

ANEXO III DO EDITAL

CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

CONCESSÃO PARA REFORMA, REQUALIFICAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO DO MERCADO
DISTRITAL DE SANTA TEREZA, DA FEIRA COBERTA DO PADRE EUSTÁQUIO DO MUNICÍPIO DE BELO
HORIZONTE – MG E CONSTRUÇÃO DO NOVO CENTRO CULTURAL DO PADRE EUSTÁQUIO.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DIRETRIZES	3
1. DEFINIÇÕES	3
2. DIRETRIZES GERAIS	4
CAPÍTULO II – TRANSFERÊNCIA DA OPERAÇÃO DOS MERCADOS.....	4
3. ENCARGOS DE TRANSFERÊNCIA DA OPERAÇÃO	4
CAPÍTULO III – ENCARGOS DE OBRA.....	6
4. PROJETO E CONSTRUÇÃO	6
5. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	10
CAPÍTULO IV – ENCARGOS DE ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, VIGILÂNCIA E LIMPEZA DOS MERCADOS	11
6. ADMINISTRAÇÃO	11
7. LIMPEZA E CONSERVAÇÃO.....	12
8. CONTROLE DE PRAGAS	13
9. MANUTENÇÃO GERAL DAS INSTALAÇÕES CIVIS, ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, EQUIPAMENTOS, UTILITÁRIOS E MOBILIÁRIOS	14
10. SEGURANÇA	17
11. DEMAIS ENCARGOS.....	19
12. DO ESPAÇO DESTINADO À UNIDADE PRODUTIVA COLETIVA/COMUNITÁRIA DO MERCADO DE SANTA TEREZA	20
CAPÍTULO V – EXPLORAÇÃO COMERCIAL	21
13. EXPLORAÇÃO COMERCIAL DOS ESPAÇOS DO MERCADO	21
14. ESTACIONAMENTO	22
15. EVENTOS	23
16. MARKETING	23
17. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	24

CAPÍTULO I – DIRETRIZES

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins deste Caderno de Encargos e sem prejuízos de outras definições já estabelecidas, as expressões seguintes são assim definidas:

- a) **AGRICULTURA URBANA:** conjunto de atividades de cultivo de hortaliças, de plantas medicinais, de espécies frutíferas, de flores, de manejo florestal e a produção artesanal de alimentos e bebidas para o consumo humano, a troca, a doação, a comercialização e a prestação de serviços, desenvolvida por agricultor urbano;
- b) **FUNÇÕES TÍPICAS DE MERCADO:** São funções típicas de mercados, sem prejuízo de outras semelhantes: i. Contribuir para o abastecimento da cidade; ii. Oferecer à população produtos da cesta básica e hortifrutigranjeiros de qualidade; iii. Contribuir com a regulação do mercado de abastecimento em termos de qualidade, preço e disponibilidade; iv. difundir a cultura culinária de Minas Gerais; v. Comercializar artesanato que represente a diversidade cultural mineira e belo-horizontina; vi. Ser uma referência de lazer e cultura na cidade; vii. Oferecer opções de alimentos orgânicos e agroecológicos para a população; viii. Contribuir para a comercialização de alimentos, orgânicos e agroecológicos, in natura e processados, oriundos de assentamentos da reforma agrária, da produção regional e realizada em áreas urbanas e periurbanas, fortalecendo as rotas curtas de comercialização; ix. Contribuir para a comercialização de produtos provenientes de grupos que se organizam pelos princípios da Economia Solidária; x. ofertar à população alimentos com certificação de origem; xi. Contribuir para o desenvolvimento territorial, social, local e regional;
- c) **PAREDES E/OU TETOS VERDES:** Paredes e/ou tetos parcialmente ou completamente cobertos com vegetação que inclui um meio de crescimento como solo, água ou um substrato natural.
- d) **SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL:** consiste na realização do direito de todos ao acesso regular e permanente a alimentos de qualidade, em quantidade suficiente, sem

comprometer o acesso a outras necessidades essenciais, tendo como base práticas alimentares promotoras de saúde que respeitem a diversidade cultural e que sejam ambiental, cultural, econômica e socialmente sustentáveis.

2. DIRETRIZES GERAIS

- 2.1.** Este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA descreve e detalha as obrigações contratuais da CONCESSIONÁRIA em relação a obras, operação, serviços, manutenção e demais encargos durante a CONCESSÃO.
- 2.2.** A CONCESSIONÁRIA deve executar todos os SERVIÇOS e dispor de todos os recursos humanos, itens, materiais, equipamentos e insumos necessários para o regular cumprimento do OBJETO.
- 2.3.** É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar 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, observado o disposto no CONTRATO.
- 2.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver práticas e modelos de gestão conforme normas vigentes, de forma a assegurar que as necessidades de todos os USUÁRIOS estejam compreendidas, aceitas e atendidas, fornecendo SERVIÇOS e produtos com os níveis de qualidade impostos pelo CONTRATO e seus ANEXOS.
- 2.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá atuar em consonância com as melhores práticas de governança corporativa, zelando especialmente pela transparência.

