



**CONCORRÊNCIA Nº EC/001/2024/SGM-SEDP**

**CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E  
MANUTENÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL CAMPO DE MARTE**

**APÊNDICE I – DIRETRIZES PARA OPERAÇÃO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA - DO ANEXO IV DO  
CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**ÍNDICE**

<b>1. DIRETRIZES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTRATUALIZAÇÃO COM A ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.....</b>	<b>6</b>
<b>3. USO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA PELOS USUÁRIOS E PELO GESTOR.....</b>	<b>8</b>
<b>4. AFERIÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE OPERAÇÃO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA.....</b>	<b>9</b>
<b>5. EXTINÇÃO ANTECIPADA DO INSTRUMENTO JURÍDICO .....</b>	<b>10</b>
<b>6. OPERAÇÃO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA PELA CONCESSIONÁRIA .....</b>	<b>11</b>

## **1. DIRETRIZES GERAIS**

**1.1.** Este Apêndice estabelece as diretrizes gerais de operação e gestão do CENTRO DE CONVIVÊNCIA e os eventuais contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para este fim, sem prejuízo das demais disposições constantes no CONTRATO e seus ANEXOS.

**1.2.** Para operação e gestão do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, a CONCESSIONÁRIA deve celebrar o INSTRUMENTO JURÍDICO com a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA no prazo de 40 (quarenta) dias úteis contados da emissão do TERMO PROVISÓRIO DE ACEITAÇÃO OBRAS da FASE 1, que marca a entrega, pronto para uso, do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, na forma disciplinada no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**1.2.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá, em até 10 (dez) dias úteis contados da emissão do TERMO PROVISÓRIO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS da FASE 1, notificar a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, junto com uma cópia da proposta de INSTRUMENTO JURÍDICO, para que essa se manifeste acerca de seu interesse em operar o CENTRO DE CONVIVÊNCIA, podendo, em tal ocasião, a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA encaminhar sugestões à proposta de INSTRUMENTO JURÍDICO.

**1.2.1.1.** Deverá constar da notificação enviada à ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA o prazo para sua manifestação, o qual não poderá ser inferior a 10 (dez) dias úteis contados da comprovação de recebimento da notificação, sob pena de descumprimento do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA.

**1.2.1.2.** O silêncio da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA ou sua manifestação após o prazo previsto no subitem 1.2.1.1 poderá ser considerado pela CONCESSIONÁRIA como desinteresse da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA na celebração do INSTRUMENTO JURÍDICO.

**1.3.** A manifestação tempestiva da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA deverá ser respondida pela CONCESSIONÁRIA no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento. A resposta da CONCESSIONÁRIA deverá endereçar eventuais apontamentos feitos pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA à proposta contratual, bem como apresentar encaminhamentos necessários para a celebração do INSTRUMENTO JURÍDICO.

**1.3.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá se reunir e livremente negociar os termos do INSTRUMENTO JURÍDICO com a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, privilegiando a consensualidade na sua elaboração, observando, estritamente, os termos do CONTRATO e seus ANEXOS, bem como ressalvadas as diretrizes expressamente previstas no presente Apêndice.

**1.4.** Durante os 10 (dez) dias úteis seguidos da emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS da FASE 1, enquanto não ocorrer a celebração do INSTRUMENTO JURÍDICO ou a operação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA pela CONCESSIONÁRIA, conforme regulado no item 6, a CONCESSIONÁRIA deverá prestar serviços de zeladoria rotineira, podendo publicizar e operar as horas de livre utilização do CENTRO DE CONVIVÊNCIA pelos USUÁRIOS, até a efetiva celebração do INSTRUMENTO JURÍDICO.

**1.5.** Em caso de negativa ou desistência de celebração do INSTRUMENTO JURÍDICO pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA ou comprovação pela CONCESSIONÁRIA de inviabilidade na celebração consensual do INSTRUMENTO JURÍDICO, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar o PODER CONCEDENTE, comprovando as tratativas tempestivas mantidas e indicando, a partir do cumprimento das formalidades pactuadas neste Apêndice e no CONTRATO, sua pretensão em relação à operação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA.

**1.6.** A contratualização, por meio do INSTRUMENTO JURÍDICO, entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, para operação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, deverá observar as disposições deste Apêndice e os prazos de celebração e execução do CONTRATO e seus ANEXOS, com ênfase para o ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis por descumprimento do CONTRATO.

