



ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: CONCESSÃO ONEROSA DO IMÓVEL DENOMINADO ARENA ESPORTIVA BEM COMO ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO MESMO.

1. JUSTIFICATIVA

A Arena Esportiva pode converter-se em espaços multiuso capazes de receber diferentes modalidades de eventos esportivos, culturais, sociais, entre outros, com segurança, conforto e viabilidade econômica. Essa mudança de visão, mais do que ampliar as suas possibilidades de autossustentação econômica, vai inserir São José dos Campos, além dos eventos esportivos, em um circuito de eventos e shows. As atividades e exploração da arena, irão impulsionar a economia e a visibilidade do município, criando um novo segmento de serviços na cidade.





Prefeitura de São José dos Campos

Assessoria de Projetos Especiais

2. MODELO DE NEGÓCIOS

Tendo em vista, a liberalidade do Município em contratar e delegar a execução dos seus serviços a outrem, a Prefeitura de São José dos Campos propõe o modelo de negócios para a viabilização da delegação da gestão da ARENA ESPORTIVA em São José dos Campos.

O modelo de negócios proposto, consistirá em uma Concessão, com base na Lei Federal nº 8.987/1995. A empresa que oferecer o maior percentual de suas receitas brutas ao Município, auferidas mensalmente, será a vencedora do certame.

Por outro lado, o parceiro privado irá realizar as adequações necessárias na arena, a fim de promover o Município de São José dos Campos no roteiro nacional dos artistas, shows e demais eventos que sejam compatíveis com a estrutura dos referidos espaços, tornando-o atrativo do ponto de vista comercial.

Desta maneira, o parceiro privado através da gestão e exploração econômica da arena, irá auferir receitas que deverão ser compartilhadas com o Município de São José dos Campos, previstas em no mínimo 5% das receitas brutas.

3. OBJETO

3.1 ARENA ESPORTIVA

A Arena Esportiva está localizada na Rua Winston Churchill, 230, no Bairro Jardim das Indústrias, região Oeste de São José dos Campos - SP.

O complexo se situa a 3,5 km da ligação mais próxima à Rodovia Presidente Dutra - BR 116. Pode ser facilmente acessado através da Avenida Campos Elíseos e Rua Winston Churchill, situadas em seu entorno, além de estar próximo a duas das principais vias expressas do município - o Complexo Viário Sérgio Sobral de Oliveira - Anel Viário (a 4,0 km) e Avenida Alfredo Asdente - Via Oeste (a 100 metros).

O empreendimento está implantado em uma área de 40.515,37 m², contando com uma área construída de 10.763,69 m² e um estacionamento com 15.786,00 m².

3.1.1 ESTACIONAMENTO

Possui três portarias de acesso, sendo duas destinadas ao grande público e uma destinada aos atletas, imprensa e autoridades.

Executado com blocos intertravados de concreto, oferece um total de 705 vagas, distribuídas da seguinte forma:



Prefeitura de São José dos Campos

Assessoria de Projetos Especiais

TIPO:	Nº DE VAGAS
CARROS*	497
MOTOS	42
BICICLETAS	80
ÔNIBUS	09
DIVERSAS	77
TOTAL	705

* Das 497 vagas para carros, 16 são reservadas para pessoas com deficiência e 20 para idosos.

3.1.2 ACESSOS e SAÍDAS

A arena possui ao todo 04 entradas principais, sendo:

- 02 entradas laterais para o público em geral (com controle de acesso por meio de catracas);
- 01 entrada social destinada ao público e acesso aos camarotes de piso;
- 01 entrada VIP destinada aos atletas, imprensa e autoridades;
- Existem ainda 04 saídas de emergências localizadas nas extremidades da edificação.

3.1.3 BILHETERIAS

A Arena conta com 02 bilheterias nas laterais do acesso social, totalizando 06 guichês. Ambas possuem salas anexas destinadas ao cofre.

3.1.4 ÁREA VIP

O espaço contempla Camarotes de Piso (04) e Camarote VIP.

Os camarotes de piso (04) possuem no total 510 assentos e 04 espaços destinados a pessoas com cadeira de rodas (P.C.R);

O camarote VIP possui 121 assentos, sanitários femininos, masculinos, sanitários acessíveis e copa.



Prefeitura de São José dos Campos

Assessoria de Projetos Especiais

Além do acesso pelas escadas, o espaço conta ainda com um elevador com capacidade para até 15 pessoas.

3.1.5 IMPRENSA

O camarote de imprensa conta com 06 cabines de transmissão, sendo 04 cabines de 5,85m² e 02 cabines de 9,26m², além de uma área central para filmagem. Possui ainda sanitários femininos, masculinos e sanitários acessíveis. O acesso é feito através de escadas e elevador com capacidade para até 15 pessoas.