CAPÍTULO II – TRANSFERÊNCIA DA OPERAÇÃO DOS MERCADOS

3. ENCARGOS DE TRANSFERÊNCIA DA OPERAÇÃO

- 3.1.** A fim de assegurar uma transição eficaz das operações dos MERCADOS entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, minimizando o impacto sobre os PERMISSIONÁRIOS e USUÁRIOS da Feira Coberta do Padre Eustáquio, a CONCESSIONÁRIA deverá observar o

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO conforme definido no EDITAL e previsto no CONTRATO, para assunção da ÁREA DA CONCESSÃO.

- 3.2.** A CONCESSIONÁRIA deverá firmar contrato privado de locação com os PERMISSIONÁRIOS, obedecendo as condições e limites temporais estabelecidos no Projeto de Lei nº 747 de 2019, que tramita na Câmara Municipal de Belo Horizonte.
- 3.3.** O contrato de locação a ser firmado com os PERMISSIONÁRIOS deverá constar o valor do aluguel com preço de mercado compatível com as mesmas condições e previsões de índices de reajuste que serão referências para com os demais lojistas. Entretanto, no caso dos PERMISSIONÁRIOS, o instrumento deverá conter, ainda, dispositivo informando que o valor do aluguel receberá um abatimento temporário por 60 (sessenta) meses, conforme disposto no Projeto de Lei nº 747/2019 e, que, na sequência, o valor do aluguel passará a ser o já constante no instrumento de locação, porém, sem o referido abatimento, com as devidas correções monetárias.
- 3.4.** Nos termos do Projeto de Lei nº 747/2019, o instrumento de locação a ser firmado com os PERMISSIONÁRIOS deverá contemplar, ainda, que, nos casos em que as obras comprovadamente impedirem o funcionamento das atividades do PERMISSIONÁRIO por mais de 30 (trinta) dias, o período em que sua atividade deixar de funcionar será compensado ao final dos 60 (sessenta) meses com a dilação do prazo na exata proporção.
- 3.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá conceder prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação do extrato do CONTRATO de concessão para que os PERMISSIONÁRIOS providenciem todas as licenças e alvarás necessários para o regular desenvolvimento de suas atividades, devendo, na sequência, tomar todas as medidas legais necessárias para que a manutenção de todos os lojistas e comerciantes, permissionários ou não, nos MERCADOS, seja realizada exclusivamente dentro dos parâmetros legais.
- 3.6.** A CONCESSIONÁRIA poderá, para fins de melhor alocação dos lojistas e utilização dos espaços, realizar ajustes nas áreas dos boxes a serem utilizados pelos PERMISSIONÁRIOS devendo, nesse caso, atentar-se para que o valor da locação seja diminuído na mesma proporção, considerada a área constante no Termo de Permissão Remunerada de Uso. Caso a alteração seja no sentido de ampliação da área dos boxes a serem utilizados pelos PERMISSIONÁRIOS, a medida não implicará em aumento do valor do aluguel praticado,

- observada as subcláusulas 3.2, 3.3 e 3.4 acima.
- 3.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá fazer constar em instrumento particular a ser firmado com PERMISSIONÁRIO, que o mesmo deverá obedecer a íntegra do Termo de Permissão Remunerada de Uso assinado com o Município de Belo Horizonte.
- 3.8.** As intervenções de obras, reforma e implantação de equipamentos nos MERCADOS deverão ser executadas visando reduzir ao máximo os impactos ambientais.
- 3.9.** As intervenções de obras, reforma e realocação dos PERMISSIONÁRIOS na Feira Coberta do Padre Eustáquio deverão respeitar o PLANO DE INTERVENÇÃO, garantindo o funcionamento regular da feira durante sua implantação.
- 3.10.** Durante a reforma, ampliação e construção de novas estruturas a CONCESSIONÁRIA deverá considerar:
- a) O funcionamento das atividades dos MERCADOS;
 - b) Existência de sanitários acessíveis;
 - c) Acessos para veículos e pedestres mantidos em perfeitas condições de tráfego durante todo o período de execução da obra;
 - d) Demolições e retiradas de materiais, executadas de forma a evitarem danos a terceiros e ao meio ambiente, com a adoção de medidas para a segurança dos operários, funcionários e usuários dos MERCADOS;
 - e) Ainda, a CONCESSIONÁRIA deverá ter o cuidado especial com resíduos gerados durante a execução da obra, respeitando as diretrizes da resolução 307/2012 do CONAMA, NBR 15.112, NBR 15.113, NBR 15.114 e suas alterações posteriores;
 - f) Disponibilização, em local visível aos usuários dos MERCADOS de informações atualizadas sobre o projeto e a execução da obra, informando o estágio atual, o andamento em termos percentuais do cronograma, bem como a estimativa de conclusão.