**1.7.** São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem possibilidade de transferência à ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA:

- a) construir e implantar o CENTRO DE CONVIVÊNCIA, o qual será entregue pronto para uso à ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA por advento da celebração do INSTRUMENTO JURÍDICO nos termos deste Apêndice, posteriormente à ocorrência de vistoria formalizada em laudo, na forma disciplinada no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- b) realizar a manutenção do CENTRO DE CONVIVÊNCIA para preservá-lo nas condições em que ele foi entregue pela CONCESSIONÁRIA, durante todo o prazo da CONCESSÃO, observados os termos do Subitem 1.8, alínea “d”);
- c) receber dúvidas e reclamações relacionadas ao CENTRO DE CONVIVÊNCIA em canal de ouvidoria e plataforma virtual de relacionamento com o usuário, conforme previsto no ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- d) contratar e manter o(s) seguro(s) cabível(is) à infraestrutura cultural e esportivas do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, nos termos do CONTRATO; e

e) informar o PODER CONCEDENTE das irregularidades de que tenha conhecimento que se refiram ao uso e à operação dos CENTRO DE CONVIVÊNCIA, bem como das medidas adotadas para sua resolução.

**1.8.** São obrigações da CONCESSIONÁRIA que deverão ser transferidas à ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, por ocasião da celebração do INSTRUMENTO JURÍDICO:

- a) gerir e operar o CENTRO DE CONVIVÊNCIA;
- b) organizar o uso do CENTRO DE CONVIVÊNCIA pela sociedade civil;
- c) realizar a zeladoria rotineira do CENTRO DE CONVIVÊNCIA;
- d) responsabilizar-se pelos danos causados às estruturas, mobiliário e equipamentos do CENTRO DE CONVIVÊNCIA em decorrência de mau uso;
- e) realizar as ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA tempestivamente e em sua totalidade, em contrapartida ao direito de PERÍODO PRIVATIVO;
- f) registrar todos os empregados do CENTRO DE CONVIVÊNCIA e realizar o pagamento de salários, seguros, encargos previdenciários e trabalhistas, bem como o recolhimento dos respectivos tributos;
- g) custear todas as despesas necessárias à implantação, funcionamento, gestão e manutenção das ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA prestadas aos USUÁRIOS no CENTRO DE CONVIVÊNCIA; e
- h) implementar regras convencionais para o CENTRO DE CONVIVÊNCIA voltadas a incentivar a harmonia na relação entre os USUÁRIOS do CENTRO DE CONVIVÊNCIA.

**1.9.** São obrigações da CONCESSIONÁRIA que deverão permanecer compartilhadas entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA:

- a) viabilizar o acesso ao CENTRO DE CONVIVÊNCIA pelo PODER CONCEDENTE para desempenho de suas atribuições fiscalizatórias;
- b) desenvolver e publicizar a agenda trimestral de ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA até o 5º (quinto) dia útil do mês que anteceder o início do trimestre programado; e
- c) guardar a documentação referente ao prévio oferecimento de ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA no CENTRO DE CONVIVÊNCIA, bem como comprovação de sua realização e registro dos USUÁRIOS participantes.

**1.10.** Uma vez formalizado o INSTRUMENTO JURÍDICO, a CONCESSIONÁRIA passará a responder solidariamente perante o PODER CONCEDENTE pelas obrigações transferíveis e compartilhadas com a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, sujeita a aplicação das penalidades delineadas no CONTRATO.

**1.11.** Durante a vigência do INSTRUMENTO JURÍDICO veda-se a operação conjunta do CENTRO DE CONVIVÊNCIA pela CONCESSIONÁRIA e pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.

**1.12.** Na hipótese da não formalização do INSTRUMENTO JURÍDICO, cumpridos os procedimentos do CONTRATO e seus ANEXOS, a CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável, perante o PODER CONCEDENTE, pela totalidade das obrigações relativas ao CENTRO DE CONVIVÊNCIA e pela sua operação.

## **2. CONTRATUALIZAÇÃO COM A ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA**

**2.1.** A forma contratual adotada para o INSTRUMENTO JURÍDICO será definida pela CONCESSIONÁRIA em negociação com a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, nos termos deste Apêndice, devendo ser capaz de abarcar todas as necessidades regulatórias do caso concreto.

**2.2.** Caso a forma contratual adotada para o INSTRUMENTO JURÍDICO requeira articulações com órgãos e entidades públicas, o PODER CONCEDENTE deverá ser consultado e, em estando de acordo, procederá às tratativas.

**2.2.1.** O disposto supra não se aplica à obtenção de licenças, permissões, autorizações, alvarás e quaisquer outros atos necessários ao desempenho das ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA, tampouco ao PERÍODO PRIVATIVO.

**2.2.2.** No caso delineado no Item 2.2, caberá ao PODER CONCEDENTE manter a CONCESSIONÁRIA informada do andamento das articulações necessárias.