3.1.6 LANCHONETES

O espaço possui um total de 06 lanchonetes, sendo 02 no piso térreo e 04 no piso superior.

3.1.7 VESTIÁRIOS

A Arena está equipada com vestiários para atletas, árbitros e funcionários, além de vestiários acessíveis, distribuídos da seguinte forma:

TIPO	CHUVEIRO	VASO SANITÁRIO	MICTÓRIO
VESTIÁRIO MANDANTE	08	03	05
VESTIÁRIO MANDANTE ACESSÍVEL	06	02	-
VESTIÁRIO VISITANTE	08	03	05
VESTIÁRIO VISITANTE ACESSÍVEL	06	02	-
VESTIÁRIO ACESSÍVEL - ANTI DOPPING (02 UNID)	02	02	-
VESTIÁRIO ARBITRAGEM FEMININO	03	02	-
VESTIÁRIO ARBITRAGEM MASCULINO	03	02	-
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIO MASCULINO	01	01	02
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIO FEMININO	01	02	-
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS MASCULINO PARA PCD	01	01	-
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS FEMININO PARA PCD	01	01	-



3.1.8 SANITÁRIOS

O empreendimento possui 02 sanitários coletivos masculinos com um total de 22 vasos sanitários e 19 mictórios, 02 sanitários coletivos femininos com um total de 30 vasos sanitários, além de 08 sanitários acessíveis, todos distribuídos pelo complexo.

3.1.9 ÁREA MÉDICA E PREPARAÇÃO FÍSICA

A Arena Esportiva possui espaços destinados a aparelhos de musculação, fisioterapia (com 03 banheiras de imersão), atendimento médico, ambulatório para atletas e ambulatório para o público.

3.1.10 DEMAIS AMBIENTES

A Arena possui ainda diversos outros ambientes como sala para gerência, sala administrativa, sala para federação, sala de troféus, depósito para materiais esportivos, auditório com capacidade para 85 pessoas, recepção com biblioteca, ambiente para exposições e hall principal.

3.1.11 ARQUIBANCADA

A arquibancada conta com 4.611 lugares, dentre os quais estão inclusos 50 assentos para pessoas obesas (P.O), 510 assentos distribuídos nos 04 camarotes de piso e 121 assentos no camarote para autoridades. Existem ainda 19 espaços destinados a pessoas em cadeira de rodas (P.C.R).

3.1.12 QUADRA DE ESPORTES

Com 1.702,60 m² de piso em madeira flutuante, a quadra possui demarcações para Vôlei (9x18m), Basquete (15x28m), Handebol e Futsal (20x40m), podendo ainda ser utilizada para apresentações artísticas, competições e eventos oficiais de outras modalidades, como Judô, Taekwondo, Luta Olímpica, Karatê e Ginástica Artística e Rítmica.

3.1.13 PLACAR ELETRÔNICO

O placar eletrônico possui 04 faces de LED full color, com área total de 44,24 m² (11,06 m² de área útil por face - largura 3,84 m x altura 2,88 m), com conversor de imagem óptico, processador de imagem - Vídeo Scaller, unidade para controle do telão com 02 monitores de LED, 01 PC core i7, rack 19" e nobreak. Possui software para gerenciamento e configuração dos telões.

3.1.14 ILUMINAÇÃO DA QUADRA

A iluminação é composta por 86 refletores de LED de 225W, sendo 43 de cada lado da quadra. Possuem fluxo luminoso de 25.700 lúmens na cor branca



Prefeitura de São José dos Campos

Assessoria de Projetos Especiais

(temperatura de cor 5.000 K) obtendo uma iluminância média na quadra de 1.085 lux - superior ao que exigem as Ligas Nacionais de Basquete (NBB), Futsal (LNF) e Vôlei (Superliga), que exigem iluminância de 800lux, 800lux e 1.000lux, respectivamente.

3.1.15 DEMAIS INFORMAÇÕES

3.1.15.1 ACESSIBILIDADE

A Arena foi projetada de modo a atender às normas de acessibilidade sendo sua arquibancada provida de 50 assentos para pessoas obesas (P.O) e 19 vagas para pessoas em cadeira de rodas (P.C.R).

A arena possui ao todo 06 vestiários acessíveis separados por gênero, sendo 04 destinados a atletas e 02 destinados a funcionários, além de 08 sanitários acessíveis.

Em relação aos acessos, a arena possui elevadores e rampas acessíveis, além de 14 vagas de estacionamento reservadas para pessoas com deficiência e 20 vagas para idosos.

3.1.15.2 ENTRADA DE ENERGIA E GERADOR

A entrada de energia é feita através de uma subestação blindada ao tempo, com capacidade máxima de 1.000kVA.

Possui também, energia auxiliar através de moto-gerador movido a diesel de 563kVA e autonomia de 4h em plena carga.

3.1.15.3 RESERVATÓRIO DE ÁGUA

O empreendimento está equipado com um reservatório elevado com capacidade de 53,46 m³ (sendo 25m³ destinados à reserva de incêndio), um reservatório enterrado com capacidade de 60 m³ e um reservatório destinado a armazenamento e reaproveitamento da água de chuva com capacidade de até 250 m³.

3.1.15.4 COMBATE A INCÊNDIO

A Arena Esportiva é dotada de Sistema de Proteção e Combate a Incêndio em conformidade às normas vigentes do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

3.1.15.5 ACÚSTICA

A Arena Esportiva conta ainda com as telhas da cobertura dotadas de tratamento acústico.



3.1.15.6 GARANTIA DA OBRA

A obra da arena possui garantia de execução dada pela Construtora Portobello, e a mesma poderá ser acionada pela CONCESSIONÁRIA, se necessário.

4. ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL

A CONCESSIONÁRIA será responsável por toda a administração, operação, manutenção e exploração comercial da Arena.

Todas as atividades desenvolvidas deverão ser divididas, organizadas e coordenadas, contemplando todos os aspectos físicos, humanos, financeiros, jurídicos, administrativos e econômicos necessários ao bom andamento organizacional.

Todos os serviços deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados para cada finalidade e devem ser respeitadas as normas e legislação vigente.

A ampliação, a transformação do imóvel em outras ideias que possam remodelar, tornar atrativo e economicamente viável do ponto de vista de negócios, poderão ser viabilizadas, respeitadas as premissas deste Termo de Referência e anuência da CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA não poderá subcontratar os serviços que impliquem na administração e operação dos imóveis, sendo-lhe permitida a subcontratação dos serviços específicos de atividades inerentes, acessórias ou complementares, assim considerados os de obras civis, limpeza, manutenção das instalações e equipamentos, vigilância patrimonial, dentre outras.

Na hipótese de subcontratação, a CONCESSIONÁRIA, será a única responsável perante a CONCEDENTE, dela podendo ser exigida diretamente a execução dos serviços, em caso de inadimplência ou má execução dos serviços subcontratados.

Obedecidos os preceitos legais, o presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte, a não ser com prévio e expresso consentimento da CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA poderá explorar comercialmente o imóvel desde que não seja prejudicada a administração e a operação dos mesmos.

O horário de funcionamento da arena fica restrito das 6h00 até as 23h00, de segunda à sábado, e das 6h00 até as 18h00 aos domingos e feriados. Caso haja algum novo tratamento acústico, os horários poderão ser repactuados entre as partes.

Todas as alterações, novas edificações e instalações deverão atender os padrões legais e de engenharia, admitidas construções desde que atendidas as disposições da Lei Complementar Municipal n.º 623/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo.



5. DOS PRAZOS E PARTICIPAÇÕES DA CONCEDENTE

A CONCESSÃO terá o prazo de 20 (vinte) anos, prorrogáveis por mais 10 (dez) anos, com outorga periódica variável inicialmente prevista em no mínimo de 5% da Receita Bruta apurada mensalmente, sujeito ao julgamento no procedimento licitatório consoante critérios definidos em edital.

Fica determinado que toda e qualquer despesa assumida deverá ser honrada e paga pela CONCESSIONÁRIA, prevalecendo o princípio da competência para a configuração da assunção do compromisso.

A CONCEDENTE assumirá toda a Administração do Complexo na primeira hora do dia seguinte ao dia do encerramento da concessão.

6. CAPACIDADE TÉCNICA DA CONCESSIONÁRIA

A CONCESSIONÁRIA deverá comprovar sua experiência em administrar espaços multiuso com área mínima de 5.000 m².

A comprovação deverá ser demonstrada através de contratos de limpeza, segurança e/ou manutenção completa.

Comprovação de experiência de eventos, de natureza esportiva, corporativa ou outras naturezas, para no mínimo 2.500 pessoas.

7. EVENTOS DA CONCEDENTE

Fica definido que a CONCESSIONÁRIA reservará três dias da semana (terças, quartas e quintas) para realização de atividades/eventos da concedente, sem ônus para o município, que deverão ser agendadas até o fim do ano/calendário anterior.

A cada data reservada, deverá haver as seguintes previsões:

1. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir que nestes dias a área que será ocupada pela concedente, esteja livre e à disposição do evento/atividade.
2. Nos dias de uso pela CONCEDENTE, esta reserva-se o direito de encobrir todos os locais que contiverem propaganda e publicidade no Complexo.
3. A CONCEDENTE ou quem esta designar, será responsável pelo Quadro Móvel (Equipe de Apoio).
4. Os custos básicos continuarão sendo de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA nos dias de uso pela CONCEDENTE.
5. A exploração comercial das lanchonetes nos dias dos eventos solicitados pela CONCEDENTE ficará por conta da CONCESSIONÁRIA.
6. A bilheteria e o estacionamento deverão estar livres para a CONCEDENTE.
7. Garantia de funcionamento e operação dos equipamentos de som, iluminação, painel eletrônico, elevadores etc.



8. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- 8.1** Explorar comercialmente a ARENA, abrangendo, publicidade e estacionamento com a cobertura correspondente de seguro;
- a) No que tange a publicidade, a concessionária poderá explorar a publicidade, e outras explorações comerciais que se enquadrem a vocação dos complexos, respeitada a legislação vigente.
- 8.2** Permitir a realização dos eventos da CONCEDENTE, nos termos do item 7 deste Termo de Referência.
- 8.3** Realizar investimentos com o intuito de tornar a ARENA atrativa do ponto de vista de negócios, explorando comercialmente o estacionamento, as lanchonetes e os pontos móveis de vendas de comida e bebida, além de lojas.
- 8.4** Construir novas edificações e instalações, sendo todo e qualquer investimento realizado ocorrerá por conta e risco desta.
- a) Todas as alterações, novas edificações e instalações deverão ser autorizadas pela CONCEDENTE, e atender os padrões legais e de engenharia, além do atendimento das disposições da Lei Complementar Municipal – Lei de Uso e Ocupação do Solo, a qual segue anexa a Certidão de Uso do Solo.
- 8.5** Manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à CONCESSÃO;
- 8.6** Zelar pela integridade do imóvel e dos bens vinculados à CONCESSÃO;
- 8.7** Adotar as providências necessárias, inclusive judiciais, a fim de proteger o patrimônio da ARENA.
- 8.8** Elaborar e implementar esquemas de atendimento às situações de emergência, mantendo disponíveis os necessários recursos humanos e materiais;
- 8.9** Apoiar as ações das autoridades e representantes do Poder Público, em especial da polícia, dos bombeiros, da defesa civil, da saúde pública e do meio ambiente;
- 8.10** Cumprir e responder às determinações relativas à segurança do Trabalho;
- 8.11** Responder pelo correto comportamento e eficiência do pessoal sob sua responsabilidade, incluindo eventuais subcontratações;
- 8.12** Manter todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício de sua atividade objeto da presente CONCESSÃO;
- 8.13** Responder pelos danos causados ao bem concedido;
- 8.14** Seguro contra incêndio de valor não inferior a R\$ 20 milhões.
- 8.15** Responder por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução desta CONCESSÃO;
- 8.16** Responder por quaisquer danos e/ou prejuízos causados à



Prefeitura de São José dos Campos

Assessoria de Projetos Especiais

CONCEDENTE ou a terceiros no exercício da sua atividade ou da execução dos encargos assumidos, assim como de seus possíveis subcontratados, devendo conduzir os serviços e a operação da ARENA de modo a assegurar os padrões de boa técnica e segurança, bem como sua utilização de interesse social, não sendo imputável à CONCEDENTE qualquer responsabilidade direta ou indireta;

- 8.17** Assumir todos os riscos inerentes à operação da ARENA.
- 8.18** Manter os seguros compatíveis com suas responsabilidades para com a CONCEDENTE, usuários e para com terceiros;
- 8.19** Prover os investimentos necessários ao cumprimento das metas de qualidade, desempenho e de segurança dos serviços desenvolvidos na ARENA.
- 8.20** Poderá substituir o piso existente por piso removível, e caso não o faça, deverá garantir sua plena proteção para o uso em eventos esportivos.
- 8.21** Manter, durante a vigência do CONTRATO, as qualificações técnica, econômico-financeira, regularidade fiscal e outras que permitiram a sua habilitação e qualificação relativamente à licitação que precedeu a assinatura do presente ajuste;
- 8.22** Responsabilizar-se pelas despesas com consumo de energia elétrica, água, esgoto e outras decorrentes do uso do imóvel.
- 8.23** Toda e qualquer atividade realizada na ARENA deverá observar a legislação vigente, isentando a Prefeitura de quaisquer responsabilidades.
- 8.24** Fornecer toda documentação necessária para apuração dos valores referentes aos pagamentos mensais, e sempre que a CONCEDENTE solicitar.
- 8.25** Será permitido o consumo de bebidas alcoólicas nos eventos da concessionária.

9. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

- 9.1** Fiscalizar, permanentemente, a atividade da CONCESSIONÁRIA;
- 9.2** Analisar, propor adequações e aprovar todos os projetos executivos e suas eventuais modificações;
- 9.3** Entregar as áreas internas e externas da ARENA existente, à CONCESSIONÁRIA, livres e desimpedidas de pessoas e coisas;
- 9.4** Assumir as responsabilidades decorrentes de quaisquer atos ou fatos anteriores à outorga da presente CONCESSÃO;
- 9.5** Apresentar à CONCESSIONÁRIA os documentos técnicos relativos à ARENA existentes;
- 9.6** Responder pelas relações jurídicas mantidas e pela rescisão dos contratos firmados com terceiros até a data da celebração do



Prefeitura de São José dos Campos

Assessoria de Projetos Especiais

CONTRATO, isentando a CONCESSIONÁRIA de quaisquer obrigações decorrentes dos referidos instrumentos e de suas eventuais rescisões;

9.7 Analisar e aprovar as ações de expansão dos serviços que integram o objeto do presente CONTRATO, e consequente modernização e aperfeiçoamento dos equipamentos e das instalações da ARENA.

9.8 Aplicar penalidades regulamentares e contratuais;

9.9 Exigir o pronto reparo pela CONCESSIONÁRIA de qualquer falha construtiva ou de funcionamento, sob pena de aplicação das penalidades previstas em CONTRATO;

10. BENS REVERSÍVEIS

A CONCEDENTE emitirá Termo de Entrega dos Bens Reversíveis no mesmo dia da entrega da Ordem de Início à Concessionária, momento em que ocorrerá a transferência substancial dos riscos e benefícios decorrentes do controle do ativo.

Toda e qualquer nova aquisição de bem do imobilizado ou intangível realizada pela CONCESSIONÁRIA deverá ser registrada, e a qualquer momento a CONCEDENTE poderá realizar inventário do imobilizado a fim de garantir a perfeita compatibilidade entre o registrado e o existente.

Ao final da CONCESSÃO, todos os bens serão revertidos ao PODER CONCEDENTE, sobretudo os que obedecerem ao princípio da atualidade.

A CONCEDENTE realizará o inventário 06 (seis) meses antes do Término do Contrato de CONCESSÃO, relacionando todos os bens disponíveis e necessários ao funcionamento da ARENA ESPORTIVA, inclusive os investimentos realizados durante o período da CONCESSÃO.

Todos os bens revertidos e substituídos durante a vigência contratual deverão estar em condições adequadas de uso e conservação, por pelo menos mais 02 (dois) anos após o encerramento da CONCESSÃO, salvo os bens com vida útil inferior a este tempo.

A CONCEDENTE deverá ser indenizada caso a CONCESSIONÁRIA não cumpra as condições aqui estabelecidas e o cálculo indenizatório será realizado consoante os mecanismos legais.

11. DOCUMENTAÇÃO DA ARENA

A CONCESSIONÁRIA se compromete em manter todos os Laudos e Licenças do Complexo dentro do prazo de validade e em conformidade com a legislação vigente durante toda a vigência do contrato.

12. DOS SEGUROS

A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e manter os seguros pertinentes e suficientes para assegurar os danos materiais, cobrindo a perda, destruição ou



Prefeitura de São José dos Campos

Assessoria de Projetos Especiais

prejuízos relacionados ao imóvel e aos os bens integrantes durante toda a vigência da CONCESSÃO.

Desta maneira, a concessionária deverá apresentar Apólice de Seguro em favor da concedente, resguardado todo período da concessão administrativa e garantindo na apólice de seguro, a cobertura total em caso de sinistro.

A Apólice de seguro deverá ser atualizada sempre que houver alterações, quais sejam: reposição de bens, investimentos, melhorias, ampliações, etc.

A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, contratar os seguros necessários, relativamente a todo o prazo da operação, para garantir a efetiva cobertura dos riscos com a execução das atividades pertinentes à operação, em condições aceitáveis pela CONCEDENTE.

Nenhuma obra ou serviço terá início sem que a CONCESSIONÁRIA apresente à CONCEDENTE a comprovação de que as apólices dos seguros exigidos neste CONTRATO se encontrem em vigor e nas condições estabelecidas.