CAPITULO III – ENCARGOS DE OBRA

4. PROJETO E CONSTRUÇÃO

- 4.1. No prazo definido no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, contendo o ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO e o Cronograma de Entrega de Obras.
- 4.2. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e a execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma e construção de novas edificações, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal, em especial as Leis Municipais nº 7.165/1996, 7.166/1996 e 9.725/2009, ou outras que vierem a substituí-las.
- 4.3. Os projetos, obras e serviços deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações do Município de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 9.725/2009), bem como com a política da Pessoa com Deficiência para o Município de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 9.078/2005) e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/2000 e nº 13.146/2015, o Decreto Federal nº 5.296/2004 e a NBR ABNT 9050:2015, ou outras que vierem a substituí-las.
- 4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo de projeto e para a realização dos encargos de obra nos MERCADOS.
- 4.5. Os projetos devem, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais. Os projetos deverão ter como base os princípios da arquitetura flexível e utilizar materiais sustentáveis, visando à máxima integração dos MERCADOS com o bairro, meio ambiente e paisagem do bairro.
- 4.6. Os projetos deverão, também, propiciar o uso dos MERCADOS para FUNÇÕES TÍPICAS DE MERCADO, considerando-o como espaço de comércio local, bem como, de integração comunitária e propício às atividades culturais e recreativas.
- 4.7. Os MERCADOS devem buscar ser um centro de convivência para os moradores e visitantes da região onde se encontra. Nesse sentido, o desenho arquitetônico deverá refletir este conceito.

4.8. São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, para instalações de caráter não permanente, para reforma de edificações e de estruturas existentes nos MERCADOS a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento na tipologia arquitetônica de ventilação e iluminação natural;
- b) o sombreamento de fachadas;
- c) o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada e garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- d) a priorização pelo uso de materiais recicláveis, sempre que possível, que diminuam desperdícios, resíduos na obra e que possam ser reaproveitados;
- e) o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- f) a utilização de equipamentos com selos de alta eficiência energética;
- g) a captação e tratamento, sempre que possível, de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- h) a instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros;
- i) o uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático;
- j) a instalação, sempre que possível, de tecnologias limpas de geração de energia, tais como painéis fotovoltaicos para aproveitamento da energia solar;
- k) a redução dos impactos ambientais, sempre que possível, por meio da redução da impermeabilidade do solo, bem como pela instalação de jardins externos e internos, verticais ou horizontais, PAREDES E/OU TETOS VERDES;
- l) a instalação, sempre que possível, de painel de arte urbana, interno ou externo, cuja temática seja condizente às FUNÇÕES TÍPICAS DE MERCADO e às diretrizes da política municipal de SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL.

4.9. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela retirada de entulhos, realização e retiradas de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos.

- 4.10. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.
- 4.11. Durante a execução das obras é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o fornecimento de todos os serviços de supervisão e engenharia; suprimento de mão de obra, canteiros de serviço, materiais, equipamentos, peças sobressalentes e acessórios; utilidades e suprimentos de construção; materiais temporários, estruturas e instalações; transporte (inclusive, sem limites, descarga e movimentação), armazenamento e quaisquer outros serviços necessários para a execução das obras dentro dos padrões de qualidade exigidos em contrato.
- 4.12. No projeto luminotécnico deverão ser previstos pontos de iluminação visando atender às necessidades de iluminação interna e externa, de modo a integrar e valorizar os diversos ambientes, respeitando as características da edificação no que tange ao conceito da iluminação.
- 4.13. O sistema de sanitário dos MERCADOS deverá estar adequado à legislação vigente e demais normas incidentes.
- 4.14. A CONCESSIONÁRIA deve fornecer completa infraestrutura de rede elétrica, água, saneamento, gás, e quaisquer outras necessárias ao bom funcionamento e com qualidade correspondente aos objetivos dos MERCADOS.
- 4.15. Todos os projetos deverão obedecer às disposições e orientações de ordem legal e técnica, determinados pelos poderes públicos e entidades como: Município, Estado e União através de legislação própria pertinente ao assunto, caso houver; órgãos e concessionárias locais de prestação de serviços públicos; Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais.
- 4.16. A CONCESSIONÁRIA deverá atentar-se para o fato do Mercado Distrital de Santa Tereza possuir instrumento de proteção denominado Registro Documental, razão pela qual as reformas ou obras devem obedecer às normas pertinentes. A proteção por Registro Documental constitui na elaboração de documentação sobre o imóvel conforme roteiro oferecido pela DPAM - Diretoria de Patrimônio Cultural, Arquivo Público e Conjunto moderno da Pampulha, da Prefeitura de Belo Horizonte.

5. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

5.1. O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO nos MERCADOS deverá ser realizado conforme disposto no CONTRATO e deverá contemplar todas as intervenções identificadas abaixo, mas não se limitando a:

- a) Análise, identificação e intervenções estruturais da edificação;
- b) Revisão, manutenção e adequação das instalações hidráulicas de água, bombeiros e esgoto;
- c) Revisão, manutenção e adequação do sistema da cobertura;
- d) Restauro de danos e reconstituição da fachada, assim como redimensionamento da comunicação visual interna e externa ao mercado;
- e) Elaboração de projeto específico de calçadas e acessibilidade, contemplando as diretrizes dos órgãos de tombamento e legislação vigente para acessibilidade universal;
- g) Revisão, manutenção e adequação das instalações prediais, de medidas de segurança, prevenção e combate a incêndio, incluindo extintores, hidrantes, saídas de emergência;
- h) Manutenção dos processos de coleta, armazenamento e destinação de resíduos;
- i) Revisão e reforma de paredes internas e fechamentos externos, reconstituição de revestimento e repintura de paredes que apresentam manchas de umidade, deslocamentos, má conservação da pintura e fissuras;
- j) Revisão, manutenção, substituição de peças e conexões das louças, metais e acessórios dos sanitários;
- k) Adequação à acessibilidade, de maneira a atender aos requisitos mínimos previsto em legislação para mobilidade de pessoas com restrição de mobilidade, incluindo instalação e/ou adequação das rampas de acesso, elevadores e sanitários.

CAPÍTULO IV – ENCARGOS DE ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, VIGILÂNCIA E LIMPEZA DOS MERCADOS

6. ADMINISTRAÇÃO

- 6.1.** A CONCESSIONÁRIA deve manter as instalações em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo executar diretamente ou indiretamente, todos os SERVIÇOS necessários à plena operação dos MERCADOS.
- 6.2.** A CONCESSIONÁRIA deve operar os MERCADOS em conformidade com os parâmetros previstos no Anexo IV – Sistema de Mensuração de Desempenho.
- 6.3.** É obrigação da CONCESSIONÁRIA manter o PODER CONCEDENTE informado acerca de todos os detalhes da prestação dos serviços que constituam objeto do CONTRATO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar da data do recebimento da consulta.
- 6.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar equipe de profissionais em quantidade necessária e condizente ao perfeito cumprimento dos serviços especificados neste Caderno.
- 6.5.** A equipe deve ser regularmente treinada e capacitada para exercer as atividades de sua responsabilidade.
- 6.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá observar, nas contratações de pessoal, a legislação trabalhista vigente, notadamente as leis específicas de encargos trabalhistas, previdenciários, tributário, fiscal, bem como os acordos, convenções e dissídios coletivos de cada categoria profissional.
- 6.7.** É dever da CONCESSIONÁRIA cumprir rigorosamente as normas de Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, de acordo com a legislação vigente, e sempre visando à prevenção de acidentes no trabalho.
- 6.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao seu pessoal os equipamentos de proteção individual e coletiva (EPIs e EPCs) necessários para o desempenho de suas atividades.
- 6.9.** A CONCESSIONÁRIA deverá assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas necessárias ao atendimento do seu pessoal acidentado.

7. LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

- 7.1.** Compete à CONCESSIONÁRIA a execução de serviços de limpeza das áreas internas e externas dos MERCADOS, durante o horário de funcionamento, incluindo neste serviço a gestão de resíduos, por meio de política de segregação e coleta seletiva, acaso haja no bairro.
- 7.2.** A execução de serviços de limpeza pela CONCESSIONÁRIA abrange as seguintes atividades:
- a) Limpeza, por meio de lavagem, higienização e desinfecção de todos os ambientes de uso comum e superfícies fixas, de forma a promover a remoção de sujidades visíveis, tais como poeira, manchas, lodo, líquidos e resíduos. Os serviços serão executados em todas as instalações dos MERCADOS em superfícies, tais como: mobiliários, portas, pisos, paredes, armários, corredores, parapeitos, rodapés, janelas, ventiladores, luminárias em geral (inclusive externas), parte interna e externa do prédio, escadas, cortinas, persianas, grades, balcões, maçanetas, mesas, cadeiras, instalações sanitárias, extintores de incêndio, telefones, lixeiras, espelhos, dispensadores, saboneteiras (limpeza das faces interna e externa), papeladeiras, elevadores, escadarias, circulações, vidros, vidraças, tetos, placas de comunicação visual, filtros e bebedouros, tapetes, dentre outros;
 - b) Limpeza e conservação de todos os espaços internos e externos de uso comum, inclusive as lixeiras;
 - c) Limpeza e polimento de metais tais como: válvulas, registros, sifões, fechaduras e etc.;
 - d) Limpeza periódica de caixa d'água;
 - e) Abastecimento, sempre que necessário, de dispensadores, saboneteiras, papel higiênico e papel toalha;
 - f) Limpeza e desobstrução de ralos de escoamento, inclusive seu desentupimento quando necessário;
 - g) Limpeza interna de bebedouros;

- h) Recolhimento de materiais perdidos e manutenção de serviço de achados e perdidos; colocar em demais encargos
- i) Varrição e lavagem de áreas internas e externas, calçadas, entrada e saída dos MERCADOS;
- j) Remoção de lixo das lixeiras;
- k) Segregação, acondicionamento e transporte interno dos resíduos, até o local de sua coleta.

7.3. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de modo a evitar interferências no bom andamento da rotina de funcionamento das empresas inquilinas e na visitação dos USUÁRIOS, podendo, inclusive, executá-los em horários alternativos ao do funcionamento dos MERCADOS.

7.4. Todos os produtos utilizados para limpeza e desinfecção deverão estar registrados no Ministério da Saúde.

8. CONTROLE DE PRAGAS

8.1. Compete à CONCESSIONÁRIA o controle integrado de pragas nos MERCADOS, incluindo áreas internas e externas, para insetos (baratas; cupins; formigas; lagartas; moscas, mosquitos; pernilongos (*Aedes aegypti*)); aracnídeos (aranhas; carrapatos; escorpiões); determinados mamíferos (camundongos, ratos, ratazanas, morcegos) e outras pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos usuários dos MERCADOS.

8.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a dedetização, preferencialmente, nos horários em que não haja funcionários nos MERCADOS.

8.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá executar, no mínimo trimestralmente, os serviços de controle de pragas (ex: desinsetização, descupinização e desratização).

8.1.3. O serviço de controle de vetores e pragas urbanas deverá ser realizado com empresa especializada que detenha licenciamento junto à autoridade sanitária e ambiental competente.

8.1.4. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE o comprovante de execução de serviço contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Local (área do MERCADO) onde foi realizado o serviço;
- b) Praga(s) alvo;
- c) Data de execução dos serviços;
- d) Prazo de assistência técnica, escrito por extenso, dos serviços por praga(s) alvo;
- e) Grupo(s) químico(s) do(s) produto(s) eventualmente utilizado(s);
- f) Nome e concentração de uso do(s) produto(s) eventualmente utilizado(s);
- g) Orientações pertinentes ao serviço executado;
- h) Nome do responsável técnico com o número do seu registro no conselho profissional correspondente;
- i) Número do telefone do Centro de Informação Toxicológica;
- j) Identificação da empresa especializada prestadora do serviço com: razão social, nome fantasia, endereço, telefone e números das licenças sanitária e ambiental com seus respectivos prazos de validade.

8.1.5. Com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, deverão ser afixados cartazes informando a realização da desinfestação, com a data da aplicação, o nome do produto, grupo químico, telefone do Centro de Informação Toxicológica e números das licenças sanitárias e ambientais.

8.1.6. As embalagens vazias deverão ser retornadas ao seu estabelecimento operacional logo após o seu uso, para inutilização e descarte.

9. MANUTENÇÃO GERAL DAS INSTALAÇÕES CIVIS, ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, EQUIPAMENTOS, UTILITÁRIOS E MOBILIÁRIOS

9.1. Conforme determinado no CONTRATO, é dever da CONCESSIONÁRIA manter íntegros e conservar todos os bens, equipamentos e instalações dos MERCADOS sob sua responsabilidade, que deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função de desgaste ou superação tecnológica, ou, ainda, promover os reparos e modernizações necessários à boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e serviços.

- 9.2.** Cabe à CONCESSIONÁRIA identificar os equipamentos integrantes do seu patrimônio de forma a não serem confundidos com similares do patrimônio do PODER CONCEDENTE, observada a disciplina do regime de bens da concessão, prevista no CONTRATO.
- 9.3.** É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção e prevenção de falhas de todos os sistemas e infraestrutura presentes nos MERCADOS, englobando, mas não se limitando a:
- a) Sistema predial (obra civil, pintura, acabamento, pisos, forros etc.);
 - b) Instalações elétricas;
 - c) Instalações hidráulicas;
 - d) Sistema de combate a incêndio
 - e) Vidros;
 - f) Pavimentação;
 - g) Elevadores;
 - h) Circuito Fechado de Televisão – CFTV;
 - i) Equipamentos e mobiliários.
- 8.3.1.** Em relação ao item “Equipamentos e mobiliários”, a obrigatoriedade de manutenção por parte da CONCESSIONÁRIA se restringe àqueles integrantes do seu patrimônio ou do PODER CONCEDENTE, não abarcando os itens obtidos pelos inquilinos e PERMISSIONÁRIOS, ainda que instalados nos MERCADOS.
- 9.4.** Os serviços de manutenção de equipamentos, como elevadores, devem ser realizados por empresas especializadas e profissionais devidamente capacitados, cabendo à CONCESSIONÁRIA obter e preservar atualizados os laudos técnicos dessas empresas atestando as boas condições de uso desses equipamentos.
- 9.5.** O escopo de serviços a serem prestados de forma contínua pela CONCESSIONÁRIA são os seguintes:
- a) Reparos;
 - b) Conservação Predial e;
 - c) Manutenção Predial
- 9.6.** As atividades a serem prestadas pela CONCESSIONÁRIA de conservação predial abrangerão:

- a) Conservação de rotina: conjunto de operações de conservação, executadas de forma permanente, com programação contínua e rotineira, com intuito de manter e/ou evitar um defeito ou inconformidade.
- b) Conservação especial: conjunto de operações de conservação executadas periodicamente, com intuito de revitalizar o ambiente.
- c) Serviços de reparos: conjunto de operações de conservação que tem por objetivo reparar, repor, reconstruir ou restaurar elementos obstruídos ou danificados dos ambientes, corrigindo falhas de surgimento imprevisto, provocado por eventos extraordinários e repentinos.

9.7. A manutenção predial divide-se em:

- a) Manutenção de rotina: envolve o conjunto de serviços de rotinas pré-determinadas com objetivo de promover o aumento da vida útil e antecipar a ocorrências de falhas, restaurando a originalidade dos ambientes e equipamentos.
- b) Manutenção preventiva: envolve o conjunto de intervenções que são programadas anualmente, bem como os serviços de manutenção rotineira, que abarcam os reinvestimentos para a renovação da vida útil da infraestrutura e demais elementos integrantes dos ambientes.

9.8. A CONCESSIONÁRIA deverá registrar, evoluir e fechar os chamados de manutenção utilizando sistema informatizado, contendo as seguintes funcionalidades básicas:

- a) Possibilidade de abertura de chamados pelos inquilinos e PERMISSIONÁRIOS;
- b) Controle do cronograma de manutenções de rotinas;
- c) Controle de chamados de manutenção;
- d) Descrição da solução dada ao problema;
- e) Acompanhamento de pendências;
- f) Gerenciamento do material utilizado;
- g) Gerenciamento do tempo de realização do serviço;
- h) Geração de relatórios técnico-gerenciais;
- i) Registro de histórico detalhado de intervenções realizadas nos bens.

- 9.9.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as manutenções que se façam necessárias para o bom funcionamento do MERCADO nos prazos e condições definidos no Anexo IV do EDITAL – Sistema de Mensuração de Desempenho.
- 9.10.** A CONCESSIONÁRIA deverá programar as manutenções em data e horário de modo a não interferir nas atividades de funcionamento da atividade comercial dos inquilinos, PEMISSIONÁRIOS e dos MERCADOS.
- 9.11.** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar todo material necessário à realização das manutenções, como peças de reposição, lâmpadas, produtos, dentre outros, com a finalidade de manter o perfeito funcionamento dos equipamentos integrantes da CONCESSÃO.
- 9.12.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter todas as áreas verdes da CONCESSÃO, incluindo as áreas gramadas, árvores, plantas e arbustos, procedendo à sua poda, adubagem, plantio e reposição, observado o ANEXO V – DIRETRIZES DE ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO.
- 9.12.1.** É dever da CONCESSIONÁRIA manter as áreas da concessão livres de ervas daninhas, musgo, lodo, lixo, corpos estranhos, bem como realizar substituição de espécies mortas ou insalubres.

10. SEGURANÇA

- 10.1.** É encargo da CONCESSIONÁRIA adotar as providências necessárias para garantir aos USUÁRIOS adequadas condições de acesso, circulação e segurança nas dependências dos MERCADOS.
- 10.2.** Os encargos da CONCESSIONÁRIA relacionados ao acesso e segurança dos MERCADOS podem ser divididos em segurança patrimonial, acesso e monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança.
- 10.3.** Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deve manter disponível número suficiente de profissionais de segurança, de modo a desempenhar corretamente as funções de vigilância patrimonial, portaria e monitoramento de circuito fechado de televisão (CFTV), inclusive noturno, além de caber a ela providenciar treinamento adequado a esses profissionais.

- 10.4.** O Circuito Fechado de Televisão (CFTV) deverá ser utilizado em regime contínuo, durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, nos 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias do ano.
- 10.4.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá possuir armazenamento das imagens pelo período mínimo de 60 (sessenta) dias;
- 10.4.2.** As câmeras do CFTV devem estar distribuídas por toda a área dos MERCADOS, prioritariamente nas edificações, ou locais que necessitem maior controle.
- 10.5.** A CONCESSIONÁRIA é responsável pela segurança dos bens e pessoas que estejam nos MERCADOS cabendo a ela executar, por meio de vigilantes treinados, rondas na área de sua responsabilidade adotando os cuidados e providências necessários para o perfeito desempenho das funções e manutenção da ordem.
- 10.5.1.** A CONCESSIONÁRIA é responsável pela adequada conduta dos profissionais de segurança contratados, que deverão agir com urbanidade, cortesia, civilidade e respeito, em observação estrita à conduta ética e à legislação pertinente, sendo proibido qualquer tipo de discriminação, constrangimento, comprovação vexatória ou estigma aos permissionários, locatários, ou usuários do mercado.
- 10.6.** Compete à CONCESSIONÁRIA comunicar ao PODER CONCEDENTE e demais autoridades de segurança pública todo acontecimento entendido como irregular e que atente contra seu patrimônio ou contra as pessoas no ambiente dos MERCADOS.
- 10.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá observar movimentações suspeitas nas imediações do MERCADO e comunicar quando necessário às autoridades competentes.
- 10.8.** A CONCESSIONÁRIA deverá realizar e manter registro e controle diário das ocorrências relativas à segurança dos MERCADOS, que remetam a sua área de responsabilidade.
- 10.9.** A CONCESSIONÁRIA deverá colaborar com as autoridades competentes nos casos de emergência nas instalações, visando à manutenção das condições de segurança.
- 10.10.** As ações de vigilância e segurança da CONCESSIONÁRIA se restringem aos limites das instalações dos MERCADOS e do escopo da CONCESSÃO.
- 10.11.** A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar às autoridades de segurança pública a presença de aglomerações de pessoas junto aos MERCADOS, bem como toda e qualquer situação que potencial ou efetivamente traga risco à segurança dos MERCADOS, sob pena de responder por omissão.

10.12. A CONCESSIONÁRIA deverá prover o controle de entrada e saída de veículos nos estacionamentos.

10.13. Os vigias, quando não estiverem em atividades de ronda presencial, deverão atentar-se a:

- a) Imagens captadas e transmitidas pelas câmeras aos monitores, de maneira a detectar possíveis modificações na área protegida e tomar as providências cabíveis previamente especificadas, podendo, caso necessário, acionar as autoridades competentes;
- b) Observar a movimentação de indivíduos suspeitos nas áreas monitoradas, adotando medidas de segurança;
- c) Efetuar todos os procedimentos cabíveis quando detectar uma ocorrência, identificando o local de origem e tomando as providências necessárias;
- d) Garantir o efetivo repasse de todas as orientações recebidas e vigentes, bem como eventual anomalia observada ou ocorrências em andamento nos MERCADOS, entre os profissionais que assumirão o posto, quando houver troca de turno.

11. DEMAIS ENCARGOS

11.1. O fornecimento de serviços de abastecimento de água, esgoto, energia, comunicação e demais serviços públicos deverão ser contratados exclusivamente de empresas que detém outorga vigente para a concessão destes serviços públicos.

11.2. A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços de zeladoria na forma, qualidade e quantidade necessárias ao bom andamento dos serviços dos MERCADOS.

11.3. A CONCESSIONÁRIA deverá adquirir todo o material de consumo e peças de reposição que utilizar na execução dos serviços de zeladoria.

11.4. A execução dos SERVIÇOS e a operação das áreas comuns dos MERCADOS poderão ser regidas por condomínio. Nesse caso, cada contrato de locação estabelecido outorga ao locatário a condição de condômino com cota equivalente a 1 (um) sobre o total de contratos de locação de cada mercado.

11.4.1. A gestão deverá ser feita pela CONCESSIONÁRIA embasando-se em um Estatuto de Condomínio, seguindo as normas legais.

- 11.4.2. O Estatuto de Condomínio deverá ser submetido à aprovação do Poder Concedente em até 60 (sessenta) dias antes do início operação de cada um dos MERCADOS.
- 11.4.3. Na hipótese de loja ou box vago, a cota referente será automaticamente transferida à CONCESSIONÁRIA, que deve arcar com os custos correspondentes.
- 11.4.4. As cláusulas constantes do Estatuto de Condomínio não poderão comprometer os índices estabelecidos no Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD), sob pena de serem consideradas nulas.
- 11.4.5. A taxa de condomínio a ser cobrada pela CONCESSIONÁRIA somente poderá contemplar despesas ordinárias e indispensáveis para limpeza, vigilância, jardinagem, zeladoria, promoção e manutenção do software de gestão, dos MERCADOS, sendo vedada qualquer percepção de lucros ou instituição de fundo de reserva.

12. DO ESPAÇO DESTINADO À UNIDADE PRODUTIVA COLETIVA/COMUNITÁRIA DO MERCADO DE SANTA TEREZA

- 12.1. Deverá ser reservada área de no mínimo 600 (seiscentos) m², de exploração gratuita, para a produção e comercialização de gêneros alimentícios advindos de cultivo de hortifrúteis, observado o ANEXO V – DIRETRIZES DE ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO.
- 12.2. Caberá a CONCESSIONÁRIA alimentar a área com terra suficiente para o início das atividades.
- 12.3. O Comitê Social do mercado de Santa Tereza, previsto na cláusula 45 do CONTRATO, será responsável pela seleção do grupo coletivo de produtores, os quais deverão ser escolhidos a partir do Cadastro de Agricultor fornecido pela SMASAC - Secretaria Municipal de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania.
 - 12.3.1. O grupo coletivo de produtores selecionado será responsável pela atividade de plantio, cultivo e colheita no espaço de exploração gratuita destinado à unidade produtiva, cabendo ao Comitê Social sua fiscalização e necessidade compulsória de troca do grupo coletivo de produtores.
- 12.4. Do espaço de exploração gratuita destinado à unidade produtiva deverá ser reservada área mínima de 90 (noventa) m² para venda dos produtos.

- 12.5.** Mesmo no espaço de exploração gratuita destinado à unidade produtiva, a CONCESSIONÁRIA deverá prestar todos os serviços previstos no CONTRATO e seus ANEXOS.

CAPÍTULO V – EXPLORAÇÃO COMERCIAL

13. EXPLORAÇÃO COMERCIAL DOS ESPAÇOS DO MERCADO

- 13.1.** É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a exploração comercial dos MERCADOS, nos termos do CONTRATO.
- 13.2.** A ocupação dos centros comerciais por meio de locação das lojas, boxes e espaços comerciais deve ser definido pela CONCESSIONÁRIA, o qual deve respeitar as restrições legais, diretrizes do PODER CONCEDENTE, especialmente quanto as FUNÇÕES TÍPICAS DE MERCADO.
- 13.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá destinar 25% (vinte e cinco inteiros por cento) da área locável total de boxes de cada um dos MERCADOS para os BOXES INCENTIVADOS.
- 13.4.** A exploração comercial a partir de expansões e ampliações na área construída devem ser previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE, bem como, observar o CONTRATO e a regulamentação vigente, em especial as resoluções normativas e diretrizes dos órgãos de preservação do Patrimônio.
- 13.5.** As intervenções a serem executadas para exploração de atividades econômicas por meio das expansões e ampliações não poderão inibir o funcionamento adequado dos MERCADOS.
- 13.6.** A CONCESSIONÁRIA poderá obter receitas em razão da exploração das seguintes atividades econômicas, nos termos do CONTRATO:
- a) Locação de áreas para escritórios, nos termos do ANEXO V – DIRETRIZES DE ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO, desde que estas atividades não afetem, ou diminuam a área total destinada às atividades de FUNÇÕES TÍPICAS DE MERCADO, áreas para armazenagem de cargas e mercadorias para locatários que exerçam as atividades nos

MERCADOS e estejam em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE;

b) Locação de áreas para educação e formação conectadas à temática da SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL e/ou da GASTRONOMIA em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE, desde que estas atividades não afetem, ou diminuam a área total destinada às atividades de funções típicas de mercado.

13.7. A CONCESSIONÁRIA deverá incentivar a agricultura orgânica de produção familiar, em que o consumo de alimento saudável possa ser valorizado e seu produtor incentivado a produzir com maior qualidade e a preço competitivo. Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá destinar uma área de, no mínimo, 30 (trinta) metros quadrados, em cada um dos MERCADOS, para a instalação do “armazém da agricultura familiar” que deverá ser locado para a oferta de gêneros alimentícios agroecológicos, orgânicos e oriundos da prática da AGRICULTURA URBANA, em especial aqueles advindos de participantes do SPG (Sistema Participativo de Garantias) da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

13.7.1. O espaço referido na subcláusula anterior deverá estar contido na área de BOXES INCENTIVADOS.

14. ESTACIONAMENTO

14.1. É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a exploração e gestão do estacionamento, sendo-lhe permitida a terceirização da operação.

14.2. É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA garantir que a fila de veículos não ultrapasse os limites internos dos estacionamentos evitando qualquer tipo de transtorno no tráfego das vias dos MERCADOS.

14.3. A CONCESSIONÁRIA deve adotar sistema de cobrança, com mecanismos de controle que permita gerenciar o acesso e a permanência dos veículos.

14.4. No que diz respeito à segurança do estacionamento, compete à CONCESSIONÁRIA zelar pela segurança dos usuários, funcionários, veículos (e bens guardados em seu interior) e demais bens situados nos estacionamentos, sendo seu dever protegê-los, especialmente

contra furtos e roubos, sem prejuízo do dever de ressarcimento de terceiros pelas perdas e danos eventualmente verificados, observada a legislação vigente.

- 14.5.** Devem ser disponibilizadas vagas para idosos, gestantes e pessoas com crianças de colo, bem como portadores de necessidades especiais, conforme exigido pela legislação vigente.

15. EVENTOS

15.1. É de direito da CONCESSIONÁRIA a exploração comercial onerosa dos espaços destinados a eventos, por meio de shows, apresentações, feiras e outras atividades, mediante a cobrança de ingressos, locação de espaço e comercialização de espaços publicitários.

15.2. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar gratuitamente ao PODER CONCEDENTE 02 (duas) datas por semestre para realização de eventos na área multiuso, de convivência e eventos do Mercado Distrital de Santa Tereza.

15.3. A CONCESSIONÁRIA é responsável por:

- a) Todas as obrigações decorrentes da execução dos eventos, incluindo o devido licenciamento, materiais, mão-de-obra, locomoção, seguros de acidentes, impostos, contribuições previdenciárias, encargos trabalhistas e quaisquer outras que forem devidos;
- b) Manter o funcionamento dos MERCADOS, sem prejudicar o bom andamento das atividades comerciais dos inquilinos, dos PERMISSIONÁRIOS e USUÁRIOS durante a execução dos eventos;
- c) Manter a segurança dos usuários, funcionários, equipamentos e jardins.

15.4. Desde que previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE, é permitida a exploração pela CONCESSIONÁRIA de outros espaços ou equipamentos não prevista inicialmente, não extrapolando o escopo da CONCESSÃO.

16. MARKETING

- 16.1. Caberá a CONCESSIONÁRIA realizar serviços de marketing dos MERCADOS, através de propagandas, promoções e eventos que promovam positivamente a imagem dos MERCADOS e que auxiliem a atração de empresas inquilinas e investidores.
- 16.2. O plano de marketing deve divulgar produtos e serviços considerando a missão social dos MERCADOS e fortalecendo sua marca.

17. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

- 17.1. OS MERCADOS deverão funcionar ao menos nos horários intitulados comerciais (09:00 às 18:00), cabendo à CONCESSIONÁRIA estender o seu funcionamento conforme necessidade, observada legislação vigente.