**2.3.** O INSTRUMENTO JURÍDICO terá por objeto as obrigações constantes dos subitens 1.8 e 1.9 deste Apêndice, bem como os encargos aplicáveis delineados em sede do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**2.4.** O INSTRUMENTO JURÍDICO deverá ter caráter personalíssimo, fazendo-se constar em seus dispositivos vedação expressa à cessão, sublocação ou transferência de seus termos, no todo ou em parte.

**2.5.** O INSTRUMENTO JURÍDICO deverá prever que eventual substituição da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA por figura que a suceda será objeto de termo aditivo a ser firmado pelas partes, mediante prévia notificação ao PODER CONCEDENTE.

**2.6.** Não poderá ser previsto no INSTRUMENTO JURÍDICO contrapartida financeira entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.

**2.7.** O INSTRUMENTO JURÍDICO deverá ter vigência de 10 (dez) anos, prorrogáveis por períodos quinquenais, não podendo exceder o prazo de vigência da CONCESSÃO.

**2.7.1.** A prorrogação da vigência contratual do INSTRUMENTO JURÍDICO deverá ser prevista em suas disposições, sendo condicionada ao adimplemento das obrigações conferidas à parte contratada.

**2.8.** Findo o seu prazo de vigência contratual sem que haja prorrogação de seus termos, deve-se prever no INSTRUMENTO JURÍDICO que a ASSOCIAÇÃO restituirá o CENTRO DE CONVIVÊNCIA à CONCESSIONÁRIA.

**2.8.1.** A forma de restituição da posse do CENTRO DE CONVIVÊNCIA deve estar regada no INSTRUMENTO JURÍDICO, observadas as obrigações delineadas a cada uma das partes, prevendo, no mínimo:

- a) o prazo máximo para a entrega da área livre de pessoas e coisas; e
- b) a entrega da área nas mesmas condições em que o tiver recebido.

**2.9.** Deve-se disciplinar no INSTRUMENTO JURÍDICO mecanismos alternativos de solução de conflitos entre as partes, não sendo aplicáveis os mecanismos previstos no CONTRATO.

**2.10.** Deve-se prever no INSTRUMENTO JURÍDICO a obrigação da CONCESSIONÁRIA de comunicar, previamente, a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA acerca da realização de obras, reformas e/ou reparos no CENTRO DE CONVIVÊNCIA, ficando vedada sua realização sem a referida comunicação.

**2.10.1.** Deve-se prever no INSTRUMENTO JURÍDICO que a comunicação da CONCESSIONÁRIA para a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA será realizada em um prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do início das obras, exceto em caso de obra emergencial.

**2.11.** Comporão o INSTRUMENTO JURÍDICO, na qualidade de seus anexos, o CONTRATO e seus ANEXOS, na medida em que influenciam nas obrigações e encargos disciplinados entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.

### **3. USO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA PELOS USUÁRIOS E PELO GESTOR**

**3.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar o PERÍODO DE UTILIZAÇÃO PELOS USUÁRIOS, resguardando-o como obrigação inerente da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA e fiscalizando seu cumprimento pela contratada, uma vez celebrado o INSTRUMENTO JURÍDICO, ou mediante operação direta conforme previsto no item 6.

**3.2.** Conforme Subitem 1.8, uma vez celebrado o INSTRUMENTO JURÍDICO, a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA realizará as ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA, em contrapartida ao seu direito ao PERÍODO PRIVATIVO, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS, notadamente o disposto no ANEXO IV - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**3.3.** A promoção e disponibilização das ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA serão aferidas a partir de calendário trimestral elaborado pelo responsável pelas ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA.

**3.3.1.** O referido calendário deverá estar disponível na plataforma virtual de relacionamento com o USUÁRIO, bem como em Relatório de Gestão e Operação entregue pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, de forma a facilitar tanto o acesso pelos USUÁRIOS, quanto pelo PODER CONCEDENTE.

**3.3.2.** No caso de a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA ser responsável pelas ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA, o calendário trimestral de ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA deverá ser apresentado pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA à CONCESSIONÁRIA até o 2º (segundo) dia útil do mês que anteceder o início do trimestre programado.

**3.4.** No caso de a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA ser responsável pelas ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA, a CONCESSIONÁRIA deverá permitir o desenvolvimento de atividades econômicas no CENTRO DE CONVIVÊNCIA, desde que cumpridas as obrigações relativas às ATIVIDADES DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA e respeitados os termos do ANEXO IV – CADERNOS DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.



**3.4.1.** Veda-se o desenvolvimento de atividades econômicas pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA que prejudiquem ou concorram predatoriamente com as atividades desenvolvidas no âmbito do CONTRATO.

**3.4.2.** As atividades econômicas desenvolvidas pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA devem constar dos termos do INSTRUMENTO JURÍDICO.

