

ANEXO 01 – TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria do Esporte do Ceará – Sesporte.

OBJETO

Constitui objeto deste contrato de Concessão Administrativa do bem público Arena Multiuso, compreendendo a gestão, operação e manutenção do Estacionamento Coberto, Pátio Externo e Estádio, excluído o Edifício-Sede.

O objeto da Concessão compreende uma área construída de aproximadamente 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) do Estádio, sendo delimitado pelo perímetro descrito e detalhado nos mapas desse anexo. Os bens móveis e os equipamentos que os guarnecem estão relacionados no anexo 05 deste Edital.

Esta concorrência adotará como critério de julgamento da melhor proposta a combinação do menor valor da Contraprestação Mensal, a ser paga pelo Poder Concedente, com a melhor técnica, conforme disposto no inciso II, alínea "b", e inciso III, alínea "a", ambos do artigo 12 da Lei nº. 11.079/04.

Características do objeto

O Estádio foi concebido para abrigar 63.903 espectadores. Por meio de uma planta oval, este público era dividido entre uma arquibancada inferior de declividade aberta e uma arquibancada superior parcialmente coberta com uma estrutura metálica. Entre os anos de 2010 e 2012, o Estádio passou por uma reforma para abrigar as partidas da Copa das Confederações de 2013 e da Copa do Mundo de 2014. O projeto do novo estádio e seu entorno foi concebido como uma ação integrada que, urbanisticamente, identifica e enfatiza uma condição de localização inigualável.

Houve a demolição parcial das estruturas de concreto existentes e a construção de estruturas adequadas ao novo projeto no setor Tribuna Vip e nas arquibancadas inferiores de todo o Estádio. Nos demais setores, as estruturas existentes da parte superior da arquibancada e circulações foram mantidas e efetuadas apenas demolições pontuais necessárias às adequações impostas pelo projeto, conservando a mesma tipologia da construção original.

O projeto propôs uma estrutura metálica com sistema combinado de cabos tensionados e treliças metálicas, calculados de forma a serem totalmente independentes, tanto da cobertura como da estrutura de concreto existentes.

Sob a praça, no extremo norte da mesma, está o prédio destinado ao Governo do Estado do Ceará, onde atualmente funcionam as sedes da Secretaria do Esporte e o Departamento de Arquitetura e Engenharia (Edifício Sede). A manutenção e custeio do interior do Edifício Sede não faz parte do Objeto desta Concessão. Entretanto, a manutenção externa das fachadas e laje

impermeabilizada faz parte do escopo de serviços da futura Concessionária.

A Arena Multiuso se constitui em um complexo multifuncional, contendo além do Estádio, restaurantes, museu, salas de convenção, quiosques comerciais e praça para receber diversos tipos de eventos, tanto esportivos quanto culturais. O projeto atual possui instalações de infraestrutura que otimizam usos em conjunto ou em separado de acordo com a conveniência do evento. Especificamente o Estádio possui acessos diretos ao gramado para ingresso de equipamentos e facilidade da saída de público em casos de emergência.

Toda a arquibancada possui cadeiras com encosto e a visão do campo de todos os setores é assegurada sem interferências. Os espectadores são protegidos por uma cobertura metálica que permite ventilação e insolação da Arena Multiuso. A extremidade da cobertura é translúcida e evita linha de sombra que melhora o conforto e as condições técnicas de transmissão de TV.

O complexo dispõe de sanitários que tem entradas e saídas em portas opostas localizadas no nível de acesso do público em geral. Nesse mesmo nível estão localizadas as áreas comerciais destinadas a alimentação.

No nível N1, o Estádio possui área de hospitalidade em tribuna com capacidade de 3.320 espectadores com assentos diferenciados com braços. Existe disponível uma estrutura completa para atender os espectadores, assim como as corporações com áreas de estar, bares, restaurantes, salas de reuniões, quiosques comerciais e salas de apoio.

Acima dos lugares de hospitalidade em tribuna se localizam no N2 e N3 os camarotes divididos em 54 compartimentos privativos equipados para 800 espectadores com toda a infraestrutura necessária. O Estádio também possui tribuna de honra (VVIP) no centro da arquibancada na sua face oeste, numa posição de destaque com acesso exclusivo por elevadores e escadas.

A área VIP, localizada no mesmo eixo do Estádio, no centro da arquibancada de hospitalidade, conta com uma capacidade para 750 espectadores que estão convenientemente isolados do público em geral e também contam com acesso exclusivo desde o estacionamento.

No nível N4 está instalada a tribuna de imprensa com capacidade para 1900 jornalistas e 8 (oito) cabines. Boa parte da tribuna pode ser convertida em área de hospitalidade. As zonas de imprensa estão conectadas diretamente com a sala de entrevistas coletivas e tem entradas exclusivas pelo subsolo.

O subsolo dispõe de novas instalações de vestiários, sanitários, chuveiros, banheiros de hidromassagem e sala de massagens para as equipes. Também possui vestiários, sanitários e duchas independentes para os árbitros. O apoio aos vestiários também conta com: sala para exames médicos, sala para delegados, sala para controle de *doping*, salas de aquecimento e salas adicionais para gandulas e outros participantes dos eventos.

O Estádio possui um estacionamento coberto com cerca de 1.910 vagas para automóveis. Todo ele se situa sob a praça do Estádio com acessos adequados e controlados. Também existem vagas para cerca de 90 ônibus localizadas na face leste da praça, na área que abriga o pátio externo pavimentado. O mesmo pátio pode ser configurado para abrigar estacionamento descoberto, comportando cerca de 2.075 vagas para veículos.

O Estádio possui instalados dois painéis eletrônicos localizados em lados opostos, atrás das traves, em altura adequada que permite a visibilidade de todos os espectadores. Estes painéis, além de mostrar imagens e o placar do jogo, servem para comunicações, informações em geral e veiculação de material publicitário.

O gramado do Estádio tem como dimensão 155m x 103m, o que permite com folga a localização de painéis de mídia e a área para a localização dos bancos dos reservas a uma distância de 8m da demarcação do campo de jogo. Os bancos dos reservas têm cobertura de proteção em policarbonato e capacidade de 20 poltronas para cada time.

O acesso ao gramado que se faz por uma porta única a partir da sala mista pelo subsolo. No eixo das traves existem acessos de serviço e de outros veículos de segurança diretos desde o exterior. Estes acessos poderão servir como saídas de emergência do público no caso do uso do gramado como plateia para outros espetáculos.

Relação dos espaços da Arena Multiuso passíveis de serem locados, conforme as plantas desse anexo:

AMBIENTE	QUANTIDADE	ÁREA	TOTAL
N1			
Escrit. Concessionária	1	450	450,00
Estúdio TV	4	32,21	128,84
Reuniões	2	84	168,00
Reunião Marketing	1	168,17	168,17
Escritório Delegados	1	82,87	82,87
Vestiários	2	490	980,00
Museu	1	690	690,00
Conferência	1	252,22	252,22
N2			
Restaurante	1	124,09	124,09
Bares tipo 03	10	41	410,00
Bares tipo 04	6	49	294,00
Bares tipo 05	4	52	208,00
Sl. Eventos	2	315,21	630,42
WC Sl. Eventos	2	100	200,00
Foyer Sl. Eventos	2	315,21	630,42
Sl. VIP	1	880	880,00

WC Sl. VIP	1	110	110,00
Foyer Sl. Eventos	1	270,33	270,33
Cozinha	1	12,83	12,83
N3			
Camarote T1	26	35,56	924,56
Camarote T2	2	48,88	97,76
Bares tipo 01	12	27,13	325,56
Bares tipo 02	12	33,27	399,24
N4			
Skybox T3 com WC	26	19,80	514,80
N6			
Estudio Tipo 01	6	46,35	278,10
Estudio Tipo 02	4	15,12	60,48
TOTAL GERAL			9.290,69

DIRETRIZES PARA A GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Condições gerais

A Concessionária deverá executar a operação, gestão, manutenção e demais serviços necessários ao pleno funcionamento do Estádio, assim como poderá explorar comercialmente os espaços sob sua gestão para a realização de eventos de escopo e porte diversos, conforme parâmetros estabelecidos no contrato.

Fontes de receita

Para exploração comercial da Arena Multiuso foram consideradas cinco fontes de receitas:

- Eventos de futebol: receitas formadas pela venda de ingressos para as partidas de futebol realizadas na Arena Multiuso. As receitas entendidas como ingresso correspondem aos cerca de 63 mil assentos localizados nos anéis superior e inferior do Estádio.
- Eventos não esportivos: receitas advindas de aluguel de espaços disponíveis na Arena Multiuso para a realização de eventos. Geralmente são contratos de curto prazo para fins como shows, festas, etc.
- Exploração comercial e *catering*: Locação comercial dos restaurantes e box de alimentação, assim como participação no faturamento dessas empresas.
- Estacionamento e visitas guiadas: exploração do estacionamento coberto e das visitas guiadas à Arena Multiuso.
- Área VIP e camarotes: receitas provenientes da locação de áreas diferenciadas do Estádio. Estão considerados camarotes e cadeiras VIP's.
- *Naming rights*: comercialização de direito de utilização de nome de empresa ou marca associados à Arena Multiuso.

Finalidade

Os eventos admitidos podem ser:

- Esportivos, voltados a abrigar competições e jogos recreativos, oficiais ou não, principalmente de futebol;
- Culturais, por meio da realização de shows e concertos musicais, apresentações teatrais ou quaisquer outras modalidades negociadas pela Concessionária;
- Institucionais, voltados no sentido de firmar a imagem de setores e empresas;
- Promocionais e/ou comerciais, que visam promover produtos ou serviços;
- Outros, desde que suas características específicas, não prejudiquem ou depreciem de forma irreversível as instalações da Arena Multiuso.

Usos não conformes e proibições:

- Eventos que possam representar danos ao patrimônio público;
- Eventos que possam atentar contra a segurança dos usuários;
- Eventos cujo responsável não apresente comprovação de existência legal de sua regular representação, mediante a apresentação de cópia autenticada de seu contrato social/estatutos atualizados, devidamente registrados na Junta Comercial ou Registro Civil, conforme o caso, bem como cópia autenticada de seu CNPJ, da inscrição estadual e/ou da inscrição municipal, conforme o caso.

Calendário de eventos

A estruturação do calendário/agenda de eventos (incluindo eventos de futebol) é de responsabilidade da Concessionária, que deve apresentar e atualizar mensalmente, a programação dos eventos do ano. A Concessionária deverá dar prioridade a eventos de futebol do calendário de campeonatos oficiais da FIFA, FCF e CBF frente à realização de outros eventos.

ESCOPO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

A Concessionária deverá prestar todos os serviços necessários ao pleno funcionamento do equipamento atendendo às diretrizes e obrigações do Edital e seus anexos.

Os escopos de serviços descritos neste item, bem como as demais seções deste anexo deverão servir como referências mínimas e básicas para operação do equipamento. A Concessionária deverá propor escopo de serviços em quantidade e qualidade superiores às descritas nesta seção, buscando referência em experiências próprias e de terceiros em excelência operacional.

Serviços de manutenção

A manutenção compreende o conjunto de intervenções físicas programadas que a Concessionária deverá realizar com o objetivo de recompor e aprimorar as características técnicas e operacionais do equipamento dentro de padrões estabelecidos, ou, ainda, prevenir que sejam alcançados níveis indesejados, podendo envolver ações de reabilitação ou restauração. A Concessionária deverá apresentar até 60 (sessenta) dias da assinatura do Contrato o Plano de Manutenção, que representa o planejamento da manutenção global da Arena Multiuso, com objetivo garantir o bom desempenho e a segurança.

O Poder Concedente, em parceria com o Departamento de Arquitetura e Engenharia do Ceará – DAE, terá até 30 (trinta) dias para analisar o Plano de Manutenção, a contar do recebimento deste.

O Plano de Manutenção deve apresentar o planejamento para os serviços de rotina e preventivos de manutenção de todos os elementos constituintes da Arena Multiuso. A Concessionária deverá disponibilizar a programação mensal detalhada da execução das atividades do mesmo.

Fica facultado ao Poder Concedente o acompanhamento das manutenções para efeito de fiscalização.

O Plano de Manutenção deverá considerar os parâmetros descritos a seguir, o que não exime a Concessionária de adotar demais legislações e regulamentações cabíveis.

Edificação

Toda a estrutura e edificações deverão seguir as normas da ABNT: NBR 6118/2003 (Estrutura de concreto) e ABNT: NBR 8800/2008 (Estrutura de aço); e demais normas ABNT e regulamentações referentes às estruturas existentes na Arena Multiuso;

Adequar as edificações, mobiliário e espaços da Arena Multiuso às exigências de acessibilidade previstas nas normas pertinentes ao assunto, em especial, na Lei federal nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004 e ABNT: NBR 9050.

Elaboração e implementação de manutenção predial civil preventiva e corretiva, conservação, limpeza especializada, reparo e manutenção de fachadas, ambientes, paredes, pisos, caixilhos, forros, portas e outros. Esse plano deverá ser revisto semestralmente, sendo que os ajustes deverão ser feitos quando necessário.

Energia, iluminação e instalações elétricas

Realização de testes de carga do sistema elétrico. Se for o caso, manutenções periódicas nos aparelhos e equipamentos elétricos.

Garantir que a iluminação esteja 100% em funcionamento.

Seguir as normas da ABNT 5410/2015 e demais pertinentes.

Elaborar e implementar um plano para operação, limpeza especializada, conservação, reparo e manutenção dos sistemas elétricos de alta, média e baixa tensão, de modo a assegurar um fornecimento contínuo de energia elétrica livre de distúrbios de tensão.

Rede hidráulica (água, esgoto, drenagem)

Elaborar e implementar programas específicos com vistas ao aumento da eficiência na utilização de água e/ou reutilização de águas servidas;

Sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio:

É responsabilidade da Concessionária a observação da legislação vigente quanto à segurança e proteção contra incêndio, atendendo às normas quanto aos sistemas, equipamentos e treinamentos necessários.

Elaborar e implementar plano de manutenção preventiva e corretiva e verificação mensal do adequado funcionamento do sistema;

Executar as políticas de prevenção e combate a incêndio, formuladas com auxílio dos órgãos competentes;

Aplicar todas as normas ABNT referente a esse assunto.

Central de Água Gelada e Climatização (CAG)

Elaborar e implementar um plano de manutenção, reparos, conservação e limpeza especial periódica de todo o sistema;

Garantir a provisão de serviços de ar condicionado durante todas as horas de funcionamento em 365 dias por ano, em todos os ambientes internos.

Telecomunicações (voz, dados, imagem)

Elaborar e implementar plano de manutenção preventiva e corretiva e verificação mensal do adequado funcionamento do sistema de telecomunicações

Áreas verdes (paisagismo e jardinagem)

Elaborar e implantar projetos de paisagismo, levando em consideração os projetos existentes, relevo, solo, áreas de preservação, clima, vegetação, circulação, etc.;

Implementar plano de manutenção de todas as áreas verdes internas e externas da Arena Multiuso em um estado de conservação adequado.

Manter o campo de futebol em conformidade com as exigências da Confederação Brasileira de Futebol e demais entidades responsáveis pela organização dos jogos e campeonatos.

Sinalização interna e externa

Elaborar e implementar um plano de manutenção, reparos, conservação e limpeza especial periódica de toda a sinalização.

Serviços de apoio

Gestão do equipamento, como definição e coordenação das diversas equipes/setores, planejamento estratégico, estabelecimento de metas e organização dos recursos humanos e infraestrutura;

Serviços de operação

Gerenciamento, coordenação e execução dos serviços essenciais ao funcionamento do equipamento, tais como placar eletrônico, rede elétrica, hidráulica, gramado, equipamentos eletrônicos, bilheteria entre outros;

Plano operacional e comercial

A operação da Arena Multiuso deverá ser planejada de modo a explorar ao máximo a funcionalidade dos espaços, de forma eficaz e eficiente para, dessa forma, melhorar a atratividade, taxa de ocupação, rentabilidade e alavancagem das receitas acessórias.

O Plano Operacional da Arena Multiuso deverá ser aprovado, no prazo de 60 dias a contar do seu recebimento, pelo Poder Concedente, antes da emissão de autorização para sua operação.

O Plano Operacional deverá descrever em detalhes a operação dos equipamentos contendo no mínimo informações sobre o horário de funcionamento, atividades desenvolvidas e quantidades de funcionários envolvidos em cada atividade. Devem ser descritas as atividades principais do equipamento, bem como as atividades necessárias ao seu pleno funcionamento, como segurança e limpeza, entre outras.

Deverão ser previstos os procedimentos a serem adotados pelos funcionários quando da ocorrência de acidentes, incidentes, reclamações de usuários, problemas na operação, e quaisquer outras ocorrências que justifiquem a intervenção da Concessionária para a normalização da operação.

Durante o período da Concessão, o Plano Operacional poderá ser revisado conforme a Concessionária julgar necessário. . As alterações também deverão ser encaminhadas ao Poder Concedente para aprovação no prazo de 30 dias corridos.

Procedimentos de montagem e desmontagem de eventos

Na relação com o usuário final dos espaços para eventos, a Concessionária deve estabelecer contratualmente, os limites de responsabilidades de cada uma das partes e definir as condições para:

- Montagem das estruturas
- Limite de operação dos locatários
- Sinalização interna
- Carga e descarga
- Acesso de pessoal
- Acesso de veículos
- Equipamentos especiais
- Embargo à montagem
- Danos causados às instalações
- Materiais remanescentes
- Consumo de energia, água e outras facilidades
- Vistorias de entrega e devolução das áreas

Serviços ambientais e consumo

Na execução de suas atribuições a Concessionária deve ter comprometimento com as questões ambientais e com a definição de programas com soluções técnicas que visam atingir o menor impacto ambiental possível, privilegiando o bem-estar e a saúde dos usuários e áreas limdeiras, através da adoção de padrões ambientais demonstrados nos projetos executivos, como por exemplo; uso racional de água, gestão de resíduos, consumo de energia, impactos de vizinhança, etc. Neste sentido, a Concessionária deverá observar a legislação federal, estadual e municipal vigente e responsabilizar-se por todas as autorizações e licenças ambientais e urbanísticas necessárias.

São os serviços essenciais ao bom funcionamento da Arena Multiuso, mantendo o ambiente nas condições de higiene necessárias, proporcionando conforto e bem-estar aos usuários. Tais como limpeza, coleta de lixo, jardinagem, entre outros;

Serviços comerciais

Fundamental para que a Arena Multiuso seja utilizada pelo público. Esse serviço possibilita que os mais diversos eventos e os mais diversos tipos de público possam usufruir do equipamento em seu momento de entretenimento e lazer.

Atendimento comercial

Disponibilidade de funcionários treinados (telefonista, recepcionista, gerente comercial, entre outros) para atendimento ao público, agendamento de eventos e apresentação da Arena Multiuso.

Plano de ação corretiva

A Concessionária deverá elaborar Plano de Ação Corretiva em periodicidade semestral para sanar as falhas que possam comprometer as operações normais dos equipamentos, gerando interrupções indesejáveis nos serviços, ou funcionamento abaixo dos padrões estabelecidos.

O Plano de Ação deverá conter os prazos previstos para a solução das falhas de acordo com sua natureza, devendo ser previstos prazos mais curtos para situações de maior prejuízo à funcionalidade dos equipamentos.

Prestação de informações

A Concessionária deverá providenciar, sempre que solicitada, a emissão de relatórios descritos com informações comprovadas sobre a operação dos equipamentos. Os relatórios deverão conter informações relativas aos serviços prestados e aspectos financeiros.

Da acessibilidade

Caberá a Concessionária realizar as adequações de acessibilidade no bem concedido, adaptando suas edificações, mobiliário e espaços, ao previsto na Lei federal nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004, ABNT: NBR 9050/2015, nas normas correlatas ao assunto e nas que surjam ao longo do prazo de concessão.

Disposições gerais

A relação entre a Concessionária e terceiros contratados será de única responsabilidade da Concessionária, não cabendo ao Poder Concedente qualquer obrigação ou responsabilidade sobre os mesmos, devendo restringir as condições legais entre dois entes privados.

Plano de reinvestimento

Para participação nesse processo, a Concessionária, conforme item 04 do anexo 13 desse Edital, já deverá prever um plano de reinvestimento dos Bens Vinculados à Concessão. Esse plano tem caráter provisório e deverá ser revisado, detalhado e aprimorado ao longo do primeiro ano da Concessão, a contar da data de Eficácia do Contrato.

O plano deve conter metas semestrais e anuais e ser obrigatoriamente validado pela Fiscalização e pelo Poder Concedente. O mesmo poderá ser atualizado a cada 05 anos, desde que validados pela Fiscalização e pelo Poder Concedente. Seu descumprimento acarretará reduções na parcela variável da Contraprestação Mensal, conforme Indicadores de Desempenho e também está sujeito as multas e penalidades, conforme Contrato.

Os orçamentos com as estimativas de valores de reinvestimento devem estar detalhados e diretamente relacionados ao inventário de bens reversíveis a ser elaborado pela Concessionária no primeiro ano de Concessão, conforme obrigação que consta no Contrato.

O plano de reinvestimento definitivo validado pela Fiscalização e pelo Poder Concedente não ensejará revisão do Equilíbrio Econômico-Financeiro, independentemente de possíveis divergências do plano apresentado conforme anexo 13 do Edital de licitação.

No Relatório de Avaliação Econômico-Financeira, anexo 02 desse Edital, foi considerado o valor histórico da reforma da Arena Multiuso, deflacionado pelo INCC e considerada a depreciação acumulada. Dessa forma, chegou-se a uma taxa de reinvestimento equivalente de 1,21% ao ano. Esses valores representam apenas uma estimativa dos gastos necessários para a reforma e/ou substituição dos equipamentos existentes.

A Concessionária terá liberdade para determinar em seu plano um cronograma diverso do estimado no anexo 02 e incorporar possíveis ganhos de eficiência no orçamento desde que as renovações tenham qualidade igual ou superior a dos ativos originais e sejam atestadas pela Fiscalização.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos neste Instrumento serão resolvidos pelas normas contidas na legislação atinente à espécie.