.10.3.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO deverá prover os serviços de manutenção das áreas de estacionamento, de vias de acesso e vias internas, de pisos, calçamento e pavimentação, de trilhas acessíveis aos visitantes, de sinalização visual, placas, cartazes e letreiros informativos ao público de todos os núcleos envolvidos na ÁREA DA CONCESSÃO.

7.8.10.4 Manutenção das Áreas e Edificações de Uso Público

7.8.10.4.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de manutenção de áreas e edificações de uso público e de uso técnico e administrativo sob sua gestão tais como: passeios, pavimentos, vias de acesso, sanitários, fraldários, edifícios de atrações e de espaços para alimentação (lanchonetes, cafeterias, restaurantes, lojas etc.), centro de visitação, museu, salas de exposição, edificações de uso administrativo e técnico da CONCESSIONÁRIA (edifícios administrativos, salas, escritórios, oficinas técnicas etc.).

7.8.10.5 Manutenção Elétrica

7.8.10.5.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de manutenção elétrica de toda a ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo a manutenção de todos os circuitos elétricos de Baixa Tensão (BT) e Média Tensão (MT) instalados (se houver), painéis de distribuição, sistemas de iluminação, cabines primárias etc.

7.8.10.5.2 A CONCESSIONÁRIA deverá prestar serviços de manutenção para todo o sistema de energia e instalações elétricas da ÁREA DA CONCESSÃO para garantir a disponibilidade do fornecimento, a qualidade e o uso eficiente. Fazem parte deste sistema, dentre outros:

- a) Cabine de entrada e medição;
- b) Cabine de transformação;
- c) Sistemas de proteção;
- d) Rede elétrica
- e) Painéis e quadros elétricos;
- f) Operação e manutenção de grupo-geradores (se houver);
- g) Nobreaks (se houver);
- h) Interruptores e tomadas;
- i) Chaves, dispositivos de proteção e comando;
- j) Iluminação interna e externa;
- k) Iluminação de emergência;
- l) Dispositivos de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- m) Gestão da interligação com a concessionária prestadora de energia;
- n) Avaliação periódica dos equipamentos:

- o Painéis elétricos de média e baixa tensão;
- o Disjuntores;
- o Fusíveis;
- o Iluminação;
- o Tomadas;
- o Pontos de força;
- o Infraestrutura de distribuição.

7.8.10.6 Manutenção de Sistemas de Climatização

7.8.10.6.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de manutenção de aparelhos e sistemas de climatização instalados nas edificações da ÁREA DA CONCESSÃO.

7.8.10.6.2 Os serviços de manutenção deverão incluir:

- a) Gestão, operação e manutenção de todos os sistemas de climatização instalados para garantir a disponibilidade do fornecimento, a qualidade e o uso eficiente;
- b) Realização de limpezas periódicas nos sistemas para garantir a qualidade do ar.
- c) Garantia de níveis de qualidade definidos pela legislação vigente em relação aos aparelhos e sistemas de climatização;
- d) Monitoramento da qualidade e temperatura do ar em conformidade com as normas vigentes, e por adotar as medidas necessárias para seu atendimento;
- e) Adoção de práticas e equipamentos que garantam o uso eficiente de energia, bem como a busca pela sua redução do consumo;
- f) Testes operacionais periódicos para averiguar o correto funcionamento.

7.8.10.7 Manutenção Hidráulica

7.8.10.7.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de manutenção hidráulica de toda a ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo: sistemas de captação de água, redes internas de distribuição, sistemas de drenagem, sistemas de bombeamento e comportas, limpezas de cisternas, de caixas d'água e análise e tratamento de água potável e de reuso, sistemas de irrigação de áreas verdes, limpezas superficiais de lagos, lagoas, riachos e córregos etc.

7.8.10.7.2 Os serviços de manutenção hidráulica devem abarcar minimamente as seguintes atividades:

- a) Realização de limpezas periódicas nos sistemas hidráulicos para garantir a qualidade da água e esgoto (limpeza de caixas d'água, tubulações etc.);
- b) Monitoramento da qualidade da água de reuso (se houver) através da emissão de laudos técnicos de periodicidade semestral;
- c) Garantia de níveis de qualidade definidos pela legislação vigente em relação ao sistema de água, sistema de reuso (se houver) e deságue de esgoto;
- d) Monitoramento da qualidade da água potável.

7.8.10.8 Manutenção de Mobiliário Urbano e de Sinalização Visual

7.8.10.8.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de manutenção de mobiliário urbano, se houver, tais como: bancos, mesas, lixeiras, totens, postes, torres, hidrantes, bebedouros, paraciclos, brinquedos de playground, bem como toda a sinalização visual da ÁREA DA CONCESSÃO, tanto vertical (placas e setas) como horizontal (faixas e sinalização pintadas nos pisos), placas de aviso, cartazes, pôsteres, banners, idealizações horizontais, verticais e aéreas, sistemas de áudio etc.

7.8.10.9 Manutenção de Equipamentos Técnico-Operacionais

7.8.10.9.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de manutenção de equipamentos técnico-operacionais, tais como: máquinas sopradoras, sistemas de medição elétrica, motores, geradores, conversores, bombas hidráulicas, ou seja, de todos os recursos operacionais de sua propriedade e que sejam considerados BENS REVERSÍVEIS ao final do período de CONCESSÃO.

7.8.11 Conservação de Áreas Verdes

7.8.11.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de conservação de áreas verdes na ÁREA DA CONCESSÃO, que abrange a manutenção do paisagismo da área de visitação, bem como as atividades de poda de árvores, roçada nos gramados, adubação, plantio de mudas, entre outras.

7.8.11.2 O serviço de conservação de áreas verdes compreende as atividades relacionadas ao plantio, irrigação, poda de árvores e plantas ornamentais, controle fitossanitário, capinagem, roçagem, limpeza dos resíduos gerados nos jardins, das áreas ajardinadas, vasos de plantas, assim como o cuidado com as áreas arborizadas do perímetro destinado à CONCESSÃO.

7.8.11.3 O serviço de conservação de áreas verdes contempla minimamente as seguintes atividades:

- a) Plantar e conservar as áreas externas e internas com plantas gramíneas e florais de paisagismo;
- b) Podar/cortar as gramas com aplicação de produtos adequados para manutenção de jardim, bem como das plantas e árvores nativas;
- c) Irrigar plantas e gramas;
- d) Fornecer, substituir, repor plantas, mudas ornamentais e grama;
- e) Implantar e manter os jardins de forma limpa e organizada;
- f) Realizar a ordenação geral das áreas verdes através do corte/roçagem do gramado e do relvado, assim como dos contornos necessários nas áreas que tenham forração;
- g) Realizar o tratamento fitossanitário das áreas verdes e jardins para combate e erradicação de pragas e parasitas;
- h) Realizar o acondicionamento dos resíduos gerados dos serviços de jardinagem executados em local apropriado;
- i) Executar, em épocas certas, as podas de formação, tanto nas árvores como nos arbustos;
- j) Para contornar desequilíbrios no desenvolvimento das plantas, deve-se realizar o controle de insetos, fungos, vírus e outros, por processos biológicos, físicos e químicos. O uso de produtos químicos como: inseticidas, fungicidas, herbicidas, acaricidas e outros, deverão limitar-se aos casos específicos e às dosagens indispensáveis;
- k) Deverão ser efetuadas reformas nas falhas do ajardinamento sempre na medida do que for necessário;
- l) Deverão ser recolhidas, depositadas e destinadas em local apropriado as folhas, os restos de podas e entulhos gerados.
- m) Manter todos os equipamentos e utensílios necessários à execução dos serviços, em perfeitas condições de uso;

7.8.11.4 Caberá à CONCESSIONÁRIA realizar poda preventiva e periódica e corte rasos de árvores mortas, que ofereçam riscos a vida de funcionários e USUÁRIOS e/ou a estruturas, equipamentos, instalações, edificações na ÁREA DA CONCESSÃO. Em casos de supressão de vegetação arbórea nativa será necessária a anuência do PODER CONCEDENTE por meio do CMOG, além de atendimento às demais autorizações específicas, observando a legislação vigente.

7.8.12 Utilidades

7.8.12.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços de utilidades dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo:

- a) Gestão sustentável de água/esgoto, energia elétrica e GLP;
- b) Provimento, monitoramento e garantia da qualidade da água para consumo humano;
- 7.8.12.2 A execução deste ENCARGO deverá estar em conformidade com o Plano de Manutenção e Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS), conforme descrito nos capítulos 3.3.13 e 3.3.12. deste ANEXO.
- 7.8.12.3 Gestão Sustentável de Água e Esgoto, Energia Elétrica e GLP
- 7.8.12.3.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover a gestão sustentável dos recursos hídricos, de energia elétrica e de gás liquefeito de petróleo (GLP) da ÁREA DA CONCESSÃO, visando a manutenção de seu fornecimento ininterrupto.
- 7.8.12.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá exercer monitoramento do consumo de tais recursos, além da manutenção dos sistemas internos de captação dessas utilidades.
- 7.8.12.4 Provimento, Monitoramento e Garantia da Qualidade da Água para Consumo Humano
- 7.8.12.4.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover água para consumo humano na área sob sua gestão, monitorando a sua qualidade, em conformidade com os parâmetros de potabilidade regidos pelo Anexo XX, da Portaria de Consolidação nº 05 (Portaria nº 2.914/2011), do Ministério da Saúde.
- 7.8.12.4.2 A frequência de monitoramento e os parâmetros devem estar de acordo com o art. 40 e anexos 12 e 14 do Anexo XX da referida Portaria, considerando o ponto de amostragem, da população abastecida e do tipo de manancial, a fim de avaliar o risco à saúde humana.
- 7.8.12.4.3 Os parâmetros devem ser monitorados de acordo as tabelas de potabilidade para padrão microbiológico, de substâncias químicas, de cianotoxinas de radioatividade, e para padrão organoléptico que representam risco à saúde (Anexo 1 7, 8, 9 e 10, do Anexo XX).
- 7.8.13 Serviços de TIC (Tecnologia da Informação e Comunicação)
- 7.8.13.1 A CONCESSIONÁRIA, a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, deverá prover os serviços suporte da infraestrutura de Tecnologia da Informação e Comunicação para todos os colaboradores da CONCESSIONÁRIA, quando do uso do Sistema de Gestão e Controle (SGC), de sistemas de telefonia e de qualquer outro sistema envolvido na gestão, além de oferecer suporte ao bom funcionamento da infraestrutura de rede de dados, dos equipamentos de microinformática (desktops, notebooks, impressoras, scanners, etc) e dos links de internet e de smartphones, envolvidos na gestão e operação da ÁREA DA CONCESSÃO.
- 7.8.13.2 Os Serviços de TIC a serem prestados pela CONCESSIONÁRIA serão limitados a:
- a) Manter e conservar toda a infraestrutura de rede de microinformática (redes dos desktops, as impressoras, scanners);
- b) Gerenciar a obtenção de peças sobressalentes, mediante solicitação tecnicamente justificada para aquisição de peças que porventura venham a ser necessárias para o reparo de determinados equipamentos ou o acionamento do fornecedor quando da manutenção, dentro do período de garantia, dos equipamentos de microinformática. Em ambos os cenários (com ou sem garantia), a mão de obra para execução do reparo deverá ser proveniente da equipe de TI da CONCESSIONÁRIA e/ou de seus parceiros contratados;
- c) Dar suporte aos colaboradores da CONCESSIONÁRIA que se utilizarem de microinformática, sejam eles diretos ou indiretos, oferecendo manutenção e suporte aos funcionários diretos ou indiretos da CONCESSIONÁRIA e das máquinas de sua propriedade.
- d) Manter sistemas de segurança eletrônica (controle de acesso de pessoas, de veículos, CFTV), de sistemas de automação predial (iluminação, sistemas de ar condicionado), sistemas de gestão de estacionamento (sensores de veículos, identificação de placas, RFID, etc), sistemas de áudio e vídeo instalados na ÁREA DA CONCESSÃO.
- e) Manter atualizado o parque de microinformática, aplicando os updates e upgrades necessários, tanto em termos de hardware como de software;
- f) Provisionar os equipamentos (computadores, impressoras), sistemas (software) e insumos (tintas para impressão, papel, etiquetas, crachás, cartões, etc).

8 PRAZOS

8.1 A tabela a seguir apresenta os prazos para a realização dos encargos previstos neste ANEXO.

DESCRIÇÃO	PRAZO
PLANEJAMENTO E PLANOS DA CONCESSIONÁRIA	
Planos de O&M	90 (noventa) dias após assinatura do CONTRATO
Plano de Intervenções	90 (noventa) dias após assinatura do CONTRATO
Projeto de identidade visual	180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO
Plano de Comunicação e divulgação	180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO
RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO	
Relatório Anual da Concessão	Até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano civil
Relatório Trimestral	Até 15 (quinze) dias do encerramento de cada trimestre
Sistema de Controle e Gestão Operacional (SCG)	A partir da emissão do TERI.
ENCARGOS DE INFRAESTRUTURA	
Implantação de novo(s) uso(s)	Em até 24 (vinte e quatro) meses a partir da emissão do TERI.
Sinalização e Comunicação	Em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da emissão do TERI.
ENCARGOS OPERACIONAIS	
Serviços de Gestão Administrativo-Financeiro, Contratual e Operacional	A partir da emissão do TERI
Atendimento ao público	A partir da emissão do TERI
Arrecadação de bilhetagem	A partir da emissão do TERI
Segurança Patrimonial	A partir da emissão do TERI
Controle de Acesso	A partir da emissão do TERI
Prevenção e Combate a Incêndio	A partir da emissão do TERI
Serviços de Limpeza	A partir da emissão do TERI
Controle de Pragas	A partir da emissão do TERI
Manutenção	A partir da emissão do TERI
Conservação de Áreas Verdes	A partir da emissão do TERI
Utilidades	A partir da emissão do TERI
Serviços de TIC	A partir da emissão do TERI

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA A ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTY CABANA

**ANEXO C DO CONTRATO Nº 34/2026 – INDICADORES DE DESEMPENHO
(0021712879)**

Sumário

1. DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS
2. DO SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO DA CONCESSIONÁRIA
3. DO INDICADOR DE CONFORMIDADE (ICO)
4. DO INDICADOR DE DISPONIBILIDADE (IDI)
5. DO INDICADOR DE EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO (IEU)

1. DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1. O presente ANEXO integra o CONTRATO e deve ser interpretado em conjunto com o EDITAL e todos seus ANEXOS.

1.2. Este documento disciplina o SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA quanto ao Parque Estadual Potycabana, destinado à permanente e constante avaliação da qualidade dos SERVIÇOS prestados pela CONCESSIONÁRIA, por intermédio dos INDICADORES DE DESEMPENHO, os quais poderão impactar na OUTORGA VARIÁVEL a ser recolhida da CONCESSIONÁRIA, conforme descrito a seguir.

1.3. Todos os cálculos apresentados neste ANEXO deverão ser realizados considerando-se apenas duas casas decimais, sendo que a regra para arredondamento dos valores seguirá o seguinte:

1.3.1. Se o algarismo da terceira casa decimal for menor que 5, o algarismo da segunda casa decimal não se modifica. Exemplo: 70,642 = 70,64.

1.3.2. Se o algarismo da terceira casa decimal for maior ou igual a 5, incrementa-se em uma unidade o algarismo da segunda casa decimal. Exemplo: 70,645 = 70,65.

1.4. O FATOR DE DESEMPENHO será calculado trimestralmente, a cada CICLO DE AVALIAÇÃO, até o fim do prazo da CONCESSÃO.

1.5. A fiscalização do cumprimento dos encargos e obrigações pela CONCESSIONÁRIA será exercida pela Agência Reguladora dos Serviços Públicos Delegados do Estado do Piauí- AGRESPI, com apoio do PODER CONCEDENTE, por meio da Diretoria do Comitê de Monitoramento e Gestão de Contratos da Superintendência de Parcerias e Concessões – CMOG/SUPARC/SEAD-PI, ou órgão que vier a substituí-la.

1.6. O PODER CONCEDENTE e a AGRESPI, durante toda a vigência do CONTRATO, pode se valer do apoio técnico de terceiros, para realizar a coleta de informações e aferição dos

INDICES DE DESEMPENHO.

2. DO SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO DA CONCESSIONÁRIA

2.1. O SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO da CONCESSIONÁRIA basear-se-á em 03 (três) diferentes INDICADORES DE DESEMPENHO, que são apresentados abaixo e detalhados no capítulo seguinte:

- a) Indicador de Conformidade (ICO);
- b) Indicador de Disponibilidade (IDI); e
- c) Indicador de Experiência do USUÁRIO (IEU).

2.2. A apuração do desempenho da CONCESSIONÁRIA, por meio dos INDICADORES DE DESEMPENHO referidos acima, iniciará com a conclusão dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, considerando o período máximo de 02 (dois anos), e se dará em bases trimestrais, como disposto neste ANEXO.

2.3. O primeiro CICLO DE AVALIAÇÃO se iniciará após a realização dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, conforme previsto nos planos de intervenção/operação a ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovados pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e pela AGRESPI.

2.3.1. A partir do início da operação a CONCESSIONÁRIA pagará ao PODER CONCEDENTE a OUTORGA VARIÁVEL de 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento).

2.4. A pontuação de cada INDICADOR DE DESEMPENHO variará de 0 (zero), para desempenho irregular, 0,5 (cinco décimos), para desempenho satisfatório, e 1 (um), para desempenho ótimo, conforme disciplinado nos Capítulos seguintes deste ANEXO.

2.5. Cada INDICADOR DE DESEMPENHO possuirá um determinado peso, conforme o quadro abaixo:

Sigla	Indicador de Desempenho	Peso do Indicador
ICO	Indicador de Conformidade	10%
IDI	Indicador de Disponibilidade	60%
IEU	Indicador de Experiência do USUÁRIO	30%

2.6. O desempenho da CONCESSIONÁRIA será aferido por meio da nota final (trimestral) da avaliação de desempenho (NF), conforme cálculo abaixo:

$$NF = (N_ICO * 10\%) + (N_IDI * 60\%) + (N_IEU * 30\%)$$

2.7. A nota final (trimestral) da avaliação de desempenho (NF) poderá impactar na OUTORGA VARIÁVEL, conforme exposto na tabela abaixo: Nota Média da Avaliação de Desempenho (NF) Acréscimo sobre o %

Nota Média da Avaliação de Desempenho (NF)	Acréscimo sobre o % contratual da OUTORGA VARIÁVEL
100,00% - 90,00%	Sem impacto
89,99% - 80,00%	(+) 0,5% da ROB
79,99% - 70,00%	(+) 1% da ROB
69,99% - 60,00%	(+) 1,5% da ROB
59,99% - 50,00%	(+) 2% da ROB
49,99% - 40,00%	(+) 2,5% da ROB
39,99% - 20,00%	(+) 3% da ROB
19,99% - 0,00%	(+) 3,5% da ROB

2.7.1. Ocorrido o atingimento reiterado de Nota Média inferior a 20% (vinte por cento), caracterizado por 3 (três) atingimentos consecutivos ou 6 (seis) atingimentos alternados durante o período de 05 (cinco) anos, poderão ser acionados pelo PODER CONCEDENTE os dispositivos da Cláusula Trigésima Nona do CONTRATO nº 34/2026 que disciplinam a caducidade da CONCESSÃO, sem prejuízo do adicional de 3,5 (três vírgula cinco) pontos percentuais sobre a ROB a título de OUTORGA VARIÁVEL.

2.8. O desempenho da CONCESSIONÁRIA impactará na OUTORGA VARIÁVEL, com a aplicação da nota trimestral final de desempenho relativa ao primeiro ciclo de avaliação da CONCESSÃO, conforme disciplinado na Cláusula 2.2 acima.

2.8.1. A nota trimestral final de desempenho vigorará por 03 (três) meses, até que sobrevenha nova avaliação.

2.9. Os INDICADORES DE DESEMPENHO serão verificados mediante a análise de documentos e inspeções de campo, a serem conduzidos pelo PODER CONCEDENTE, nos termos da Cláusula 1.5 deste Anexo, com apoio da AGRESPI.

2.10. Os servidores públicos do PODER CONCEDENTE e da AGRESPI envolvidos na fiscalização, ou seus prepostos especialmente designados, deverão ter livre acesso, em qualquer época, à documentação e aos locais de execução dos serviços delegados à CONCESSIONÁRIA.

2.11. Para facilitar as tarefas de controle e verificação, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar para o PODER CONCEDENTE e para AGRESPI todas as informações e documentação necessárias ao cômputo dos INDICADORES DE DESEMPENHO estabelecidos.

2.12. O PODER CONCEDENTE e a AGRESPI, diretamente ou por meio de apoio de terceiros, deverão justificar e demonstrar, por meio de registros (fotos, medições etc.), sempre que aplicável, todos os tipos de não-conformidades, irregularidades ou inadequações que, porventura, tenham sido identificadas durante o processo de apuração dos INDICADORES DE DESEMPENHO.

2.13. A seguir, são apresentados os INDICADORES DE DESEMPENHO. O mérito destes INDICADORES, bem como suas métricas, mecanismo de pontuação, responsáveis pela medição, meio de verificação e periodicidade de apuração poderão ser modificados no âmbito das

REVISÕES ORDINÁRIAS, conforme disciplinado no CONTRATO.

3. DO INDICADOR DE CONFORMIDADE (ICO)

3.1.O Indicador de Conformidade (ICO) objetiva a mensuração do cumprimento de obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA no âmbito da CONCESSÃO, mediante a entrega de documentos e relatórios contratuais sob sua responsabilidade, assim como a conformidade da execução do Plano de Eventos em vigor, tal como disciplinado no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS.

3.2.O sistema de pontuação pertinente ao Indicador de Conformidade (ICO) observará o disposto no quadro abaixo:

ID	QUESITO DE AVALIAÇÃO	NOTA (A)	NOTA (B)	NOTA (C)	ORIENTAÇÃO
ICO 1	Relatório Anual de Conformidade	1	0,5	0	Foi apresentado o último Relatório Anual de Conformidade, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO (21.6), abrangendo atividades realizadas, FONTES DE RECEITAS do PARQUE auferidas no período, INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS e desembolsos realizados, entre outros requisitos contratuais do Relatório?
ICO 2	Relatórios Trimestrais	1	0,5	0	Foram apresentados os Relatórios Trimestrais, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO (14.2), abrangendo fluxo de visitantes e valor arrecadado com as FONTES DE RECEITAS do PARQUE, juntando-se a íntegra dos contratos privados celebrados, bem como as demonstrações financeiras do período, como disposto no CONTRATO?
ICO 3	Conformidade de Execução do Plano de Eventos em vigor	1	0,5	0	Foi tempestivamente apresentado (até o mês de setembro de cada ano da CONCESSÃO) e estritamente seguido, no período avaliado, o Plano de Eventos do PARQUE (cf. ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS), demonstrando-se o cumprimento da agenda pactuada junto ao PODER CONCEDENTE, a manutenção dos eventos tradicionais já consolidados (delimitados no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS), a efetiva destinação dos espaços para os eventos programados, bem como a adequada comunicação dos eventos aos USUÁRIOS e à sociedade?

3.3.A avaliação do quesito como ÓTIMO caracteriza o atendimento integral e exemplar ao estabelecido no Contrato, no Edital e nos Anexos (em particular o Anexo B – Caderno de Encargos). Isso significa que todos os relatórios (anual, trimestral) e planos (eventos, manutenção,

segurança, etc.) foram entregues dentro do prazo, completos, precisos e aprovados sem ressalvas pelo Poder Concedente e pela AGRESPI.

3.4.A avaliação do quesito como SATISFATÓRIA corresponde que os relatórios e planos foram entregues, mas podem conter pequenas incorreções, ausência de requisitos mínimos ou atrasos insignificantes.

3.5.A avaliação do quesito como IRREGULAR caracteriza a falta de entrega de relatórios/planos, ou entrega com informações incorretas ou incompletas não sanadas no prazo, ou descumprimento do plano de eventos.

3.6.Quando da análise dos relatórios, o PODER CONCEDENTE notificará a CONCESSIONÁRIA, na forma do CONTRATO, caso identifique itens com informações incorretas ou incompletas. Após a regular notificação, a CONCESSIONÁRIA disporá de prazo de 10 (dez) dias para adequar as informações. Caso contrário, o item será pontuado como “C – Situação irregular”.

3.7.Ao final de cada ciclo de avaliação, a pontuação da CONCESSIONÁRIA será calculada conforme a fórmula abaixo:

Nota ICO =

ICO1 + ICO2 + ICO3

3

3.8.A Nota obtida pela CONCESSIONÁRIA no Indicador de Conformidade (ICO) será considerada na aferição da Nota Final, conforme os pesos indicados na Cláusula 2.7.

4. DO INDICADOR DE DISPONIBILIDADE (IDI)

4.1.O Indicador de Disponibilidade (IDI) objetiva a mensuração da disponibilidade e qualidade das estruturas, bem como dos serviços disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA aos USUÁRIOS do PARQUE, desdobrando-se nos 05 (cinco) quadros de quesitos abaixo relacionados, sendo eles ZELADORIA-INFRAESTRUTURA (IDI-ZI), ZELADORIA - LIMPEZA E GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS (IDI-ZL), CUIDADO COM O MEIO AMBIENTE (IDI-MA), SEGURANÇA PATRIMONIAL (IDI-SP) E PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS (IDI-PI).

4.2.O INDICADOR DE DISPONIBILIDADE, QUESITOS DE ZELADORIA -INFRAESTRUTURA (IDI-ZI) destina-se a aferir a adequada execução do Plano de Manutenção de Ativos (conforme ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS), bem como medir o nível da manutenção preditiva, preventiva e corretiva das instalações do PARQUE sob responsabilidade da 8 9 CONCESSIONÁRIA, garantindo o funcionamento e a disponibilidade dos serviços prestados na ÁREA DA CONCESSÃO e minimizando os períodos de eventuais interrupções.

4.2.1. O IDI-ZI será composto pelos seguintes Quesitos:

ID	QUESITO DE AVALIAÇÃO	NOTA (A)	NOTA (B)	NOTA (C)	ORIENTAÇÃO
----	----------------------	----------	----------	----------	------------

IDI-ZI1	Execução do Plano de Manutenção de Ativos	1	0,5	0	O Plano de Manutenção de Ativos (devidamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE) está sendo devidamente registrado e comprovado por meio do Sistema de Gestão de Serviços (SGS), Ordens de Serviço (OS) ou relatórios de execução, de acordo com sua programação e padrões definidos?
IDI-ZI2	Caminhos e calçadas	1	0,5	0	Os caminhos e calçadas atendem aos padrões de segurança e acessibilidade exigidos, sem apresentar nenhuma das seguintes não conformidades que obstruam, ou ponham em risco, o trânsito de pedestres: (1) Desníveis e afundamentos que excedam o limite de tolerância (ex.: fissuras, trincas, rachaduras); e (2) Elementos soltos ou instáveis?
IDI-ZI3	Playgrounds e Brinquedos	1	0,5	0	Os <i>playgrounds</i> e brinquedos do PARQUE estão integralmente operacionais e em plena conformidade com as normas técnicas de segurança (ex: ABNT NBR 16071), sem apresentar qualquer falha que comprometa a integridade física dos usuários, tais como: (1) Folga nos encaixes, estabilidade comprometida ou acomodação irregular; e (2) Ausência de peça de fixação entre elementos?
IDI-ZI4	Pistas de Skate	1	0,5	0	A pista de skate atende integralmente aos padrões de construção e segurança, apresentando zero ocorrências de falhas na superfície de rolamento (desgastes, fissuras, rachaduras) que criem irregularidades superiores a 1 mm e comprometam a manobrabilidade e segurança dos usuários?
IDI-ZI5	Pistas de Cooper/Caminhada e Ciclovia	1	0,5	0	As pistas de cooper/caminhada e a ciclovia apresentam zero ocorrências de não conformidades críticas, estando livres de desníveis, afundamentos ou elementos soltos (superiores a 5 mm) e de fissuras/rachaduras estruturais que comprometam a segurança e a fluidez? Obs.: 5 mm é o limite máximo de desnível vertical aceitável em pavimentos (como pisos e calçadas) sem a necessidade de rampa de transição, conforme estabelecido por diversas normas de acessibilidade (ex: NBR 9050)
IDI-ZI6	Infraestrutura do Parque	1	0,5	0	A infraestrutura de iluminação, hidráulica e de irrigação do PARQUE encontram-se em bom estado de conservação e sem qualquer avaria (considerados os parâmetros do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS)?
IDI-ZI7	Prédio Administrativo e Galeria de Lojas	1	0,5	0	As estruturas do Prédio Administrativo e da Galeria de Lojas atendem integralmente aos parâmetros de qualidade, conservação e desempenho (considerados os parâmetros do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS)?
IDI-ZI8	Eventos	1	0,5	0	Após a realização dos eventos, toda a área se apresenta com as mesmas condições de utilização que dispunha anteriormente, no tocante à integridade dos espaços e infraestruturas?

IDI-ZI9	Edificações e Quiosques	1	0,5	0	As edificações e quiosques do PARQUE (existentes e implementados pela CONCESSIONÁRIA) atendem integralmente aos parâmetros de qualidade, conservação e desempenho estabelecidos no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS?
IDI-ZI10	Estrutura Física dos Sanitários	1	0,5	0	As superfícies, revestimentos e louças dos sanitários apresentam estado de conservação adequado, sem danos visíveis (trincas, quebras, pichações) ou avarias que comprometam a segurança e a limpeza?
IDI-ZI11	Funcionamento dos Sanitários	1	0,5	0	Todos os sanitários estão funcionando dentro do horário estabelecido, dispondo de produtos de higiene adequados para uso do público e apresentam padrões de limpeza e higiene que atendem aos requisitos definidos para o PARQUE (ou legislação sanitária)?
IDI-ZI12	Mobiliário urbano e equipamentos de uso público	1	0,5	0	O mobiliário urbano e os equipamentos de uso público apresentam integridade estrutural e superficial adequada, sem zero ocorrências das seguintes não conformidades críticas de segurança e conservação: • Instabilidade: Folga nos encaixes, estabilidade comprometida ou acomodação irregular. • Estrutural: Ausência de peça de fixação entre elementos ou armadura exposta. • Dano Estrutural: Trincas, fissuras ou rachaduras que comprometam a resistência estrutural do ativo. • Deterioração: Desgaste superficial excessivo. • Manchas/Umidade: Presença de umidade ou manchas que indiquem infiltração ou má higienização.
IDI-ZI13	Quadras e equipamentos esportivos	1	0,5	0	As quadras e equipamentos esportivos estão integralmente funcionais, fixados de forma segura e livres de danos estruturais (ex: armadura exposta, peças ausentes ou enferrujadas) e de desníveis, afundamentos, fissuras ou desgastes superiores ao limite de tolerância de 3 mm, que comprometam a segurança dos usuários ou afetem a performance esportiva? Obs.: Embora a ABNT NBR 9050 (Acessibilidade) tolere desníveis de até 5 mm em pisos gerais sem chanfro (Fonte 1.1), superfícies esportivas exigem tolerância muito mais restrita. A planimetria (nivelamento) em pisos de quadras deve ser o mais próximo de zero para garantir a trajetória previsível da bola e a uniformidade do quique. Irregularidades acima de 3 mm (ou até menos, dependendo do esporte) são consideradas falhas que afetam diretamente a performance técnica do jogo.
IDI-ZI14	Placas e Sinalização		0,5	0	As placas e a sinalização em geral do PARQUE cumprem integralmente o Plano de Comunicação e Identidade Visual aprovado, apresentando integridade física e legibilidade total, com zero ocorrências de avarias que comprometam sua função (descoloração, danos estruturais ou textos ilegíveis)?

4.2.1.1. A avaliação do quesito como ÓTIMO caracteriza que todas as infraestruturas, equipamentos, mobiliário e áreas verdes encontram-se em perfeito estado de conservação e funcionamento, sem qualquer avaria, desgaste, sujeira ou não conformidade.

4.2.1.2. A avaliação do quesito como SATISFATORIA corresponde que apresentam 13 desgastes normais ou pequenas avarias que não impedem o uso seguro e confortável, mas que requerem atenção e intervenção em curto prazo. Pode haver resíduos esparsos ou limpeza não impecável, sem acúmulo.

4.2.1.3. A avaliação do quesito como IRREGULAR caracteriza a presença de avarias significativas, danos, falhas de segurança, sujeira acumulada ou resíduos que comprometem a usabilidade, segurança, higiene ou estética do Parque. Itens inoperantes.

4.2.1.4. Por avaria entende-se qualquer dano existente nas infraestruturas ou manutenção inadequada, de modo que as condições físicas destas se encontrem de maneira distinta de quando implementadas.

4.2.1.5. Ao final de cada ciclo de avaliação, a pontuação da CONCESSIONÁRIA em IDI-ZI será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Nota IDI-ZI} = \frac{\text{IDI-ZI1} + \text{IDI-ZI2} + \text{IDI-ZI3} + \text{IDI-ZI4} + \text{IDI-ZI5} + \text{IDI-ZI6} + \dots + \text{IDI-ZI14}}{14}$$

14

4.2.1.6. A Nota obtida pela CONCESSIONÁRIA em IDI-ZI terá peso de 20% na Nota do Indicador de Disponibilidade (IDI) trimestral.

4.3. O INDICADOR DE DISPONIBILIDADE, QUESITOS DE ZELADORIA-LIMPEZA E GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS (IDI-ZL) destina-se a aferir a adequada execução do Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS) (conforme ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS), bem como medir o nível da limpeza em todas as áreas e instalações do PARQUE sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

4.3.1. O IDI-ZL será composto pelos seguintes Quesitos:

ID	QUESITO DE AVALIAÇÃO	NOTA (A)	NOTA (B)	NOTA (C)	ORIENTAÇÃO
IDI-ZL1	Execução do Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS)	1	0,5	0	O Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (devidamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE) está em total conformidade com o cronograma, metas e procedimentos operacionais definidos, comprovado por meio de registro no Sistema de Gestão de Serviços-SGS ou em relatórios?
IDI-ZL2	Limpeza dos caminhos e calçadas	1	0,5	0	As áreas de caminhos e calçadas encontram-se limpas e completamente livres de resíduos que comprometam a estética ou o uso da área, sendo executado conforme a frequência e o cronograma estabelecidos?
IDI-ZL3	Eventos	1	0,5	0	As áreas de eventos permanecem limpas e completamente livres de resíduos após serem utilizadas?

IDI-ZL4	Edificações e Quiosques	1	0,5	0	As edificações e quiosques do PARQUE (existentes e a serem implementadas pela CONCESSIONÁRIA) encontram-se limpas e livre de resíduos?
IDI-ZL5	Infraestrutura do Parque	1	0,5	0	As instalações que acomodam o sistema elétrico, de iluminação, hidráulica/poço e irrigação do Parque encontram-se limpas e com as rotinas de coleta de resíduos e limpeza em dia?
IDI-ZL6	Prédio Administrativo e Galeria de Lojas	1	0,5	0	As instalações do Prédio Administrativo e da Galeria de Lojas encontram-se limpas e com as rotinas de coleta de resíduos e limpeza em dia?
IDI-ZL7	Sanitários	1	0,5	0	Os sanitários encontram-se limpos, sem odores desagradáveis e completamente livres de resíduos?
IDI-ZL8	Mobiliário urbano e equipamentos de uso público	1	0,5	0	O mobiliário urbano e equipamentos de uso público encontram-se limpos e livres de resíduos?
IDI-ZL9	Áreas de alimentação e comércio	1	0,5	0	As áreas de alimentação e comércio encontram-se limpas e completamente livres de resíduos?
IDI-ZL10	Coleta de lixo	1	0,5	0	As lixeiras encontram-se com capacidade disponível para o descarte de resíduos?

Legenda:

- **A:** situação ótima
- **B:** situação satisfatória
- **C:** situação irregular

4.3.1.1. Por resíduo entende-se qualquer tipo de entulho, folhas secas, lodo, matéria orgânica, ou outros materiais que prejudiquem o devido uso do espaço.

4.3.1.2. A avaliação do quesito como ÓTIMO é atribuída quando o PGRS é executado de forma completa, em conformidade com a destinação final dos resíduos e o cumprimento integral dos procedimentos operacionais e do cronograma de coleta e segregação aprovados.

4.3.1.3. A avaliação do quesito como SATISFATÓRIA corresponde que o PGRS vem sendo executado, mas pode apresentar pequenos desvios de programação ou implementação não totalmente ideal, sem impacto crítico na operação.

4.3.1.4. A avaliação do quesito como IRREGULAR caracteriza a não execução ou execução

completamente inadequada do PGRS.

4.3.1.5. Ao final de cada ciclo de avaliação, a pontuação da CONCESSIONÁRIA em IDI-ZL será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Nota IDI-ZL} = \frac{\text{IDI-ZL1} + \text{IDI-ZL2} + \text{IDI-ZL3} + \text{IDI-ZL4} + \text{IDI-ZL5} + \text{IDI-ZL6} + \dots + \text{IDI-ZL10}}{10}$$

10

4.3.1.6. A Nota obtida pela CONCESSIONÁRIA em IDI-ZL terá peso de 20% na Nota do Indicador de Disponibilidade (IDI) trimestral.

4.4.O INDICADOR DE DISPONIBILIDADE, QUESITOS DE CUIDADO COM O MEIO AMBIENTE (IDI MA) destina-se a aferir o nível de conservação e dos cuidados com as áreas verdes sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, mantendo-as de forma adequada, incluindo 16 gramados, áreas ajardinadas e arborizadas, de acordo com a boa técnica recomendada e dentro das exigências normativas vigentes.

4.4.1. O IDI-MA será composto pelos seguintes Quesitos:

ID	QUESITO DE AVALIAÇÃO	NOTA (A)	NOTA (B)	NOTA (C)	ORIENTAÇÃO
IDI-MA1	Conservação e preservação das áreas ajardinadas e arborizadas	1	0,5	0	As áreas verdes estão conservadas e saudáveis, comprovado pelo cumprimento integral da programação e dos procedimentos estabelecidos?
IDI-MA2	Áreas gramadas	1	0,5	0	As áreas gramadas encontram-se aparadas e livres de falhas, mostrando-se saudáveis?
IDI-MA3	Coleta seletiva	1	0,5	0	Com base no PGRS aprovado, o PARQUE possui número suficiente e distribuição estratégica de Pontos de Coleta Seletiva (padronizados e íntegros), garantindo o descarte do usuário em qualquer área e que as áreas de maior geração de resíduos sejam atendidas?
IDI-MA4	Controle de pragas	1	0,5	0	Os laudos ou certificados de execução dos serviços de controle de pragas (desinsetização, desratização e descupinização) estão válidos e atualizados, cobrindo integralmente as áreas do PARQUE e respeitando a periodicidade mínima exigida pela legislação sanitária ou Caderno de Encargos?

Legenda:

- **A:** situação ótima

- **B:** situação satisfatória
- **C:** situação irregular

4.4.1.1. A avaliação do quesito como **ÓTIMO** caracteriza o cumprimento integral da manutenção das áreas verdes e plano de Coleta Seletiva.

4.4.1.2. A avaliação do quesito como **SATISFATÓRIA** corresponde ao cumprimento parcial aceitável, no qual as áreas verdes apresentam saúde e conservação adequadas, mas podem apresentar falhas estéticas ou pontuais, e a Coleta Seletiva atende o **PARQUE** de forma incompleta (ou com pontos de falha).

4.4.1.3. A avaliação do quesito como **IRREGULAR** caracteriza o não cumprimento da programação, evidenciado por: Deterioração visível das áreas verdes; Sinais visíveis e ativos de infestação de pragas; e Falta de Pontos de Coleta Seletiva ou descarte inadequado que põem em risco a salubridade.

4.4.1.4. Ao final de cada ciclo de avaliação, a pontuação da **CONCESSIONÁRIA** em **IDI-MA** será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Nota IDI-MA} = \frac{\text{IDI-MA1} + \text{IDI-MA2} + \text{IDI-MA3} + \text{IDI-MA4}}{4}$$

4.4.1.5. A Nota obtida pela **CONCESSIONÁRIA** em **IDI-MA** terá peso de 20% na Nota do Indicador de Disponibilidade (IDI) trimestral.

4.5. O **INDICADOR DE DISPONIBILIDADE, QUESITOS DE SEGURANÇA PATRIMONIAL (IDI-SP)** destina-se a aferir a adequada execução do Plano de Segurança Patrimonial da **CONCESSIONÁRIA**, nos termos do **ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS**, bem como o nível de segurança de edificações, equipamentos, veículos e visitantes no **PARQUE**, abrangendo toda a **ÁREA DA CONCESSÃO**.

4.5.1. O **IDI-SP** será composto pelos seguintes Quesitos:

ID	QUESITO DE AVALIAÇÃO	NOTA			ORIENTAÇÃO
		(A)	(B)	(C)	
IDI-SP1	Execução do Plano de Segurança Patrimonial	1	0,5	0	A execução da programação do Plano de Segurança Patrimonial (rondas, vigilância, monitoramento e controle de acesso) está em total conformidade com o cronograma, efetivo e procedimentos definidos no documento aprovado?
IDI-SP2	Equipamentos e recursos	1	0,5	0	O sistema de vigilância conta com cobertura adequada, conforme o Plano de Segurança Patrimonial (PSP), garantindo a cobertura das áreas críticas (ex: acessos, bilheterias, depósitos) com o nível de qualidade de imagem exigido para identificação de pessoas e eventos?

IDI-SP3	Ações tomadas no caso de ocorrências	1	0,5	0	Os agentes de vigilância atuaram de maneira correta em face às ocorrências ocorridas no período de avaliação?
IDI-SP4	Treinamentos		0,5	0	Todos os empregados (ou terceirizados) prestadores de serviço de vigilância encontram-se em dia com a validade de seus cursos?

Legenda:

- **A:** situação ótima
- **B:** situação satisfatória
- **C:** situação irregular

4.5.1.1. A avaliação do quesito como ÓTIMO é atribuída quando o Plano de Segurança Patrimonial é executado de forma completa, comprovado pelo cumprimento integral do cronograma de rondas/vigilância, dos equipamentos eletrônicos de monitoramento e dos procedimentos operacionais, resultando em zero ocorrências de falhas críticas ou violações de segurança patrimonial.

4.5.1.2. A avaliação do quesito como SATISFATÓRIA corresponde ao cumprimento parcial do cronograma de rondas/vigilância, equipamentos eletrônicos e procedimentos operacionais, com existência de desvios pontuais (falha no registro de uma ronda, atraso no relatório), desde que não haja impacto crítico na segurança (violação, prejuízo material ou risco à integridade).

4.5.1.3. A avaliação do quesito como IRREGULAR caracteriza pelo não cumprimento do Plano de Segurança Patrimonial, resultando em falhas graves e risco à segurança dos USUÁRIOS do PARQUE.

4.5.1.4. Ao final de cada ciclo de avaliação, a pontuação da CONCESSIONÁRIA em IDI-SP será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Nota IDI-SP} = \frac{\text{IDI-SP1} + \text{IDI-SP2} + \text{IDI-SP3} + \text{IDI-SP4}}{4}$$

4

4.5.1.5. A Nota obtida pela CONCESSIONÁRIA em IDI-SP terá peso de 20% na Nota do Indicador de Disponibilidade (IDI) trimestral.

4.6.O INDICADOR DE DISPONIBILIDADE, QUESITOS DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS (IDI PI) destina-se a aferir a adequada execução, pela CONCESSIONÁRIA, de seu Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios, nos termos do ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS, assim como medir o nível de preparo da CONCESSIONÁRIA para prevenir, proteger e combater incêndios e acidentes nas áreas e instalações do PARQUE sob sua responsabilidade, atuando na prestação dos primeiros socorros no caso de ocorrências.

4.6.1. O IDI-PI será composto pelos seguintes Quesitos:

ID	QUESITO DE AVALIAÇÃO	NOTA (A)	NOTA (B)	NOTA (C)	ORIENTAÇÃO
IDI-PI1	Execução do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios	1	0,5	0	O Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios aprovado possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido, e a execução de sua programação é comprovada pela funcionalidade e manutenção dos equipamentos e pelo cumprimento integral dos treinamentos e simulados anuais?
IDI-PI2	Ações tomadas em face de ocorrências	1	0,5	0	As ocorrências atendidas pela Brigada de Incêndio foram devidamente registradas em Relatório de Ocorrência, incluindo o detalhamento da ação, o tempo de resposta e o resultado.
IDI-PI3	Inspeção de extintores	1	0,5	0	Todos os extintores de incêndio do PARQUE estão devidamente carregados (pressão na faixa verde do manômetro) e com o Selo de Conformidade do INMETRO válido, apresentando a data de inspeção e a próxima data de validade dentro do cronograma de manutenção?
IDI-PI4	Inspeção dos detectores e alarmes de incêndio	1	0,5	0	O sistema de detecção e alarme de incêndio está em perfeito estado de funcionamento, comprovado pela integridade dos equipamentos, prontidão de todos os componentes e pelo cumprimento integral do cronograma de testes e manutenção preventiva.
IDI-PI5	Treinamentos	1	0,5	0	Todos os empregados prestadores de serviço de brigada encontram-se em dia com a validade de seus cursos?

Legenda:

- **A:** situação positiva ou regular
- **B:** situação negativa ou irregular

4.6.1.1. A avaliação do quesito como ÓTIMO é atribuída quando o Plano de Prevenção de Incêndios é executado de forma completa, comprovado pela funcionalidade do sistema, pelo cumprimento integral dos treinamentos e manutenção dos equipamentos (extintores, alarmes, detectores).

4.6.1.2. A avaliação do quesito como SATISFATÓRIA corresponde ao cumprimento parcial do Plano, com a existência de desvios pontuais (ex: falha de um detector ou extintor próximo ao vencimento), que não comprometem a segurança global ou a capacidade de resposta da Brigada.

4.6.1.3. A avaliação do quesito como IRREGULAR caracteriza pelo não cumprimento do Plano, resultando em falhas graves e risco à segurança dos USUÁRIOS do PARQUE.

4.6.1.4. Ao final de cada ciclo de avaliação, a pontuação da CONCESSIONÁRIA em IDI-PI será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Nota IDI-PI} = \frac{\text{IDI-PI1} + \text{IDI-PI2} + \text{IDI-PI3} + \text{IDI-PI4} + \text{IDI-PI5}}{5}$$

4.6.1.5. A Nota obtida pela CONCESSIONÁRIA em IDI-PI terá peso de 20% na Nota do Indicador de Disponibilidade (IDI) trimestral.

4.7. A Nota do Indicador de Disponibilidade (IDI) anual deverá ser calculada da seguinte forma:

$$\text{Nota IDI} = (\text{IDI-ZI} * 0,2) + (\text{IDI-ZL} * 0,2) + (\text{IDI-MA} * 0,2) + (\text{IDI-SP} * 0,2) + (\text{IDI-PI} * 0,2)$$

4.8. A Nota obtida pela CONCESSIONÁRIA no Indicador de Disponibilidade (IDI) será considerada na aferição da Nota Final, conforme os pesos indicados na Cláusula 2.7.

5. DO INDICADOR DE EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO (IEU)

5.1. O Indicador de Experiência do Usuário (IEU) objetiva aferir o grau de satisfação dos USUÁRIOS em relação às experiências proporcionadas pela visita ao PARQUE objeto da CONCESSÃO, por meio de questionários de satisfação aplicados diretamente aos USUÁRIOS pela CONCESSIONÁRIA com avaliação de conformidade pelo PODER CONCEDENTE, com apoio da AGRESPI.

5.1.1. Os questionários de satisfação a serem aplicados devem ser previamente aprovados pela AGRESPI e pelo PODER CONCEDENTE, por meio do CMOG, e submetidos à ciência da CONCESSIONÁRIA.

5.1.2. Todos os custos decorrentes da concepção, implantação, execução e análise das pesquisas correrão por conta exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

5.1.3. A pesquisa de satisfação deverá observar os seguintes critérios técnicos e estatísticos mínimos, garantindo sua confiabilidade, representatividade e auditabilidade:

a) Amostragem: o tamanho da amostra deve ser calculado para garantir nível de confiança 95 % e margem de erro 5%, considerada a população usuária do Parque, conforme metodologia científica amplamente aceita;

b) Estratificação: a amostra deve ser estratificada de modo a representar adequadamente o perfil de uso do Parque, considerando, no mínimo, a distribuição dos usuários oriundos de diferentes bairros e regiões de Teresina;

c) Periodicidade: a pesquisa será realizada com periodicidade trimestral, garantindo a captação de sazonalidades e a avaliação contínua da gestão.

5.2. Os questionários aplicados aos USUÁRIOS buscarão capturar a percepção destes quanto aos seguintes temas, minimamente, que poderão ser classificados de 0 (zero) a 10 (dez):

a) Diversidade de Atividades e Eventos no PARQUE;

b) Disponibilidade de Informações

c) Satisfação Relativa aos Tempos de Espera

d) Satisfação Relativa à Qualidade dos Produtos e SERVIÇOS no PARQUE

e) Cortesia e Atendimento dos Funcionários da CONCESSIONÁRIA

f) Acessibilidade na ÁREA DA CONCESSÃO

g) Sensação de Segurança dos USUÁRIOS (Integridade Física)

h) Manutenção e Conservação de Instalações, Espaços e SERVIÇOS de Visitação

5.3. O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, auditar a metodologia, os dados brutos e os processos de cálculo, cabendo à CONCESSIONÁRIA fornecer todos os elementos e acessos necessários para tal verificação.

5.4. O plano amostral, o questionário e a metodologia de coleta e análise de dados deverão ser formalmente assinados por Estatístico, ou profissional equivalente com experiência comprovada, que assumirá a responsabilidade técnica pelos critérios estatísticos adotados.

5.5. A cada item da pesquisa deverá ser atribuída uma nota, sendo que, para o relatório, deverá ser calculada a nota média geral de todas as avaliações, a qual irá também de 0 (zero) a 10 (dez).

5.6. A pontuação do Indicador EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO (IEU), para fins deste SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, será calculada da seguinte forma:

SISTEMA DE PONTUAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO USUÁRIO	
Nota Média Obtida na Pesquisa de Avaliação	Pontuação para fins do SMD
$9 \leq \text{Nota Média} \leq 10$	1,0
$7 \leq \text{Nota Média} < 9$	0,75
$5 \leq \text{Nota Média} < 7$	0,5
$\text{Nota Média} < 5$	0

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA A ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTY CABANA

ANEXO E DO CONTRATO Nº 34/2026 - ANEXO E - MATRIZ DE RISCOS (0021712905)

RISCO		ALOCÇÃO	
		PÚBLICO	PRIVADO
RISCOS DE ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E OPERAÇÃO:			
1	Erros ou omissões nos estudos, documentos e projetos referenciais disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE no âmbito da LICITAÇÃO, vez que esses são meramente referenciais;		X
2	Erros ou omissões nos estudos, documentos e projetos utilizados pela CONCESSIONÁRIA na formulação da PROPOSTA ECONÔMICA, incluindo, mas não se limitando, às incorreções na estimativa de DISPÊNDIOS e na projeção de RECEITAS;		X
3	Erros ou omissões nos estudos, documentos e projetos utilizados pela CONCESSIONÁRIA na formulação da PROPOSTA ECONÔMICA relativos a restrições urbanísticas, ambientais e patrimoniais;		X
4	Erros, omissões ou alterações de PROJETOS DE ENGENHARIA, independentemente de MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” do PODER CONCEDENTE;		X
5	Atrasos ou outros prejuízos relacionados à obtenção de autorizações, alvarás, licenças e aprovações, de qualquer tipo, necessários à execução do objeto do CONTRATO, salvo se decorrentes de fato imputável exclusivamente ao PODER CONCEDENTE;		X
6	Atrasos decorrentes de decisões judiciais que suspendam a execução do objeto do CONTRATO, salvo se decorrentes de fato imputável exclusivamente ao PODER CONCEDENTE;		X
7	Embargo de obras ou atividades executadas no âmbito da CONCESSÃO em razão da não observância, pela CONCESSIONÁRIA e/ou por seus subcontratados, das diretrizes e exigências decorrentes dos processos de obtenção de autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessários à execução do objeto do CONTRATO;		X
8	Erros, omissões ou alterações na estimativa de DISPÊNDIOS e na previsão dos prazos para a conclusão das INTERVENÇÕES;		X
9	Erros, omissões ou alterações na execução das INTERVENÇÕES, incluindo, mas não se limitando, as falhas no planejamento das obras e os danos decorrentes de irregularidades nas condições de segurança no local;		X

10	Vícios ou defeitos no PARQUE POTYCABANA e nos BENS REVERSÍVEIS, identificados após a emissão do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO - TERI;		X
11	Situação geológica do PARQUE POTYCABANA que impacte na execução das INTERVENÇÕES, identificada após a emissão do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO - TERI;		X
12	Erros, omissões ou alterações no planejamento e na execução das atividades referentes à manutenção e à operação do PARQUE POTYCABANA, incluindo, mas não se limitando, às incorreções na estimativa de DISPÊNDIOS e na projeção de RECEITAS;		X
13	Erros, falhas ou prejuízos decorrentes da(s) tecnologia(s) ou da(s) técnica(s) empregada(s) pela CONCESSIONÁRIA na execução das atividades objeto do CONTRATO, incluindo, mas não se limitando, às atualizações tecnológicas introduzidas pela CONCESSIONÁRIA em razão de obsolescência;		X
14	Erros, omissões ou falhas na execução de quaisquer atividades relativas ao objeto do CONTRATO, causados pela CONCESSIONÁRIA e/ou por seus subcontratados, terceirizados e demais parceiros;		X
15	Investimentos e/ou despesas adicionais necessários ao cumprimento das normas técnicas e da legislação aplicável, bem como ao atendimento do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, relativos à execução das atividades objeto do CONTRATO; decorrentes de obsolescência da tecnologia adotada pela CONCESSIONÁRIA;		X
16	Prejuízos decorrentes da relação da CONCESSIONÁRIA com seus subcontratados ou terceirizados, inclusive em relação às parcerias comerciais que estabelecer;		X
17	Prejuízos causados a USUÁRIOS, empregados, terceirizados e pessoas vinculadas de qualquer forma à CONCESSIONÁRIA, ou a quaisquer outras pessoas, incluindo danos materiais e/ou morais, ainda que em razão de acidentes, inclusive os que resultarem em morte.		X
RISCOS ECONÔMICO-FINANCEIROS:			
18	Variação nos preços dos insumos necessários à execução do objeto do CONTRATO, inclusive quando decorrerem diretamente de mudanças tributárias;		X
19	Erros, omissões, variações ou alterações na quantidade e/ou no perfil dos USUÁRIOS em relação ao previsto em qualquer projeção realizada pela CONCESSIONÁRIA ou pelo PODER CONCEDENTE;		X
20	Erros, omissões, variações ou alterações nas RECEITAS auferidas pela CONCESSIONÁRIA em relação a qualquer projeção realizada pela CONCESSIONÁRIA ou pelo PODER CONCEDENTE;		X

21	Erros, omissões, variações ou alterações nos custos de insumos, custos operacionais, de manutenção, de investimentos, de despesas com pessoal, ou qualquer outro custo incorrido pela CONCESSIONÁRIA na execução das atividades objeto do CONTRATO, ao longo do tempo ou em relação a qualquer projeção realizada pela CONCESSIONÁRIA ou pelo CONCEDENTE;		X
22	Ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, negligência, inépcia, má administração e/ou omissão da CONCESSIONÁRIA na execução do objeto da CONCESSÃO;		X
23	Alteração do cenário macroeconômico, aumento do custo de capital, alteração nas taxas de juros praticadas no mercado e variação das taxas de câmbio;		X
24	Incapacidade financeira e/ou de captação de recursos pela CONCESSIONÁRIA, assim como aumento do custo de empréstimos e financiamentos obtidos pela CONCESSIONÁRIA para a execução das atividades, realização de investimentos ou custeio das operações objetos do CONTRATO;		X
25	Valores praticados pela CONCESSIONÁRIA, diretamente ou por meio de terceiros, na exploração de atividades no PARQUE POTYCABANA;		X
26	Prejuízos decorrentes de roubo, furto, destruição, vandalismo, depredação, pichação, perda ou qualquer outro ato danoso ao PARQUE POTYCABANA, praticados por USUÁRIOS ou por terceiros;		X
27	Prejuízos decorrentes da inadimplência dos USUÁRIOS ou de terceiros no pagamento dos valores devidos à CONCESSIONÁRIA;		X
28	Prejuízos decorrentes da ausência de registro eletrônico ou de qualquer tipo de fraude praticada por USUÁRIOS, incluindo, mas não se limitando, aos resultantes de falta de energia elétrica, de falhas nos equipamentos, de atos de vandalismo, de ilícitos digitais e de outros eventos danosos.		X
RISCOS JURÍDICOS:			
29	Aumento de custos relacionados a criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais incidentes direta ou indiretamente sobre as atividades necessárias à execução do objeto do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA, incluindo variação nos preços dos insumos;		X
30	Fatores imprevisíveis, fatores previsíveis de consequências incalculáveis, caso fortuito ou força maior que, em condições normais de mercado, possam ser objeto de cobertura de seguro oferecido no Brasil à época de sua ocorrência;	COMPARTILHADO	
31	Responsabilidade civil, administrativa, ambiental e penal por danos que possam ocorrer a terceiros, ou causados por terceiros, sejam pessoas que trabalhem para a CONCESSIONÁRIA, seus empregados, prepostos, terceirizados ou empresas subcontratadas, decorrentes da execução das atividades objeto da concessão;		X

32	Alterações nos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO, ainda que decorrentes de lei ou de acordo ou convenção coletiva de trabalho, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas no âmbito da CONCESSÃO;		X
33	Greves e dissídios coletivos de funcionários da CONCESSIONÁRIA, seus fornecedores, subcontratados ou terceirizados;		X
34	Atendimento às decisões judiciais relacionadas à execução das atividades objeto do CONTRATO;		X
35	Atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO e seus ANEXOS e atrasos relacionados ao início da EXPLORAÇÃO do PARQUE POTYCABANA, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões;		X
36	Riscos ambientais, urbanísticos e de patrimônio e do cumprimento das condicionantes impostas pelos órgãos responsáveis;		X
37	Custos diretos e indiretos da obtenção de licenças e autorizações ambientais, urbanísticas e patrimoniais, bem como execução e custeio das respectivas condicionantes;		X
38	Atrasos decorrentes do processo de obtenção de licenças e autorizações dos respectivos órgãos competentes, por culpa exclusiva da CONCESSIONÁRIA;		X
39	Multas ou compensações por passivo ambiental gerado durante a execução das atividades objeto da CONCESSÃO;		X
40	Custos socioambientais e/ou decorrentes de passivos ambientais relacionados às licenças ambientais e à execução das atividades objeto da CONCESSÃO;		X
41	Passivos e/ou irregularidades ambientais cujo fato gerador tenha se materializado após a assinatura do CONTRATO;		X
42	Prejuízos decorrentes da inobservância, pela CONCESSIONÁRIA e/ou seus subcontratados, de todas as exigências decorrentes do processo de obtenção das licenças ambientais, incluindo eventuais compensações;		X
43	Custos de manejo de resíduos sólidos e efluentes líquidos decorrentes da execução de obras e da exploração do PARQUE POTYCABANA e/ou da execução do objeto do CONTRATO;		X
44	Degradação de áreas em função da EXPLORAÇÃO do PARQUE POTYCABANA.		X
RISCOS DO PODER CONCEDENTE			
45	Impacto econômico-financeiro decorrente de alteração unilateral do CONTRATO, de pedidos de alterações nos PROJETOS DE ENGENHARIA, e/ou de pedidos de alterações nos USOS do PARQUE POTYCABANA, baseados no interesse público, desde que a alteração não seja decorrente de adaptação à norma técnica ou à legislação e que, como resultado direto da modificação, verifique-se aumento dos DISPÊNDIOS da CONCESSIONÁRIA;	X	

46	Isenções e/ou gratuidades relativas aos USOS do PARQUE POTYTABANA que venham a ser determinadas pelo PODER CONCEDENTE após a data de entrega da PROPOSTA ECONÔMICA no âmbito da LICITAÇÃO;	X	
47	Impactos decorrentes da criação, revogação ou revisão de normas regulatórias exaradas pelo PODER CONCEDENTE, desde que comprovado efetivo impacto no equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO;	X	
48	Atendimento às decisões judiciais relacionadas à execução das atividades objeto do CONTRATO, quando decorrerem exclusivamente de atos comissivos ou omissivos do PODER CONCEDENTE, especialmente as relativas aos fatos anteriores à assinatura do CONTRATO;	X	
49	Modificações promovidas pelo PODER CONCEDENTE no SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO que tenham efetivo impacto no equilíbrio econômico financeiro do CONTRATO;	X	
50	Descumprimento de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando, o descumprimento de prazos aplicáveis ao PODER CONCEDENTE, previstos neste CONTRATO e/ou na legislação vigente;	X	
51	Inovações tecnológicas solicitadas pelo PODER CONCEDENTE, desde que não decorram de obsolescência da tecnologia adotada pela CONCESSIONÁRIA ou mera atualização tecnológica;	X	
52	Exigência por parte do PODER CONCEDENTE de novos padrões de desempenho relacionados a inovações tecnológicas, inicialmente não previstos no objeto do CONTRATO;	X	
53	Atraso na liberação do PARQUE POTYTABANA à CONCESSIONÁRIA por fatos não imputáveis a essa;	X	
54	Atrasos relacionados à obtenção de autorizações, alvarás, licenças e aprovações, de qualquer tipo, necessários à execução do objeto do CONTRATO, decorrentes de fato imputável exclusivamente ao PODER CONCEDENTE;	X	
55	Passivos e/ou irregularidades urbanísticas, ambientais ou patrimoniais, assim como as despesas com multas, reparações ou compensações, cujo fato gerador tenha ocorrido previamente à assinatura do CONTRATO;	X	
56	Alteração da área do PARQUE POTYTABANA por advento de decisão judicial ou outro fato de força cogente.	X	

**CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA A ADMINISTRAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE
REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTY CABANA**

**ANEXO F DO CONTRATO Nº 34/2026 – PROPOSTA - CONSÓRCIO POTY ESPORTE
E LAZER (PLANILHAS NO ID 0022826100)**



Sumário

1. Proposta Comercial.....	3
2. Apresentação da Proposta.....	4
3. Estrutura de Receitas.....	4
4. Estrutura de Custos e Despesas.....	5
5. Investimentos e Estrutura de Financiamento.....	6
6. Metodologia do Fluxo de Caixa Descontado	7
7. Viabilidade Econômico-Financeira	7
8. Experiência Comercial do Consórcio.....	8
9. Conformidade com o Edital	8
10. Memória de Cálculo	8
11. Conclusão	9
12. Termo de Encerramento	10



1. Proposta Comercial

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Ref.: Edital nº 05/2025) –

PROPOSTA COMERCIAL

A F M CAMPELO, inscrita no CNPJ nº 34.103.552/0001-47 (Empresário Individual), com sede na Av. Homero Castelo Branco, nº 309, Bairro Ininga, Teresina/PI, CEP 64.048-400, na qualidade de **empresa líder** do **CONSÓRCIO POTY ESPORTE E LAZER**, por seu representante legal abaixo assinado, atendendo ao Edital nº 05/2025, apresenta a PROPOSTA COMERCIAL para execução do objeto da concorrência.

Propomos, conforme referido no Edital e Anexos, o seguinte percentual de desconto **100% (CEM por cento)** incidente sobre o valor de SUBSÍDIO A SER PAGO PELO PODER CONCEDENTE.

Declaramos, expressamente, que a presente PROPOSTA COMERCIAL:

1. É válida por 180 (cento e oitenta) dias, contados da DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES, e, durante este período, todas as suas condições deverão ser mantidas;
2. Abrange a totalidade do objeto da Concessão;
3. É vinculante, irrevogável, irretroatável e incondicional;
4. Considera todos os investimentos, tributos, custos e despesas necessários à execução do Contrato;
5. Leva em consideração todos os riscos a serem assumidos pelo Licitante, na hipótese de se sagrar vencedor do Contrato de Concessão.

Atenciosamente,

 Documento assinado digitalmente:
FABIO MONTEIRO CAMPELO
Data: 27/05/2025 às 17:50:43
URL para verificar: https://verificar.goubi

Representante Legal
Fábio Monteiro Campelo
CPF nº 600.201.063-78



2. Apresentação da Proposta

O presente Modelo Econômico-Financeiro foi elaborado para demonstrar a viabilidade da operação do parque urbano estadual Potyabana por um consórcio de empresas privadas. O equipamento será destinado à prática esportiva, ao lazer e à convivência social e operado pelo estado sob o regime de concessão de uso onerosa

O estudo parte do pleno conhecimento da caracterização e definição do OBJETO, contemplando a implantação, operação, manutenção, gestão administrativa e exploração econômica das estruturas esportivas e comerciais previstas, em conformidade com as diretrizes do EDITAL e seus anexos.

O modelo foi estruturado em três grandes blocos:

- estimativa detalhada de receitas operacionais;
- estrutura completa de custos e despesas, incluindo investimentos e obrigações contratuais;
- projeção do fluxo de caixa descontado ao longo de todo o prazo da concessão.

A modelagem acompanha memória de cálculo integral em arquivo digital no formato Excel, com fórmulas rastreáveis, premissas individualizadas e vínculos entre células, permitindo auditoria completa das projeções.

3. Estrutura de Receitas

O modelo foi estruturado com base na diversificação de fontes de receita, reduzindo riscos e ampliando a sustentabilidade econômico-financeira da concessão. As receitas estão organizadas por unidades de negócio.

A estrutura de receitas é composta por linhas de receita como:

- Receitas oriundas da locação de quadras poliesportivas de areia, considerando horário de funcionamento diário, dias de operação semanal, precificação por hora e taxa média de ocupação projetada.
- Receitas provenientes da quadra de tênis, estruturadas com base em premissas de disponibilidade horária, sazonalidade implícita e padrão médio de utilização.
- Receitas das quadras poliesportivas de concreto, exploradas por meio de locação por hora e uso programado.



4

- Receitas das quadras de pádel, com precificação específica e modelagem própria de capacidade instalada.
- Receitas do campo society com uso reversível para eventos, considerando tanto a exploração esportiva quanto a possibilidade de cessão para eventos e atividades complementares.
- Receitas provenientes de serviços de locação de equipamentos esportivos, vinculadas à demanda das quadras e demais instalações.
- Receitas de naming rights do parque, estruturadas como contrato de cessão de direitos de denominação institucional a patrocinador estratégico.
- Receitas de máquinas de autosserviço, compreendendo exploração de vending machines instaladas nas áreas de circulação.
- Receita de patrocínio vinculada ao espaço pet, modelada como contrato específico de exposição de marca.

Além dessas linhas principais, o modelo considera receitas acessórias decorrentes da exploração comercial integrada do parque, todas devidamente refletidas no consolidado anual e no fluxo de caixa operacional.

Cada linha de receita foi projetada com base em premissas operacionais objetivas, como capacidade instalada, horários de funcionamento, preços médios praticáveis no mercado regional e experiência comercial prévia das empresas integrantes do consórcio.

4. Estrutura de Custos e Despesas

O modelo contempla os principais grupos de custos para o parque como um todo assim como gastos específicos associados a cada linha de caixa previstos, abrangendo custos operacionais, administrativos, encargos trabalhistas, tributos, despesas financeiras e obrigações contratuais.

Os custos foram organizados em grandes grupos, destacando-se:

- Custos com Administração Central, incluindo diretoria, área administrativa e financeira, recursos humanos e departamento pessoal.
- Custos com operação direta do parque, envolvendo equipe operacional, coordenação das atividades esportivas e supervisão das estruturas.
- Custos com serviços gerais, abrangendo manutenção de áreas comuns, limpeza, conservação predial e apoio logístico.



- Custos com manutenção e operação de banheiros e instalações sanitárias.
- Custos com segurança patrimonial e controle de acesso.
- Encargos trabalhistas incidentes sobre a folha de pagamento, devidamente incorporados às projeções.
- Tributos estimados sobre o resultado operacional, incluindo impostos federais e contribuições sociais, modelados conforme regime tributário aplicável.
- Despesas financeiras decorrentes do financiamento estruturado no modelo, considerando taxa de juros contratual, período de carência, amortização pelo sistema SAC e cronograma completo de pagamento.
- Outorga mínima contratual, considerada como saída recorrente no fluxo operacional.

Todos os custos obrigatórios e investimentos exigidos contratualmente foram integralmente considerados na modelagem, inclusive despesas indiretas e encargos acessórios.

5. Investimentos e Estrutura de Financiamento

O modelo contempla a fase de investimentos iniciais necessária à plena implantação da infraestrutura obrigatória, bem como eventuais reinvestimentos ao longo do prazo concessório e investimento adicionais associados ao modelo operacional adotado para exploração.

A estrutura de financiamento foi modelada com base em premissas realistas de mercado, considerando:

- valor financiado;
- taxa de juros anual;
- prazo total da operação;
- período de carência;
- amortização pelo Sistema de Amortização Constante (SAC);
- cálculo anual de juros, amortização, parcela total e saldo devedor.

O cronograma financeiro está completamente detalhado na planilha, com memória de cálculo rastreável e saldo devedor integralmente liquidado ao final do prazo da concessão.



6. Metodologia do Fluxo de Caixa Descontado

A viabilidade foi apurada por meio da metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), adotando-se projeção anual ao longo de todo o prazo da concessão.

O procedimento metodológico compreendeu:

- Projeção das receitas operacionais anuais com base nas premissas de capacidade e precificação.
- Dedução de todos os custos operacionais, administrativos, tributários e contratuais, apurando-se o fluxo de caixa operacional.
- Incorporação das despesas financeiras decorrentes do financiamento.
- Cálculo do fluxo de caixa livre anual.
- Aplicação de taxa de desconto compatível com o risco do projeto e com o custo de capital estimado.
- Apuração do Valor Presente Líquido (VPL) e análise da capacidade de geração de caixa ao longo do ciclo contratual.

A modelagem demonstra geração de caixa suficiente para cobertura de custos operacionais, obrigações financeiras e contratuais, além da adequada remuneração do capital investido.

7. Viabilidade Econômico-Financeira

O estudo evidencia que o modelo atende às condições de viabilidade no prazo da concessão, apresentando equilíbrio entre receitas projetadas, estrutura de custos e obrigações financeiras.

A geração operacional é suficiente para:

- Realizar os investimentos obrigatórios;
- Ressarcir os estudos;
- Ofertar o desconto sob o subsídio máximo;
- honrar integralmente os compromissos trabalhistas e tributários;
- cumprir as obrigações contratuais de outorga e seguros;
- atender ao serviço da dívida estruturada;
- recompor investimentos realizados;



7

- manter a sustentabilidade financeira ao longo de todo o período concessório.

O fluxo de caixa consolidado demonstra equilíbrio estrutural e liquidação integral das obrigações financeiras até o término do contrato.

8. Experiência Comercial do Consórcio

O estudo considerou a experiência comercial acumulada pelas empresas integrantes do consórcio, especialmente na gestão de equipamentos multiuso, operação de espaços de lazer e exploração de receitas acessórias.

As premissas de ocupação, precificação, estrutura de custos e organização operacional foram calibradas com base nessa experiência prática, reduzindo riscos de superestimação de receitas ou subdimensionamento de despesas.

A modelagem, portanto, não se apoia em hipóteses abstratas, mas em parâmetros compatíveis com a realidade operacional de empreendimentos semelhantes.

9. Conformidade com o Edital

A proposta econômico-financeira encontra-se integralmente em conformidade com as exigências previstas no EDITAL, tendo sido consideradas:

- todas as obrigações de investimento;
- todas as exigências operacionais mínimas;
- as condições de prestação do serviço;
- as exigências de pagamento de outorga;
- as responsabilidades trabalhistas, tributárias e financeiras.

O modelo reflete pleno conhecimento das condições contratuais.

10. Memória de Cálculo

A proposta é acompanhada de memória de cálculo detalhada em arquivo digital no formato Excel, contendo:

- premissas individualizadas;
- fórmulas explícitas;
- vinculação entre receitas, custos, tributos e fluxo de caixa;
- cronograma de financiamento completo;



8

- Estimativas mensais e anuais até o término da concessão.

A rastreabilidade integral dos cálculos permite conferência técnica, auditoria e validação independente de todas as projeções apresentadas.

11. Conclusão

O Modelo Econômico-Financeiro demonstra, de forma técnica e estruturada, que a operação do Parque Potycahana voltado ao esporte e ao lazer é economicamente viável, financeiramente sustentável e plenamente compatível com as exigências editalícias e contratuais.

A proposta reflete pleno domínio do objeto, observância rigorosa do EDITAL e estruturação responsável das premissas operacionais, financeiras e tributárias, assegurando equilíbrio econômico-financeiro ao longo de todo o prazo da concessão.



19

12. Termo de Encerramento

TERMO DE ENCERRAMENTO

Este documento contém 10 páginas, numeradas sequencialmente, incluindo capa, sumário e termo de encerramento.

gov.br

Documento assinado digitalmente
FÁBIO MONTEIRO CAMPELO
Data: 27/03/2023 às 15:13:00
Certificado em: 27/03/2023 às 15:13:00

Fábio Monteiro Campelo
CPF nº 600.201.063-78
Representante Legal



10

51.7.

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA A ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE ESTADUAL POTYTABANA

ANEXO G DO CONTRATO Nº 34/2026 – GARANTIA DE EXECUCAO - DAR E COMPROVANTE DE PAGAME (0025899073)

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 005/2023/GAB/SEAD
Concessão de uso do Parque Estadual Potytabana — Processo SEI nº 00002.011303/2023-32

POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA
CNPJ 67.862.685/0001-56
Concessionária — Sociedade de Propósito Específico

GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO — CAUÇÃO EM DINHEIRO

	DOCUMENTO	ÓRGÃO / INSTITUIÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	DATA	VALOR
1	Documento de Arrecadação Estadual — DAR Código de receita 161135 — Caução para fins de licitação	Secretaria da Fazenda do Estado do Piauí	Nº de controle 232755576 Venc. 13/08/2026	12/08/2026	R\$ 285.000,00
2	Comprovante de pagamento do DAR	Banco Santander — receptor: Estado do Piauí, pelo Banco do Brasil	Autenticação MBJ3701H3D36 A4DEA4E3207 Identificação do pagamento ca (Wwww/ta5oy8/f)6-4hRarv6 EDQ81PG5e	12/08/2026	R\$ 285.000,00

Garantia de execução do contrato prestada na modalidade de caução em dinheiro, aditada pela Cláusula 29.7 e recolhida por Documento de Arrecadação Estadual na forma da Cláusula 29.8, em atendimento ao item 16.3.4 do Edital.

A Cláusula 29.1 fixa o valor máximo de R\$ 271.300,00 na data-base de junho de 2025, correspondente a 5% do valor estimado do contrato, de R\$ 5.426.000,00. Atualizado pelo IPCA/IBGE até julho de 2026, o máximo perfaz R\$ 284.771,50, tendo sido recolhido o valor de R\$ 285.000,00.

A identificação do pagamento constante do comprovante corresponde à chave de autenticidade impressa no próprio Documento de Arrecadação Estadual.

51.8.

ESTADO DO PIAUÍ SECRETARIA DA FAZENDA DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO - DAR		DAR WEB Versão 4.0	
01 - Inscrição Estadual/INSC008 6786285006156	02 - CNPJ/CNPJ 6786285330158	03 - Período de Referência 08/2026	
04 - Nome do Rótulo Social POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA		05 - Data de Vencimento 13/08/2026	
06 - Endereço Completo AV RAUL LOPEZ, S/N, NOVOIS		07 - Código de Recibo 161135	
08 - Município TERESINA	09 - UF PI	10 - CEP 64000-000	11 - Nº do Documento de Origem 0
12 - Apresentação do Recibo CAUÇÃO PARA FINS DE LICITAÇÃO		13 - Número da Fatura 0	
14 - Informações Complementares PAGAR NA REDE BANCÁRIA CREDENCIADA Valores calculados para data de pagamento 12/08/2026 e sujeitos a homologação posterior pelo fisco. Garantia de execução do contrato - Cláusula 25.1 - Concorrência Pública 8852025GABISEAD - Concessão de uso do Parque Estadual Polyabana - POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA - CNPJ 67.862.885/9061-56 Número de controle: 232755574		15 - Valor Principal 285.000,00	
		16 - Atualização Monetária 0,00	
		17 - Juros 0,00	
		18 - Multas 0,00	
19 - Administração VIA DO CONTRIBUINTE		20 - Total a Receber 285.000,00	

11 - Linha Digital: 8568062850-3 6669018336-1 66906232755-9 57690689000-9

ESTADO DO PIAUÍ SECRETARIA DA FAZENDA DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO - DAR		DAR WEB Versão 4.0	
01 - Inscrição Estadual/INSC008 6786285006156	02 - CNPJ/CNPJ 6786285330158	03 - Período de Referência 08/2026	
04 - Nome do Rótulo Social POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA		05 - Data de Vencimento 13/08/2026	
06 - Endereço Completo AV RAUL LOPEZ, S/N, NOVOIS		07 - Código de Recibo 161135	
08 - Município TERESINA	09 - UF PI	10 - CEP 64000-000	11 - Nº do Documento de Origem 0
12 - Apresentação do Recibo CAUÇÃO PARA FINS DE LICITAÇÃO		13 - Número da Fatura 0	
14 - Informações Complementares PAGAR NA REDE BANCÁRIA CREDENCIADA Valores calculados para data de pagamento 12/08/2026 e sujeitos a homologação posterior pelo fisco. Garantia de execução do contrato - Cláusula 25.1 - Concorrência Pública 8852025GABISEAD - Concessão de uso do Parque Estadual Polyabana - POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA - CNPJ 67.862.885/9061-56 Número de controle: 232755574		15 - Valor Principal 285.000,00	
		16 - Atualização Monetária 0,00	
		17 - Juros 0,00	
		18 - Multas 0,00	
19 - Administração VIA DO BANCO		20 - Total a Receber 285.000,00	

11 - Linha Digital: 8568062850-3 6669018336-1 66906232755-9 57690689000-9



PAGAMENTO VIA PIX

Exiba este código QR para o seu celular e realize o pagamento através do PIX.

Código de autenticação
Código de autenticação: 8568062850-3 6669018336-1 66906232755-9 57690689000-9



PAGAMENTO VIA CARTÃO DE

CREDITO
Exiba este código QR para o seu celular e realize o pagamento através do cartão de crédito.

Santander
Comprovante do pagamento
12/08/2026 - 16:04:44

Valor do pagamento
R\$ 285.000,00

Tipo de transferência
Pix

Identificação do pagamento
csfWmrvEu5eay0fJ8e4hRnzvEDQ6fPG5e

Forma de pagamento
Ag 3333 - Cc 13007847-2

Data do pagamento
12/08/2026

Dados do receptor

Para:
ESTADO DO PIAUI

CNPJ
06.*****/****-49

Instituição
BCO DO BRASIL S.A.

Informações do pagamento

Expiração do pagamento
13/08/2026 às 06:00:00

Devedor
POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA

CNPJ
67.*****/****-66

Informação para o pagador
CAUCAO PARA FINS DE LICITACAO

Dados do pagador

De
POTY ESPORTE E LAZER SPE LTDA

CNPJ
67.*****/****-66

Instituição
BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ID/Tranção
E9040088820260812190267676194326

Data e hora da transação
12/08/2026 - 16:04:44

Instituição iniciadora do pagamento
BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Código de autenticação
MBJ370383036A4DEA4B32B7

Central de Atendimento Santander
4004-2125 (Capitais e Regiões Metropolitanas)
0800-726-2125 (Demais Localidades)
SAC 0800-762-7777
Ouvidoria 0800-726-0922



Documento assinado eletronicamente por **THAIS DE ARAGAO OLIVEIRA ARARIPE PALMEIRA DIAS - Matr.0199552-3, Diretora Geral**, em 26/08/2026, às 13:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fabio registrado(a) civilmente como Fábio Monteiro Campelo, Usuário Externo**, em 26/08/2026, às 18:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO GOMES OLIVEIRA DE MORAES - Matr.0382929-4, Secretário da Administração Substituto**, em 26/08/2026, às 21:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **ANA MARIA MONTEIRO CAMPELO, Usuário Externo**, em 26/08/2026, às 18:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0026069352** e o código CRC **8ABFC151**.