**3.5.** No caso de exploração econômica do CENTRO DE CONVIVÊNCIA que, durante o PERÍODO PRIVATIVO, restringe o acesso à área, a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA deverá, por meio da prática de valores módicos, garantir o uso por uma população de baixa renda.

**3.6.** Deve-se prever no INSTRUMENTO JURÍDICO que a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA será integralmente responsável por eventuais danos decorrentes da operação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, ressalvados casos de vícios construtivos.

#### **4. AFERIÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE OPERAÇÃO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA**

**4.1.** O INSTRUMENTO JURÍDICO deverá delinear a forma de aferição de cumprimento de suas previsões pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.

**4.1.1.** Nos termos do item 3.3 deste Apêndice, a aferição das ATIVIDADES DOS CENTROS DE CONVIVÊNCIA ocorrerá com base em calendário trimestral.

**4.1.1.1.** Dentre as formas de comprovação de execução de obrigações da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, deverá constar do INSTRUMENTO JURÍDICO, no mínimo, a utilização de registros fotográficos, nos termos do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**4.2.** O INSTRUMENTO JURÍDICO deverá delinear mecanismos de notificação de descumprimento de suas disposições pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, incluídas constatações de mau uso e danos decorrentes da operação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA.

**4.3.** Uma vez identificado o descumprimento por parte da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, caberá à CONCESSIONÁRIA notificá-la.

**4.3.1.** As notificações devem ser registradas e mantidas pela CONCESSIONÁRIA, contendo comprovante de recebimento pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA ou eventual recusa em recebê-la.

**4.3.2.** As notificações devem ser disponibilizadas para consulta em plataforma virtual de relacionamento com os USUÁRIOS e apresentadas em sede de Relatório de Gestão e Operação, nos termos do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, contendo, no mínimo:

- a) descrição detalhada dos fatos;
- b) conteúdo probatório do corrido, como fotografias e vídeos do CFTV; e
- c) cotação orçamentária do prejuízo causado, caso aplicável.

## **5. EXTINÇÃO ANTECIPADA DO INSTRUMENTO JURÍDICO**

**5.1.** Restará disciplinado em INSTRUMENTO JURÍDICO hipóteses de extinção antecipada de seus termos.

**5.1.1.** Dentre as hipóteses de extinção antecipada do INSTRUMENTO JURÍDICO, deverá constar sua ocorrência frente à concretização de 3 (três) notificações, no prazo de 12 (doze) meses consecutivos, por descumprimento contratual da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.

**5.1.1.1.** O direito da CONCESSIONÁRIA à extinção antecipada do INSTRUMENTO JURÍDICO dependerá de comprovação das 3 (três) notificações encaminhadas dentro de 12 (doze) meses consecutivos.

**5.1.1.2.** A extinção antecipada do INSTRUMENTO JURÍDICO deverá ser notificada previamente à ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, conferindo-a o prazo mínimo de 10 (dez) dias para resposta.

**5.1.2.** A extinção antecipada do INSTRUMENTO JURÍDICO deverá ser previamente notificada ao PODER CONCEDENTE, acompanhada de todo o conteúdo comprobatório de descumprimento contratual por parte da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.

**5.1.3.** Uma vez concretizada a extinção antecipada do INSTRUMENTO JURÍDICO, a ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA restituirá à CONCESSIONÁRIA o CENTRO DE CONVIVÊNCIA, observados os termos do Subitem 2.8.1.

**5.2.** Conjuntamente ao início dos trâmites para extinção antecipada do INSTRUMENTO JURÍDICO, iniciar-se-á o PERÍODO PARA ASSUNÇÃO, cujo término apenas ocorrerá com a efetiva retomada da posse do CENTRO DE CONVIVÊNCIA à CONCESSIONÁRIA, nos termos do Subitem 2.8.1.

**6. OPERAÇÃO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA PELA CONCESSIONÁRIA**

**6.1.** A CONCESSIONÁRIA assumirá a operação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA no caso disposto no Subitem 1.5 ou em caso de extinção antecipada do INSTRUMENTO JURÍDICO, conforme o Item 5 deste Apêndice.

**6.1.1.** A operação pela CONCESSIONÁRIA considerará os seguintes prazos:

a) na hipótese prevista no subitem 1.5, a operação inicial do CENTRO DE CONVIVÊNCIA começará em até 5 (cinco) dias úteis contados da notificação do PODER CONCEDENTE; e

b) na hipótese prevista no item 5, a assunção da operação terá início a partir do 5º dia útil contado do encerramento do PERÍODO PARA ASSUNÇÃO.

**6.2.** Uma vez iniciada a operação pela CONCESSIONÁRIA, serão a ela atribuídos todos os encargos, obrigações e direitos inerentes à operação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA.