



**CONCORRÊNCIA Nº [•]/2024**

**MODO DE DISPUTA FECHADO E ABERTO PRESENCIAL**

que tem por finalidade a CONCESSÃO ONEROSA DE USO das THERMAS ANTÔNIO CARLOS em POÇOS DE CALDAS/MG, observadas todas as regras e condições deste EDITAL e seus ANEXOS.

**ANEXO I DO CONTRATO –**

**CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

## SUMÁRIO

<b>1. DIRETRIZES GERAIS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS.....</b>	<b>7</b>
<b>3. DIRETRIZES OPERACIONAIS .....</b>	<b>23</b>
<b>4. ENCARGOS DE OBRA .....</b>	<b>25</b>
<b>5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO .....</b>	<b>28</b>
<b>6. DOS SEGUROS .....</b>	<b>48</b>
<b>7. PROMOÇÃO E APOIO AO TURISMO NAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS</b>	
<b>52</b>	
<b>APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO .....</b>	<b>55</b>
<b>APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO.....</b>	<b>58</b>
<b>APÊNDICE III – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DAS THERMAS ANTÔNIO</b>	
<b>CARLOS.....</b>	<b>64</b>
<b>APÊNDICE IV – LISTA DE PLANOS DA CONCESSÃO .....</b>	<b>65</b>
<b>APÊNDICE V – IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE INTERVENÇÕES.....</b>	<b>66</b>
<b>APÊNDICE VI – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE</b>	
<b>TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL .....</b>	<b>78</b>
<b>APÊNDICE VII – PLANO DE MANUTENÇÃO DAS THERMAS ANTÔNIO</b>	
<b>CARLOS.....</b>	<b>86</b>
<b>ANEXO A - PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....</b>	<b>141</b>
<b>APÊNDICE VIII – REGULAMENTO DE USO E/OU LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS E</b>	
<b>DEPENDÊNCIAS DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS – POÇOS DE CALDAS</b>	
<b>.....</b>	<b>163</b>
<b>APÊNDICE IX – REGULAMENTO GERAL DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS</b>	
<b>– POÇOS DE CALDAS.....</b>	<b>184</b>
<b>APÊNDICE X – CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE OBRAS .....</b>	<b>196</b>

## **1. DIRETRIZES GERAIS**

- 1.1 O presente documento define as diretrizes gerais e os encargos obrigatórios de obra, operação, serviços, manutenção e outros encargos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, a serem realizados pela CONCESSIONÁRIA durante o prazo da CONCESSÃO.
- 1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação à CODEMGE nos casos omissos.
- 1.3 Durante o prazo de CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam as THERMAS ANTÔNIO CARLOS, tais como a arquitetura, os bens tombados e seu caráter de espaço público, conforme descritos no Apêndice V do ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA.
- 1.4 A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os SERVIÇOS e dispor de todos os equipamentos, recursos humanos, materiais e insumos necessários para o regular cumprimento do OBJETO do CONTRATO.
- 1.5 É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as licenças, autorizações, alvarás 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, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.
- 1.6 No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO, a CONCESSIONÁRIA contará,

quando necessário, com o apoio da CODEMGE para interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública.

- 1.7 Devem ser respeitadas as normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais, bem como aos demais normativos vigentes, devendo a CONCESSIONÁRIA, para tanto, elaborar os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.
- 1.8 A CONCESSIONÁRIA deve garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as determinações Municipais e com demais normas aplicáveis.
- 1.9 A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver um Plano de Administração e Gestão, propondo soluções para aprimorar o desenvolvimento de suas atividades, de forma a oferecer SERVIÇOS em nível adequado aos USUÁRIOS.
- 1.10 A CONCESSIONÁRIA deverá utilizar inovações tecnológicas nos equipamentos, processos e demais atividades desenvolvidas, com o objetivo de garantir maior eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, sejam aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções.
- 1.11 A identidade visual padrão da CODEMGE deverá estar estampada, em proporção equivalente à logomarca da CONCESSIONÁRIA e em acordo com as diretrizes de seu Manual de Identidade Visual, em todos os materiais de comunicação e nas ações publicitárias.
- 1.12 Os projetos, obras e serviços a serem realizados devem atender às disposições legais aplicáveis, devendo ser observados com especial atenção os direitos preferenciais, dentre os quais se enquadram os

relativos aos idosos, gestantes, lactantes, autistas, pessoas com mobilidade reduzida e pessoas com crianças de colo.

1.13 A CONCESSIONÁRIA é a única e exclusiva responsável por qualquer ajuste e/ou adequação necessários para que as obras, a operação e a gestão das THERMAS ANTÔNIO CARLOS respeitem as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável.

1.14 A CONCESSIONÁRIA deverá fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a integração com a cidade, a participação, inclusão social e o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam o perímetro das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, gerando benefícios sociais, econômicos e ambientais para a comunidade de Poços de Caldas, observando, dentre outras, as seguintes diretrizes:

- a) Contratação de mão de obra local;
- b) Parceria comercial com a comunidade;
- c) Valorização e promoção da cultura local nas dependências das Thermas Antônio Carlos;
- d) Parceria com entidades públicas e privadas;

1.15 A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a destinação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS à sua vocação como espaço voltado à promoção do turismo, do bem-estar, da saúde integral e do lazer da população da cidade de Poços de Caldas e de seus visitantes.

1.16 As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência possível no uso das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, no seu entorno e na sua vizinhança,

observados, no que couber, os objetivos e diretrizes do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços (CONDEPHACT-PC), do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA-MG) e das Secretarias de Turismo e de Cultura do município de Poços de Caldas.

1.17 A qualquer tempo, a CODEMGE, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste documento, poderá manifestar-se expressamente de forma a garantir que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, não obstante, tal manifestação, a aplicação das penalidades cabíveis nos termos do CONTRATO.

1.18 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o próprio Regulamento de Uso das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, observando como referência os atuais regulamentos constantes dos APÊNDICE VIII e APÊNDICE IX deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.18.1A apresentação do Regulamento de Uso à CODEMGE, para sua aprovação, deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DA CONCESSÃO.

1.18.2 A CODEMGE procederá à análise e aprovação do Regulamento de Uso, podendo solicitar ajustes ou informações complementares dentro de um período de 1 (um) mês;

1.19 A CONCESSIONÁRIA deverá atender a todos os USUÁRIOS com segurança e urbanidade, independentemente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, ofertando acesso autônomo e regular a todos os ambientes das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

## **2. DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS**

2.1 Estas DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS têm como finalidade nortear as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS de engenharia e arquitetura a serem executadas nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, bem como as atividades de manutenção que deverão ser cumpridas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de CONCESSÃO previsto no CONTRATO, visando garantir à sociedade uma infraestrutura de qualidade, segura e com múltiplas possibilidades de utilização.

2.2 A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e executar o PLANO DE INTERVENÇÕES conforme disposto neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, contemplando integralmente as exigências técnicas previstas nestas DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS.

2.2.1. O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá conter as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS previstas no item 2.23; e as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, caso propostas.

2.3 É facultada à CONCESSIONÁRIA a execução de INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, por sua conta e risco, desde que não comprometam a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, sejam previamente analisadas pela CODEMGE, e se aprovadas, realizadas conforme termos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

2.4 Sem prejuízo das demais normas técnicas e legislação aplicáveis, o PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser elaborado e executado observando os parâmetros técnicos, construtivos e de acessibilidade previstos na legislação pertinente, em especial, mas sem se limitar, às seguintes:

- 2.4.1 Lei Complementar Nº 225 – de 07 de janeiro de 2022 – Plano Diretor de Poços de Caldas
- 2.4.2 Lei Complementar Nº 92 – de 26 de dezembro de 2007 – Lei De Uso E Ocupação Do Solo (e suas alterações)
- 2.4.3 Decreto Municipal nº 3254/1985 – Aprova o Tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Parque José Affonso Junqueira, em Poços de Caldas;
- 2.4.4 Deliberação Normativa CONEP nº 07/2014 – Estabelece normas para a realização de estudos de impacto no patrimônio cultural no Estado de Minas Gerais;
- 2.4.5 PORTARIA IEPHA/MG Nº 52/2014 – Dispõe sobre procedimentos para elaboração de Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) e aprovação do respectivo Relatório de Impacto no Patrimônio Cultural (RIPC);
- 2.4.6 Normas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais – CBMMG;
- 2.4.7 Normas da concessionária de energia elétrica CEMIG;
- 2.4.8 Normas da Agência Nacional de Mineração – ANM;
- 2.4.9 ABNT NBR 16280:2020 – Reforma em edificações;
- 2.4.10 ABNT NBR 9050:2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- 2.4.11 ABNT NBR 15575:2013 – Desempenho de Edificações Habitacionais;
- 2.4.12 ABNT NBR 5674:2012 – Manutenção de edificações;
- 2.4.13 ABNT NBR 14037:2014 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações;
- 2.4.14 Manual de Normas para Elaboração dos Serviços Técnicos e Projetos – DEOP-MG 2007  
(<http://www.der.mg.gov.br/institucional/legislacao/normas-tecnicas-dermg>);

2.4.15 Manual SEMAD – Manual de Obras Sustentáveis do Estado de  
Minas Gerais

([http://www.meioambiente.mg.gov.br/images/stories/manuais/manual\\_obras\\_sustentaveis.pdf](http://www.meioambiente.mg.gov.br/images/stories/manuais/manual_obras_sustentaveis.pdf)).

- 2.5 A execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, bem como a realização de quaisquer obras, deverá adotar práticas sustentáveis na elaboração dos projetos correlatos e na execução das obras, com intuito de minimizar os impactos ambientais decorrentes e a geração de resíduos, bem como garantir a utilização racional e eficiente de recursos e materiais empregados.
- 2.6 O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser elaborado e executado observando as exigências previstas neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, além de prever, integral e impreterivelmente, as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS definidas no item 2.23 destas DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS.
- 2.7 AS THERMAS ANTÔNIO CARLOS necessitam de obras de modernização e restauro, cuja caracterização e especificações a serem atendidas estão descritas nestas DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS, devendo conter pelo menos as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS definidas no item 2.23.
- 2.8 As intervenções necessárias para modernizar e restaurar o espaço serão realizadas por exclusiva conta e risco da CONCESSIONÁRIA, na forma prevista no CONTRATO DE CONCESSÃO.
- 2.9 AS THERMAS ANTÔNIO CARLOS são um bem tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA) e pela Prefeitura Municipal de Poços de Caldas. Portanto, está sujeita às diretrizes de proteção estabelecidas por estes órgãos e não poderá ser destruído,

mutilado ou sofrer qualquer intervenção sem a prévia aprovação dos mesmos, devendo ser submetida à apreciação dos referidos órgãos toda e qualquer intervenção no bem cultural protegido, e respeitadas as diretrizes construtivas estabelecidas.

- 2.10 Os projetos de arquitetura e engenharia necessários para a execução das obras de modernização e restauro das edificações que possuem valor histórico devem ser aprovados pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços – CONDEPHACT-PC, cabendo à CONCESSIONÁRIA a aprovação dos mesmos junto a estes e a demais órgãos técnicos pertinentes, caso seja necessário.
- 2.11 A CONCESSIONÁRIA deverá assumir integral responsabilidade por toda a interação com o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA), com a Prefeitura Municipal de Poços de Caldas e com as demais autoridades competentes, bem como pelas providências necessárias à modernização, restauro e manutenção do espaço.
- 2.12 A CONCESSIONÁRIA deverá, ainda, assumir integral responsabilidade por toda a interação com o Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais – CBMMG, para as obras que poderão impactar no Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou eventual aprovação de projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico – PCIP.
- 2.13 É também obrigação e responsabilidade da CONCESSIONÁRIA toda a interação com a concessionária de energia elétrica DME Distribuição S/A – DMED, para viabilizar as obras que poderão impactar na infraestrutura de fornecimento de energia elétrica das Thermas Antônio Carlos.

2.14 Faculta-se a CONCESSIONÁRIA, dentro dos limites estabelecidos pelas normas aplicáveis e pelas autoridades competentes, mediante prévia aprovação da CODEMGE, fazer outras intervenções, não descritas nestas DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS, com o intuito de melhorar o resultado econômico do empreendimento.

2.15 As obras de restauração e modernização deverão, na medida do possível, ser feitas em módulos, de modo a afetar minimamente o funcionamento das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

2.16 Como as obras de modernização e restauro poderão ser subcontratadas, no todo ou em parte junto a terceiros e, caso o faça, a CONCESSIONÁRIA deverá observar, dentre outras, as seguintes instruções:

- a) A CONCESSIONÁRIA somente poderá contratar empresa ou profissional que comprove aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível, em características, quantidades e prazos, com a parcela da reforma/renovação contratada, mediante apresentação de atestado(s), acompanhado(s) da(s) respectiva(s) certidão(ões) emitida(s) pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região onde os serviços foram executados, emitido(s) por pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, em nome do profissional técnico responsável, comprovadamente inscrito no CREA ou CAU;
- b) Nos trabalhos que possam afetar a estrutura do imóvel ou outros aspectos de valor histórico, deve-se contratar profissional que tenha expertise no trato de imóveis tombados, a fim de se assegurar a observância das restrições impostas pelo município e pelo estado de Minas Gerais;

2.17 A CONCESSIONÁRIA deverá manter, para apresentação à CODEMGE, sempre que solicitado, todos os documentos relativos às contratações de que trata esse dispositivo, incluindo, entre outros: (i) as certidões e atestados de que tratam as alíneas (a) e (b); (ii) os contratos firmados com os fornecedores ou prestadores de serviços escolhidos e, se for o caso, os respectivos aditivos; (iii) a comprovação de recebimento do produto ou serviço, inclusive reforma ou obra; e (iv) documentos originais relativos ao pagamento.

2.18 É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia necessários para a execução das obras de modernização e restauro das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, após a assinatura do contrato.

2.19 Todas as benfeitorias realizadas pela CONCESSIONÁRIA – sejam as descritas nestas DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS ou outras autorizadas pela CODEMGE – incorporam-se às THERMAS ANTÔNIO CARLOS, sem que a CONCESSIONÁRIA faça jus a qualquer indenização, direito de retenção ou levantamento.

2.20 Os valores indicados no item 2.25 – DOS INVESTIMENTOS ESTIMADOS para as reformas e obras ora exigidas têm caráter meramente indicativos, devendo ser considerados, pela CONCESSIONÁRIA, como referencial para a elaboração de sua proposta comercial, competindo à CONCESSIONÁRIA a elaboração do orçamento final para apuração do valor dos investimentos.

2.20.1. Em que pese se tratar de valor estimado de investimento, o aporte de recursos pela CODEMGE para as obras de modernização e restauro será fixo, no valor de R\$ R\$ 6.210.063,34 (seis milhões, duzentos e dez mil, sessenta e três reais e trinta e quatro centavos).

2.21 Para fins de esclarecimento, caso a conclusão das obras de modernização e restauro requeira dispêndio que supere os INVESTIMENTOS ESTIMADOS descritos no item 2.25, a CONCESSIONÁRIA deverá arcar, por sua exclusiva conta e risco, com a totalidade dos valores necessários para a execução das obras.

2.22 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de sinalização e elementos de comunicação visual acessível, inclusive braile, nas placas existentes e a serem implantadas, preferencialmente bilíngue, em toda a área das THERMAS ANTÔNIO CARLOS com linguagem visual padronizada, integrada e acessível, de forma a valorizar a paisagem e promover a educação ambiental, com instalação de elementos como mapas, painéis de notícias, eventos e esquemas interpretativos, placas de sinalização, advertência e direcionais, identificando todos os equipamentos, em até 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.

2.23 As principais exigências referentes às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, que deverão ser consideradas na elaboração e execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, estão descritas a seguir:

2.23.1. OBRAS PARA MODERNIZAÇÃO E RESTAURO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS E FONTE PEDRO BOTELHO:

**2.23.1.1 Desenvolvimento de novo cadastro arquitetônico e de engenharia das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO, principalmente das instalações prediais, a serem apresentados à CODEMGE para acompanhamento da equipe técnica interna.**

- a) Os cadastros *as built* devem ser entregues em versões digitais nos formatos .pdf e .dwg, em até 45 (quarenta e cinco) dias após conclusão das obras de INTERVENÇÕES.
- b) Os cadastros devem apresentar informações suficientes para auxiliar na gestão e orientar as manutenções preventivas e periódicas estabelecidas.

**2.23.1.2 Contratação de diagnóstico especializado para levantamento das condições estruturais atuais da edificação e execução de eventuais reparos necessários.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deve ajustar quaisquer brocas, trincas, ferrugens e ferragens expostas, com diferentes graus de agressão e oxidação, bem como quaisquer danos estruturais identificados.
- b) Toda a estrutura das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO deve ser analisada, incluindo vigas e bases de pilares do subsolo, lajes e estruturas situadas na área técnica e casa de bombas.
- c) A CONCESSIONÁRIA deve contratar a execução de diagnóstico técnico especializado para levantamento das condições estruturais atuais da edificação, devendo o mesmo conter a proposição das intervenções adequadas para a recuperação dos elementos estruturais degradados.

**2.23.1.3 Substituição do sistema de exaustão.**

- a) É obrigação da CONCESSIONÁRIA adequar o sistema de exaustão das THERMAS para seu pleno funcionamento e operação.
- b) A infraestrutura do sistema atual apresenta desgastes em função do tempo e os equipamentos estão inoperantes, com clara obsolescência, portanto recomenda-se a substituição

completa do sistema de insuflamento existente por um novo, com as devidas atualizações tecnológicas necessárias.

#### **2.23.1.4 Substituição da caldeira a gás.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deve manter a operação das THERMAS em seu pleno funcionamento, obtendo solução adequada ao limite da vida útil da caldeira a gás (25 anos) de forma preliminar ao seu esgotamento.
- b) Os testes hidrostáticos e de espessura realizados na caldeira não foram satisfatórios, apresentando duas possibilidades: preferencialmente substituição completa ou realização de testes específicos para reparo da caldeira em local externo.

#### **2.23.1.5 Adequações para acessibilidade.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá adequar as edificações às condições de acessibilidade nos termos da legislação e normas aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, as ABNT NBR 9050, ABNT NBR 16537, NBR NM 313 e Lei nº 10.098/2000.
- b) A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o projeto de acessibilidade e submetê-lo à aprovação da CODEMGE e dos órgãos de proteção ao patrimônio, nas esferas municipal e estadual, e só executá-lo após aprovação.

#### **2.23.1.6 Estudo de gerenciamento de risco de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) e adequações necessárias.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá reavaliar o SPDA existente, aplicando as orientações da norma vigente.

- b) O projeto executado foi desenvolvido previamente à versão atual da NBR 5419:2015 e não há registro de laudos recentes do SPDA como um todo (apenas laudo do aterramento da subestação).

**2.23.1.7 Conservação e necessidade de reforma/restauração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá realizar todos os reparos necessários para perfeita conservação e manutenção das edificações, incluindo a revitalização dos pisos (manchados e desgastados), a substituição de equipamentos e itens quebrados ou faltantes, o reparo e a renovação da pintura das esquadrias e dos rodapés de madeira, bem como reparos pontuais em geral, como substituição de peça de azulejo e correção de fissuras em paredes antes da renovação da pintura.
- b) A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o projeto das INTERVENÇÕES e submetê-lo à aprovação da CODEMGE e dos órgãos de proteção ao patrimônio, nas esferas municipal e estadual, e só executá-lo após aprovação, de acordo com os prazos definidos no item 1.9 do APÊNDICE V deste ANEXO I – IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE INTERVENÇÕES.
- c) A proposição de retirada ou inserção de qualquer elemento nas áreas da concessão durante todo o período da CONCESSÃO deverá ser aprovada pela CODEMGE e pelos órgãos de proteção ao patrimônio, nas esferas municipal e estadual, e só executada após aprovação.

**2.23.1.8 Reforço do vitral do hall de entrada das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar projeto de reforço estrutural e de proteção do vitral e submetê-lo à aprovação da CODEMGE e dos órgãos de proteção ao patrimônio, nas esferas municipal e estadual.
- b) A CONCESSIONÁRIA deverá executar o projeto de reforço estrutural e de proteção do vitral após aprovações necessárias.

**2.23.1.9 Reforma e reativação do banco de capacitores automático existente para controle de fator de potência da instalação.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá contratar empresa especializada para avaliação do banco de capacitores existente e verificação da possibilidade de restauro ou necessidade de implantação de um novo, devido à obsolescência ou ao tempo de inatividade do mesmo.

**2.23.1.10 Restabelecimento do sistema de vaporização central.**

- a) É obrigação da CONCESSIONÁRIA restabelecer o sistema de vaporização central das THERMAS para seu pleno funcionamento e operação.

**2.23.1.11 Implantação de abrigo de resíduos sólidos.**

- a) É obrigação da CONCESSIONÁRIA implementar abrigo de resíduos sólidos, para armazenamento temporário dos resíduos até sua coleta.
- b) A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o projeto de implantação do abrigo de resíduos sólidos e submetê-lo à aprovação da CODEMGE e dos órgãos de proteção ao

patrimônio, nas esferas municipal e estadual, e só executá-lo após aprovação.

#### **2.23.1.12 Estudo de opções de usos alternativos para a FONTE PEDRO BOTELHO.**

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar estudos com novas opções de usos para a FONTE PEDRO BOTELHO (Fonte do Leãozinho), visando maior engajamento e utilização por parte dos USUÁRIOS.
- b) Os novos usos devem priorizar a fruição pública do espaço, prevendo estruturação e melhoria das áreas públicas e oferta de novos serviços, de modo a privilegiar atividades de valor social, cultural e econômico.

#### **2.23.2. DA MOBILIZAÇÃO: INSTALAÇÃO DA OBRA E/OU CANTEIRO DE OBRAS:**

- a) As INTERVENÇÕES deverão ser rigorosamente planejadas e organizadas para a instalação do canteiro de obras.
- b) A CONCESSIONÁRIA deverá adotar as medidas necessárias, antes do início dos serviços, para evitar que fatores não programados interfiram negativamente, realizando a localização e a organização das atividades no canteiro de obras.
- c) Deverá ser facilitado o descarregamento e a guarda de material, bem como a retirada de entulho, a limpeza constante do canteiro de obras e a instalação de combate a incêndio em locais estratégicos, observadas as exigências técnicas e legais aplicáveis.
- d) A CONCESSIONÁRIA também deverá realizar os estudos dos fluxos das atividades, equacionando-os com o objetivo de otimizar a execução dos serviços, observando os critérios estabelecidos na

Norma Regulamentadora NR-18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção.

- e) A limpeza deverá ser constante e permanente, de forma a aumentar a qualidade dos serviços executados e diminuir os riscos e impactos pertinentes à realização de obras em uma edificação tombada.

### 2.23.3. DEMOLIÇÕES / REMOÇÕES DIVERSAS E LIMPEZA DE OBRA:

- a) Para a transformação de materiais ou demolição na construção civil, de todas as classes, desde a geração até a etapa de transporte, recomenda-se assegurar a segregação na origem e as condições de reutilização e reciclagem. Esses resíduos deverão ser classificados, separados, removidos, transportados e destinados, de forma ambientalmente adequada, às unidades de recebimento licenciadas.
- b) A limpeza geral e permanente, incluindo carga e transporte de entulhos, deverá ser realizada constantemente, de modo a manter a organização do canteiro de obras, conforme diretrizes da Norma Regulamentadora NR-18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, demais legislações pertinentes e normas sustentáveis.
- c) Será necessária a execução dos serviços de limpeza final de pisos, revestimentos, paredes, aparelhos sanitários e vidros de edificações, dentre outros, que deverá ser executada de forma a não danificar outras partes da edificação.
- d) Deverão ser retirados salpicos de tinta, argamassa e cimento aderidos ao revestimento, incluindo soleiras, rodapés e peitoris.
- e) Após a aplicação de qualquer produto químico, o local deverá ser lavado com água em abundância.
- f) Os serviços deverão seguir os critérios e procedimentos estabelecidos na Resolução nº 307 do Conselho Nacional do Meio

Ambiente, assim como as Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas pertinentes ao tema.

2.24 As demais disposições relativas à elaboração de projetos estão demonstradas no APÊNDICE V – IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE INTERVENÇÕES.

2.25. DOS INVESTIMENTOS ESTIMADOS:

2.25.1. Os investimentos estimados para a realização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS somam o montante de **R\$ 7.402.209,89 (sete milhões, quatrocentos e dois mil, duzentos e nove reais e oitenta e nove centavos)**, conforme expresso na tabela a seguir:

INVESTIMENTOS	DESEMBOLSO
<p>Obras para modernização e restauro das THERMAS ANTÔNIO CARLOS (com aporte da CODEMGE), quais sejam:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contratação de diagnóstico especializado para levantamento das condições estruturais atuais da edificação e execução de eventuais reparos necessários.</li> <li>2. Substituição do sistema de exaustão.</li> <li>3. Adequações para Acessibilidade.</li> <li>4. Conservação e necessidade de reforma/restauração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO.</li> </ol>	<p><b>R\$ 6.210.063,34</b></p>
<p>Obras para modernização e restauro das THERMAS ANTÔNIO CARLOS (investimento exclusivo da CONCESSIONÁRIA), quais sejam:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desenvolvimento de novo cadastro arquitetônico e de engenharia das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO, principalmente das instalações prediais, a serem apresentados à</li> </ol>	<p><b>R\$ 1.192.146,55</b></p>

<p>CODEMGE para acompanhamento da equipe técnica interna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Substituição da caldeira a gás.</li> <li>3. Estudo de gerenciamento de risco de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) e adequações necessárias.</li> <li>4. Reforço do vitral do hall de entrada das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.</li> <li>5. Reforma e reativação do banco de capacitores automático existente para controle de fator de potência da instalação.</li> <li>6. Restabelecimento do sistema de vaporização central.</li> <li>7. Implantação de abrigo de resíduos sólidos.</li> <li>8. Estudo de opções de usos alternativos para a FONTE PEDRO BOTELHO.</li> </ol>	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 7.402.209,89</b>

2.25.2. A execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS deverá seguir os prazos máximos definidos no cronograma de obras apresentado no APÊNDICE X – CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE OBRAS.

2.25.3. As INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS deverão ser realizadas em sua integralidade pela CONCESSIONÁRIA, que deverá utilizar o valor do Aporte disponibilizado pela CODEMGE para execução das seguintes INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS PRIORITÁRIAS:

- Contratação de diagnóstico especializado para levantamento das condições estruturais atuais da edificação e execução de eventuais reparos necessários.
- Substituição do sistema de exaustão.
- Adequações para Acessibilidade.
- Conservação e necessidade de reforma/restauração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO.

2.25.4. O Aporte fixo estabelecido na cláusula 2.20.1 será utilizado exclusivamente para subsidiar a execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS PRIORITÁRIAS, sendo certo que, em não sendo o valor suficiente para abarcar todas as referidas intervenções, a CONCESSIONÁRIA deverá executá-las as suas expensas.

2.25.5. Caso, ao contrário, qualquer valor residual proveniente de rentabilidade financeira na CONTA DA CONCESSÃO, o valor será transferido à CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO CONCESSIONÁRIA.

2.25.6. A CONCESSIONARIA deverá submeter o projeto executivo de engenharia de cada uma das intervenções à aprovação da CODEMGE, independentemente da existência de Aporte para sua execução.

2.25.7. As obras de intervenção apenas poderão ser executadas após a efetiva aprovação pela CODEMGE do projeto executivo realizado pela CONCESSIONÁRIA.

2.25.8. O recurso do Aporte será liberado pela CODEMGE à CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO VII – CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS.

2.25.9. O pagamento pela execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS PRIORITÁRIAS está limitado ao valor teto do Aporte previsto na cláusula 2.20.1 e deverá ser transferido para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO da CONCESSIONÁRIA após a emissão do DOCUMENTO DE CONCLUSÃO DO(S) EVENTO(S)



DE DESEMBOLSO, conforme previsto no ANEXO VII – CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS.

### **3. DIRETRIZES OPERACIONAIS**

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar à CODEMGE, para sua aprovação, os seguintes PLANOS OPERACIONAIS:

- a) Plano de Administração e Gestão;
- b) Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;
- c) Plano de Conservação de Recursos Naturais;
- d) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;
- e) Plano de Segurança;
- f) Plano de Atendimento de Primeiros Socorros;
- g) Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
- h) Plano de Limpeza;
- i) Plano de Manutenção de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário;
- j) Plano de Gestão das Águas Minerais.

3.2. A apresentação dos PLANOS OPERACIONAIS à CODEMGE, para sua aprovação, deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DA CONCESSÃO.

3.2.1. A CODEMGE procederá à análise e aprovação do PLANO OPERACIONAL, podendo solicitar ajustes ou informações complementares dentro de um período de 1 (um) mês;

3.2.2. A aprovação do PLANO OPERACIONAL fica condicionada ao cumprimento de todas as diretrizes estabelecidas no CONTRATO e seus anexos.

- 3.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação de cada um dos serviços, dimensionar os serviços futuros, considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e o resultado pretendido.
- 3.4. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser apresentados à CODEMGE em meio digital, em formato editável, como *.doc* e em versão *.pdf.*, ou em outra forma previamente acordada entre as partes.
- 3.5. A CODEMGE poderá solicitar esclarecimentos e ajustes em relação aos PLANOS OPERACIONAIS apresentados, devendo aprova-los em até 1 (um) mês de sua apresentação pela CONCESSIONÁRIA.
- 3.6. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados vigentes os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pela CODEMGE, durante o respectivo período de mensuração de desempenho.
- 3.7. Os PLANOS OPERACIONAIS serão presumidos válidos para a consecução dos encargos operacionais neles contemplados, inclusive para o disposto no item 3.6, até a manifestação formal da CODEMGE.
- 3.8. Os PLANOS OPERACIONAIS poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos à CODEMGE para aprovação.
- 3.9. O PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL deverá ser elaborado e implementado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE VI deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

#### **4. ENCARGOS DE OBRA**

- 4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES FACULTATIVAS nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental, o menor impacto ao meio ambiente e à paisagem das THERMAS, os parâmetros urbanísticos e as normativas relativas ao seu tombamento.
- 4.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pela CODEMGE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.
- 4.3. Os encargos de obra relativos ao PLANO DE INTERVENÇÃO das THERMAS ANTÔNIO CARLOS compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura, os serviços e as instalações das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, além dos sistemas elétrico, hidráulico, de telecomunicações, TI e iluminação.
- 4.4. INTERVENÇÕES FACULTATIVAS dizem respeito aos serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para as THERMAS ANTÔNIO CARLOS, de forma OPCIONAL, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

- 4.5. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar à CODEMGE, para sua aprovação, o PLANO DE INTERVENÇÕES, contendo a totalidade do planejamento para a execução do PLANO DE INTERVENÇÃO e das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS das THERMAS ANTÔNIO CARLOS. Após a apresentação do PLANO DE INTERVENÇÕES, a CONCESSIONÁRIA poderá, a qualquer momento, propor alterações, inclusões e retificações nos documentos apresentados.
- 4.6. A implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser precedida pela elaboração de projetos, incluindo as obras necessárias previstas, a serem aprovados pelos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico, quando aplicável.
- 4.7. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES FACULTATIVAS nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 4.8. Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais.
- 4.9. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e a execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, recuperação 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.
- 4.10. A CONCESSIONÁRIA deverá ter cuidado especial com as reformas, recuperação e com a manutenção de edificações protegidas das

THERMAS ANTÔNIO CARLOS, devendo as suas atividades e serviços estar de acordo com as exigências das normas de tombamento e de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

4.11. São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, reforma ou recuperação de edificações e estruturas nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;
- b) o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- c) a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- d) o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- e) a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar condicionado com selos de alta eficiência energética;
- f) a captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- g) a instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- h) o uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

4.12. Poderão ser propostas novas instalações e mobiliários, de forma a garantir flexibilidade no atendimento aos USUÁRIOS durante o período da CONCESSÃO, devendo ser aprovadas pelos órgãos competentes.

- 4.13. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma e recuperação das edificações deverão minimizar os impactos de obra nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.
- 4.14. As obras de reforma e recuperação nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverão, sempre que possível, manter o funcionamento DAS THERMAS, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.
- 4.15. Durante a fase de implantação dos encargos de obra e INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pela CODEMGE, visando ao mínimo impacto na visitação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 4.16. 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.
- 4.17. Não são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA possíveis passivos ambientais existentes antes da data de assunção das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 4.18. Ao final das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido todas as instalações do acampamento e canteiro de obras como equipamentos, construções provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.

## **5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO**

- 5.1. Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias: (i) administrativo, (ii) atendimento ao USUÁRIO, (iii) conservação de recursos naturais, (iv) bem-estar, (v) limpeza e conservação e (vi) direito mineral e água mineral.
- 5.2. As regras deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA que envolverem as empresas subcontratadas ou parcerias travadas pela CONCESSIONÁRIA são de sua integral responsabilidade. Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO às referidas empresas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.
- 5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as THERMAS ANTÔNIO CARLOS em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO e do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, conforme ANEXO VI, e este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

## **ADMINISTRATIVO**

- 5.4. A operação necessária à gestão das THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverá observar o Plano de Administração e Gestão, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.5 até 5.22.
- 5.5. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de

atingir excelência nos serviços prestados nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

- 5.6. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.
- 5.7. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com Equipamentos de Proteção Individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.
- 5.8. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função. Essas informações deverão ser disponibilizadas à CODEMGE quando solicitadas.
- 5.9. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com a CODEMGE durante o período da CONCESSÃO.
- 5.10. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar, sempre que necessário, profissional e/ou empresa especializada na manutenção dos bens tombados.
- 5.11. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados.

5.12. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

5.13. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

5.13.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar relatório com o histórico dessas atividades e disponibilização do conteúdo (fotos e filmagens para utilização pela CODEMGE) em até 30 (trinta) dias de sua realização.

5.14. Com vistas à manutenção de uma governança apropriada às THERMAS ANTÔNIO CARLOS, a CONCESSIONÁRIA deverá zelar por um relacionamento adequado com permissionários, subcontratados, concessionárias e quaisquer prestadores de serviço.

5.15. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar eventos nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS em horários e locais delimitados e previamente comunicados ao público, desde que não prejudiquem a fruição dos serviços das THERMAS por parte dos USUÁRIOS, observadas as normas regulamentares de uso do espaço.

5.16. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes da CONCESSÃO.

5.17. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos à CODEMGE, para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto no APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, integrante deste documento.

5.18. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

5.18.1. A iluminação pública das áreas livres das THERMAS ANTÔNIO CARLOS será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que arcará com seu custo.

5.19. A operação necessária à transferência operacional das THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverá seguir as diretrizes APÊNDICE VI – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL, deste ANEXO.

5.20. Na elaboração do Plano de Transferência Operacional das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, a CONCESSIONÁRIA deverá consultar todos os agentes interessados, entre eles: Secretarias Municipais de Turismo e Cultura; Administração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS; Empresas prestadoras de serviços nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS; Permissionários; Usuários; e demais instituições que possuem responsabilidade de gestão sobre as THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

5.21. Elaborado o Plano de Transferência Operacional das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e submetido à CODEMGE, caberá à CONCESSIONÁRIA a obrigação de executar as atividades previstas neste plano, em especial,

constituir o comitê de transição, que atuará durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

5.22. O PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO terá prazo de duração de 90 (noventa) dias, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DA CONCESSÃO.

## **ATENDIMENTO AO USUÁRIO**

5.23. O atendimento ao USUÁRIO deverá observar o Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, com foco na maximização da experiência do USUÁRIO, nas boas relações entre os USUÁRIOS e funcionários e no respeito à pluralidade social que compõe a totalidade dos USUÁRIOS, elaborado, minimamente, a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.24 até 5.39.

5.24. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, contendo informações como: (i) mapa de localização de seus atrativos e serviços ao USUÁRIO como café, sanitários, entre outros; (ii) informações históricas, culturais e ambientais; (iii) horário de funcionamento; e (iv) campo para envio de dúvidas, sugestões e reclamações.

5.24.1. O campo para envio de dúvidas, sugestões e reclamações deverá possibilitar ao USUÁRIO a inserção de dados de contato, respeitando a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), como e-mail e/ou telefone. Quando o USUÁRIO decidir pela inserção de seus dados, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicá-lo, em até 30 dias, diretamente quanto à resposta e/ou encaminhamento dado.

- 5.25. A CONCESSIONÁRIA deverá fomentar ações de desenvolvimento social e comunitário dentro das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, como atividades de voluntariado e estágio.
- 5.26. A CONCESSIONÁRIA deverá se valer dos meios disponíveis para evitar a formação de filas para acesso aos equipamentos e instalações de serviços aos usuários, tal como venda antecipada e descentralizada de tickets para os serviços.
- 5.27. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o acesso às THERMAS ANTÔNIO CARLOS conforme APÊNDICE III – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS, integrante deste documento.
- 5.28. Os sanitários e a recepção deverão estar disponíveis durante todo o período em que as THERMAS ANTÔNIO CARLOS estiverem abertas.
- 5.29. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisa de uso público das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIOS.
- 5.30. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar contagem do número de USUÁRIOS das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, no âmbito da pesquisa de uso público, de forma a constituir uma série histórica de dados a serem disponibilizados à CODEMGE de maneira desagregada, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.
- 5.31. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS conforme disposto no ANEXO VI – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, e

APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIOS, deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

- 5.32.A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, em local de fácil acesso e visualização, tal como recepção e portaria, que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos USUÁRIOS.
- 5.33.A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso sem fio à internet aos USUÁRIOS em todas as áreas comuns das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO.
- 5.34.A CONCESSIONÁRIA poderá fornecer serviços de aluguel de utilitários, como toalhas e roupões, sem, no entanto, condicionar ou limitar o uso de nenhum serviço oferecido nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS ao aluguel destes equipamentos.
- 5.35.A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer serviços de alimentação, em distintas categorias econômicas, incluindo alimentos naturais e frescos, atrelando qualidade e agilidade ao serviço prestado.
- 5.36.A CONCESSIONÁRIA deverá regular e organizar os serviços nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, evitando que a consecução de suas atividades prejudique o uso das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 5.37.A CONCESSIONÁRIA deverá regular o uso do espaço das THERMAS ANTÔNIO CARLOS de acordo com as atividades a serem desenvolvidas, de forma a não prejudicar a circulação e a acessibilidade.
- 5.38.A CONCESSIONÁRIA deverá propor novo regulamento de uso para as THERMAS ANTÔNIO CARLOS, que deverá ser aprovado pela



CODEMGE, de acordo com o item 1.8 deste ANEXO I - Caderno de Encargos.

5.39.A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias.

### **CONSERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS**

5.40. A operação necessária à conservação das áreas verdes, jardins, gramados e recursos hídricos da ÁREA DA CONCESSÃO deverá observar o Plano de Conservação de Recursos Naturais, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.41 até 5.47.

5.41.A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme regulação vigente.

5.42.A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os elementos vegetais que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação da CODEMGE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes da ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.

5.42.1. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata à CODEMGE, para que a solução seja prontamente executada.



- 5.43. Ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA a responsabilidade pelo controle e operação das águas das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO.
- 5.44. A qualidade da água das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO será de responsabilidade da CODEMGE, cabendo à CONCESSIONÁRIA impedir que as atividades inerentes à sua operação causem impacto nestes recursos.
- 5.45. A operação necessária ao eventual trato da fauna das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO deverá observar o Plano de Conservação dos Recursos Naturais, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.46 até 5.47.
- 5.46. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela eventual fauna não prejudicial à saúde humana nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS e na FONTE PEDRO BOTELHO, monitorando sua relação com o uso e ocupação da área, de forma a minimizar possíveis impactos.
- 5.47. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o controle de zoonoses e população de animais domésticos abandonados nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS e na FONTE PEDRO BOTELHO, quando houver, de maneira a não prejudicar a operação e a experiência do USUÁRIO, nos termos da legislação vigente, podendo firmar, para tanto, parcerias com entidades que promovam ações de adoção e castração.
- 5.48. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverá observar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.49 até 5.52.

5.49.A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

5.50.A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos, como a não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

5.51.A CONCESSIONÁRIA poderá reaproveitar os resíduos arbóreos para outros usos, como MOBILIÁRIO da ÁREA DA CONCESSÃO.

5.52.Se necessária a implantação de novas lixeiras, a CONCESSIONÁRIA deverá utilizar sistema de coleta seletiva, sendo responsável pela correta destinação dos resíduos, sendo recomendável parceria com organizações da sociedade civil locais para destinação dos resíduos oriundos da coleta seletiva.

## **BEM ESTAR**

5.53.A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá observar o Plano de Segurança, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.54 até 5.68.

5.54.A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na proteção e conservação do patrimônio natural, social, histórico e cultural das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, e desenvolver todas as estratégias visando o cumprimento de seu Regulamento de Uso e sua integridade, utilizando-se de recursos tecnológicos e humanos, durante todo o período da CONCESSÃO.

5.55. A CONCESSIONÁRIA deverá manter um sistema de monitoramento para o controle efetivo e, em tempo real, das áreas de maior circulação de pessoas, em especial nas portarias das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

5.55.1. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia, armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias.

5.55.2. Deverá ser feito backup das imagens de todas as ocorrências. As ocorrências, bem como cópias dos boletins de ocorrência policial, deverão ser armazenadas pela CONCESSIONÁRIA e entregue cópia à CODEMGE sempre que solicitado.

5.56. A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

5.57. Toda a ÁREA DE CONCESSÃO deverá ser monitorada por segurança preventiva desarmada, por meio de rondas ou postos estacionários.

5.58. Toda a ação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e da mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando-se medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.

5.59. As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, tomar medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis.

5.60. As equipes de segurança deverão possuir pessoal preparado e capacitado para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita, devendo-se incluir parte delas em ações de orientação.

- 5.61. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar para que as relações e interações entre as equipes de segurança e os USUÁRIOS sejam estabelecidas de maneira a fortalecer o respeito mútuo e o sentimento de pertencimento em relação às THERMAS ANTÔNIO CARLOS e à cidade.
- 5.62. A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 5.63. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo coordenado com a Polícia Militar (PM), conforme Plano de Segurança.
- 5.64. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar de maneira imediata à CODEMGE e outras autoridades competentes sobre todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas ocorridas no interior das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 5.65. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as áreas das THERMAS ANTÔNIO CARLOS integralmente protegidas, de forma a manter a sensação de segurança nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 5.66. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, mantendo o monitoramento, de modo a garantir o adequado controle de acessos.
- 5.67. Os acessos às THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverão ser monitorados virtualmente, de forma permanente.



5.68. É vedada à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento de ocorrências e imagens à qualquer parte sem anuência formal da CODEMGE, exceto no caso de ordem judicial.

5.69. A operação necessária para prevenção e combate a incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo outras situações emergenciais, deverá observar o Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção contra Descarga Atmosféricas, elaborado a partir das diretrizes dispostos nos subitens 5.70 até 5.72.

5.70. A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pelas THERMAS ANTÔNIO CARLOS em boas condições de uso, efetuar testes e recargas nos termos da legislação vigente.

5.71. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, entre seus colaboradores, equipe treinada de brigadistas, alocadas nas edificações sob sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente.

5.72. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as edificações devidamente sinalizadas, com os tipos de extintores disponíveis, hidrantes e placas que indiquem as rotas de fuga.

5.73. A operação necessária para o pronto atendimento dos USUÁRIOS devido a ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro da ÁREA DA CONCESSÃO e a execução de atividades preventivas e educativas deverá observar o Plano de Primeiro Socorros.

## **LIMPEZA E CONSERVAÇÃO**

- 5.74. A operação necessária à limpeza das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO deverá observar o Plano de Limpeza elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.75 até 5.83.
- 5.75. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestrutura integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários, salas, acessos, caminhos, áreas de alimentação, interior de edificações, fontes e mobiliários, oferecendo uma condição saudável para o uso das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 5.76. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.
- 5.77. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados nos espaços livres e nos equipamentos inseridos nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados às THERMAS ANTÔNIO CARLOS e ao seu uso no menor tempo possível, adotando medidas como colocação de lixeiras e sanitários químicos temporários, para atendimento a eventos específicos.
- 5.78. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras soluções adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.
- 5.79. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das fontes, incluindo todos os seus componentes, utilizando produtos de limpeza adequados e

mantendo-as em bom estado de conservação e livres de qualquer contaminação.

5.80.A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias, vestiários, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes, mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depredação.

5.81. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete e/ou álcool 70%, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.

5.82. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente e à saúde humana e da fauna.

5.83. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, matérias e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

5.84. A operação necessária à conservação integral das THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverá observar o Plano de Manutenção de Infraestrutura, Edificações, Equipamentos e Mobiliário elaborado a partir das diretrizes nos subitens 5.85 até 5.89.

5.85. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e em boas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições

demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade, respeitando todas as diretrizes elencadas neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

- 5.86. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliário e equipamentos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO sob sua responsabilidade, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários, conforme disposto neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 5.87. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações dos equipamentos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, prediais, eletromecânicas, eletrônicas, de refrigeração, do gerador de vapor, de ventilação e de exaustão.
- 5.88. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, vidros, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO, mediante autorização da CODEMGE ou IEPHA, quando couber.
- 5.89. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integridade física de USUÁRIOS, funcionários, flora, fauna ou do patrimônio preservado das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

## DIREITO MINERÁRIO E ÁGUA MINERAL

5.90. As fontes de água mineral situadas nas dependências DAS THERMAS são consideradas recursos minerais, portanto sua utilização, manutenção e conservação estão sujeitas às regras estabelecidas pela Agência Nacional de Mineração.

5.91. A CONCESSIONÁRIA deverá utilizar as águas minerais respeitando os limites e premissas definidos pela CODEMGE e legislações vigentes.

5.92. A CODEMGE, como titular do direito minerário vinculado às THERMAS ANTÔNIO CARLOS, permanece como responsável pela qualidade das águas das fontes.

5.93. A CONCESSIONÁRIA deverá compartilhar com outras operadoras indicadas pela CODEMGE, sem qualquer custo, a água mineral advinda da FONTE PEDRO BOTELHO, desde que tal compartilhamento não prejudique o pleno funcionamento das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

5.94. A operação necessária à utilização e conservação dos recursos minerais das THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverá observar o Plano de Gestão das Águas Minerais, elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.95 a 5.104.

5.95. O Plano de Gestão das Águas Minerais deverá conter uma seção destinada ao plano de negócios das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, indicando como a água mineral será utilizada no empreendimento. O plano deverá conter:

5.95.1. Projeção do volume e vazão de água a ser utilizado com o funcionamento do empreendimento (especificado fonte e por atividade);

5.95.2. Avaliação econômica do empreendimento, incluindo investimentos, projeção de receitas por atividade e faturamento, custos de produção e fluxo de caixa.

5.96.A CONCESSIONÁRIA deverá atender ao balanço hídrico de todas as captações utilizadas nas THERMAS e manter o uso das águas minerais de forma a não haver déficit hídrico.

5.96.1. Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar o controle de todo o volume de água consumido.

5.96.2. O monitoramento deve ser enviado mensalmente à CODEMGE e/ou conforme frequência estabelecida pela mesma.

5.97.A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o controle semanal da vazão da FONTE PEDRO BOTELHO e das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, e deverá informar à CODEMGE se identificadas quaisquer alterações.

5.98.A CONCESSIONÁRIA deverá permitir acesso livre e fornecer apoio às equipes técnicas de análises, conforme cronograma previamente encaminhado pela CODEMGE.

5.98.1. Os resultados de eventuais análises serão encaminhados pela CODEMGE em laudos, os quais devem ser disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA para o público e visitantes em local apropriado.

5.99.A CONCESSIONÁRIA deverá permitir o livre e gratuito acesso das seguintes equipes:

5.99.1. Funcionários da Agência Nacional de Mineração, quando da realização das coletas trianuais e eventuais vistorias;



5.99.2. Funcionários da CODEMGE, quando da realização de vistorias e visitas técnicas.

5.100. A CONCESSIONÁRIA deve apresentar cronograma de manutenção e de limpeza dos fontanários e nas imediações das fontes conforme orientação da CODEMGE.

5.101. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela integridade das fontes, fontanários e adutoras, mantendo-as isoladas de possíveis fontes de contaminação.

5.101.1. Constituem fontes de contaminação conhecidas: inundação dos fontanários, procedimentos incorretos na coleta de água mineral nas bicas (contato indevido de vasilhames e partes do corpo com as bicas), contato de animais com as bicas, períodos prolongados de chuva, dentre outros.

5.102. A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar, quando necessário, intervenções nas fontes e fontanários, de caráter emergencial e preventivo.

5.102.1. A CODEMGE deve ser previamente informada, para fins de aprovação, de todas as intervenções e reformas que se fizerem necessárias nas fontes, fontanários e estruturas auxiliares, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência;

5.102.2. As intervenções deverão ser procedidas pela interrupção do fornecimento de água na respectiva fonte, quando se fizer necessário.

5.103. A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar as interrupções programadas e excepcionais das fontes que alimentam as THERMAS ANTÔNIO CARLOS



e outras atividades de exploração das fontes, conforme solicitação da CODEMGE ou demais órgãos responsáveis.

5.104. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar, mensalmente, os dados contábeis e de consumo de água para fins de pagamento de Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) por parte da CODEMGE.

## **6. DOS SEGUROS**

6.1. A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, deverá assegurar, durante todo o prazo de vigência do contrato, a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes à CONCESSÃO.

6.2. Em caso de Consórcio de empresas, caberá à pessoa jurídica líder do consórcio apresentar em seu nome e em nome das demais consorciadas as apólices de seguro exigidas na licitação e na legislação aplicável.

6.3. Os seguros deverão ser contratados e mantidos em vigor durante todo o prazo de vigência do contrato. Nenhuma obra ou serviço poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente à CODEMGE a comprovação de que as apólices dos seguros exigidos se encontram em vigor, nas condições estabelecidas, podendo ser apresentados, para tanto, certificados de seguros ou apólices provisórias, desde que as garantias estejam sempre cobertas.

6.4. As apólices deverão ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, assim entendidas aquelas cuja classificação de força financeira em escala nacional seja igual ou superior a "Aa2.br", "brAA" ou "A(bra)", conforme

divulgado pelas agências de risco *Moody's*, *Standard & Poors* ou *Fitch*, respectivamente.

- 6.5. A CODEMGE deverá ser indicada como cossegurada nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como a alteração nas coberturas e demais condições correspondentes, a fim de assegurar a adequação dos seguros às novas situações que ocorram durante o período do contrato, dentro das condições da apólice.
- 6.6. As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições contratuais estabelecidas na presente CONCESSÃO ou a regulação setorial.
- 6.7. Anualmente, até o último dia útil da vigência da apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela(s) seguradora(s) confirmando:
- a) que todos os prêmios vencidos no ano imediatamente anterior foram devidamente quitados; e
  - b) que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência ou foram renovadas, devendo neste caso ser encaminhada à CODEMGE a comprovação da renovação.
- 6.8. A CONCESSIONÁRIA também deverá fornecer à CODEMGE, em prazo não superior a 30 (trinta) dias antes do fim da vigência de cada apólice, certificado emitido pela seguradora confirmando que as apólices de seguros contratados foram ou serão renovadas imediatamente após o seu vencimento, ou ainda nova apólices de seguros, sob pena de aplicação das sanções e penalidades previstas em CONTRATO.

6.9. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e manter em vigor, no mínimo, os seguintes seguros para as THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO:

- a) **seguro de riscos operacionais**, incluindo, no mínimo, a cobertura de danos materiais por incêndio, tumulto ou manifestações populares, raios, quedas de aeronaves, explosões de qualquer natureza, alagamentos e inundações, vazamento de tubulações e danos por água, danos elétricos e de equipamentos eletrônicos, com **valor mínimo de garantia** da apólice de **R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais)**;
- b) **seguro de responsabilidade civil**, que compreenda todos e quaisquer acidentes de prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA e de terceiros, cobrindo qualquer prejuízo que venha a ser causado ou esteja relacionado com a execução da CONCESSÃO, inclusive, mas não se limitando a, responsabilidade civil de empregador, danos involuntários pessoais, mortes e danos corporais e materiais causados a terceiros, responsabilidade civil cruzada, acidentes de trabalho, com a **cobertura de no mínimo R\$ 5.000.000, 00 (cinco milhões de reais)**;
- c) **seguro de risco de engenharia**, compreendendo a fase de implantação, modernização ou ampliação, incluindo a cobertura de danos decorrentes de erros de projeto e risco do fabricante (quando não houver garantia do fabricante), tumultos e greves, despesas extraordinárias, despesas de salvamento e contenção de sinistros, despesas de desentulho, honorários de peritos, manutenção ampla; e
- d) **seguro de responsabilidade civil para obras civis**, instalações e montagem, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou de seus

prepostos ou empregados, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais.

6.10. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar outros seguros que julgar pertinentes, com o intuito de minimizar/mitigar os riscos contratuais.

6.11. Em caso de a CONCESSIONÁRIA desejar realizar um seguro único para segurar as THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO e outros ativos dos quais possuem gestão, o seguro deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Os valores do seguro envolvendo todos os ativos não devem ser inferiores aos mencionados para as THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO individualmente neste ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- b) Os ativos segurados devem possuir características e riscos semelhantes às THERMAS ANTÔNIO CARLOS;
- c) A CODEMGE deverá aprovar o seguro a ser contratado, que não o denegará salvo por motivo justificado.

6.12. As apólices de seguro devem ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, assim entendidas aquelas cuja classificação de força financeira em escala nacional seja igual ou superior a "Aa2.br", "brAA" ou "A(bra)".

6.13. De acordo com a lista de *Rating de Emissor na América Latina da S&P Global Rating* emitida em 14/08/2019, que classifica o risco de bancos nacionais pela *Standard & Poors*, existe uma quantidade considerável de seguradoras que atendem esta exigência, mostrando-se assim esta exigência não impede a concorrência de mercado.

## **7. PROMOÇÃO E APOIO AO TURISMO NAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS**

7.1. Estas DIRETRIZES PARA A PROMOÇÃO E APOIO AO TURISMO têm como finalidade subsidiar à CONCESSIONÁRIA com informações para o planejamento dos processos de promoção e apoio ao turismo e ao comércio, tendo as THERMAS ANTÔNIO CARLOS como atrativo principal para o direcionamento das ações, com vistas a maximizar os recursos a serem destinados a esse fim.

7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na promoção e apoio ao turismo e ao comércio das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, de modo a fortalecer sua imagem como importante atrativo turístico, tendo como resultado direto o aumento do fluxo turístico, do tempo de permanência e do gasto médio do turista nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS e na cidade, contribuindo para maior visibilidade de Poços de Caldas como destino turístico.

7.3. Dentre as estratégias para a promoção do turismo e apoio à comercialização, a CONCESSIONÁRIA deverá:

7.3.1. Criar redes de ações com empresários locais e poder público para apoio na promoção e comercialização das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e de Poços de Caldas enquanto destino turístico;

7.3.2. Promover o fortalecimento da imagem das THERMAS ANTÔNIO CARLOS como atrativo turístico e, conseqüentemente, da cidade de Poços de Caldas como destino turístico;

7.3.3. Apoiar a estruturação, elaboração e promoção dos produtos e atrativos turísticos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, buscando a integração das THERMAS aos demais atrativos da cidade de Poços de Caldas;

7.3.4. Realizar ações educacionais para o turismo (cursos, palestras, seminários etc.), a serem oferecidas aos usuários das THERMAS;

- 7.3.5. Promover a capacitação empresarial junto aos permissionários que já atuam ou que possam vir a atuar nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, de modo a garantir uma oferta de turismo qualificada e alinhada com a vocação das THERMAS;
- 7.3.6. Promover a ampliação da oferta turística a ser oferecida nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, ajustando-a, quando couber, às exigências da demanda de seus usuários;
- 7.3.7. Dar suporte ao processo de comercialização dos produtos turísticos oferecidos nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS e do município de Poços de Caldas enquanto destino turístico junto a iniciativa privada e poder público municipal;
- 7.3.8. Realizar a inserção competitiva das THERMAS ANTÔNIO CARLOS no mercado turístico regional e nacional, assumindo sua importância como importante atrativo turístico da cidade de Poços de Caldas;
- 7.3.9. Criar e organizar eventos para a divulgação dos atrativos e produtos turísticos ofertados nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS;
- 7.3.10. Elaborar e produzir material promocional dos atrativos e produtos turísticos ofertados nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

7.4. A apresentação do Plano de Promoção e Apoio ao Turismo e ao Comércio, para sua aprovação, deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta dias) dias, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DA CONCESSÃO.

7.5. A CONCESSIONÁRIA, num prazo de 60 (sessenta) meses contados a partir da data de aprovação do Plano pela CODEMGE, deverá realizar as ações e executar o Plano.

7.7.1. As ações deverão ser divididas e realizadas nos 60 (sessenta) meses.



- 7.6. O Plano deverá conter a descrição de todas as ações a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o resultado pretendido.
- 7.7. O Plano deverá ser apresentado à CODEMGE em meio digital, em formato editável, como *.doc* e em versão *.pdf.*, ou em outra forma previamente acordada entre as partes.
- 7.8. A CODEMGE poderá solicitar esclarecimentos e ajustes em relação ao Plano, devendo aprová-lo em até 60 (sessenta) dias de sua apresentação pela CONCESSIONÁRIA.
- 7.9. O Plano será presumido válido até a manifestação formal da CODEMGE.
- 7.10. O Plano poderá ser revisto pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverá ser novamente submetido à CODEMGE para aprovação.



## **APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO**

1. Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a prestação de contas da CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
2. A CONCESSIONÁRIA emitirá, anualmente, relatório de operação e gestão à CODEMGE que comprove a execução dos encargos previstos no ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
3. Os relatórios de operação e gestão anuais deverão ser elaborados especificamente para a CODEMGE, devendo conter a totalidade de dados e informações disponíveis em sua estrutura, abordando, no mínimo:
  - i. Atividades executadas de acordo com os planos previstos no ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
  - ii. Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente aos PLANOS OPERACIONAIS pactuados com a CODEMGE;
  - iii. Relação das reclamações e sugestões de USUÁRIOS contendo: breve descrição da reclamação ou sugestão, data e as medidas tomadas em relação a elas;
  - iv. Resumo das constatações de ocorrências contendo: breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas;
  - v. Lista de serviços e eventos realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público esperado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras;

- vi. Lista de eventuais atividades socioculturais e esportivas oferecidas aos USUÁRIOS, contendo: número de horas disponibilizadas, número de participantes, local e horários das atividades.
4. Os relatórios anuais deverão ser entregues à CODEMGE em até 90 (noventa) dias contados do fim de cada ano.
5. Os relatórios anuais serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.
6. A CODEMGE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre o relatório apresentado e a situação real das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, podendo, para tanto, contar com o apoio de terceiros.
7. A CODEMGE deverá emitir um relatório atestando o nível de conformidade entre o relatório apresentado pela CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas *in loco*, contendo, inclusive, o registro fotográfico das inspeções, justificando o desempenho da CONCESSIONÁRIA nos níveis (i) pouco satisfatório; (ii) satisfatório; e (iii) muito satisfatório, sem prejuízo às informações coletadas e analisadas no âmbito do ANEXO VI – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.
8. Os relatórios, tanto emitidos pela CODEMGE quanto pela CONCESSIONÁRIA, serão passíveis de verificação.
9. O relatório anual deverá ser elaborado com vistas a uma ampla comunicação de toda operação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS no período. O relatório anual deverá conter, no mínimo:

- i. Sumário executivo;
- ii. Resumo das ações e campanhas executadas, como de desenvolvimento social e comunitário;
- iii. Resumo das melhorias implementadas;
- iv. Resumo das pesquisas de uso público, pesquisa de satisfação do USUÁRIO e contagem de usuários, bem como a evolução histórica dos dados coletados;
- v. Demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei Federal n. 6.404/1976;
- vi. Ações previstas e expectativas para o ano seguinte.

10.O relatório deverá ser entregue à CODEMGE até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social ao qual ele se refere.

11.O relatório anual deverá ser disponibilizado, após a devida aprovação da CODEMGE, minimamente, na plataforma de comunicação com o usuário, criada para a CONCESSÃO, nos termos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

12.O relatório anual deverá ser elaborado em formato que siga as boas práticas de companhias abertas.

## **APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO**

### **1. DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO**

- 1.1 Este apêndice tem como objetivo estabelecer as diretrizes que deverão ser seguidas para a realização de pesquisas com os USUÁRIOS, a saber: (i) Pesquisa de Satisfação do Usuário e (ii) Pesquisa de Uso Público.
- 1.2 Para fins de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO (SMD), não será considerada a Pesquisa de Uso Público.
- 1.3 A CONCESSIONÁRIA deverá contratar entidade especializada e reconhecida para a elaboração da metodologia de pesquisa e sua execução.
- 1.4 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar à CODEMGE os resultados das pesquisas com os USUÁRIOS, conforme disposto abaixo, além da totalidade dos dados primários coletados e sistematizados para análises estatísticas, inclusive os dados coletados adicionalmente às pesquisas por iniciativa da CONCESSIONÁRIA no âmbito do APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO.
- 1.5 Os resultados disponibilizados deverão conter a descrição da metodologia utilizada para sua obtenção e a significância estatística dos dados apresentados.
- 1.6 Deverá ser realizada a análise dos dados primários coletados para a elaboração de índices de satisfação, relatórios e outros produtos que se fizerem necessários.

- 1.7 Alterações na metodologia adotada nas pesquisas, durante o período da CONCESSÃO, não deverão impactar a comparação entre os dados coletados em diferentes momentos, de modo a viabilizar uma série histórica estatisticamente confiável.
- 1.8 Para a coleta de dados diretamente com os USUÁRIOS, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:
- i. Deverão ser realizadas entrevistas estruturadas, com formulário elaborado e aplicado diretamente aos USUÁRIOS no formato presencial;
  - ii. Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que representa características de toda população a partir da qual a amostra foi retirada.
- 1.9 A entidade responsável pelas pesquisas deverá garantir a integridade da coleta de dados por seus funcionários diretos ou subcontratados;
- 1.10 As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.
- i. Para atestar a satisfação dos USUÁRIOS em relação a equipamentos e serviços específicos, equipamentos de lazer e turísticos, as entrevistas deverão, preferencialmente, ser realizadas *in loco*.
  - ii. A pesquisa deverá ter uma abrangência ampla e equilibrada, considerando as variações climáticas que ocorrem ao longo do período de coleta de dados e contemplando períodos matutino e vespertino, em dias úteis, feriados e finais de semana.

## **2. PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO**

2.1 A pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS e deverá ser realizada observando o disposto no ANEXO VI – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, inclusive quanto à contratação do instituto de pesquisa responsável pela realização das atividades desta pesquisa.

## **3. PESQUISA DE USO PÚBLICO**

3.1 A Pesquisa de Uso Público tem como objetivo aferir as principais características relacionadas aos principais usos, perfil sócio econômico e demográfico e número de USUÁRIOS das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

3.2 A Pesquisa de Uso Público deverá ser realizada pela primeira vez, em até 1 (um) ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e, após essa primeira vez, deverá ser realizada a cada 2 (dois) anos, contados da data de realização da primeira Pesquisa de Uso Público.

3.3 No âmbito da Pesquisa de Uso Público, deverá ser aferido o número de USUÁRIOS nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, a partir da utilização de uma metodologia específica e confiável, considerando no mínimo, as variações climáticas e de dias da semana, que possam influenciar a quantidade de USUÁRIOS presentes nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

3.4 As análises deverão incluir, no mínimo, comparações entre variáveis relacionadas ao perfil demográfico dos USUÁRIOS, os usos e atividades realizadas e a sua percepção em relação aos serviços prestados.

- 3.5 A Pesquisa de Uso Público deverá conter um levantamento demográfico dos usuários das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, contendo, no mínimo, os seguintes dados dos USUÁRIOS:
- i. Idade;
  - ii. Escolaridade;
  - iii. Identidade étnico-racial;
  - iv. Gênero;
  - v. Deficiência Física;
  - vi. Origem; e
  - vii. Renda domiciliar per capita.
- 3.6 Para levantamento do item “Origem”, a pesquisa deverá coletar dados com a maior precisão demográfica possível, com endereço ou CEP de residência, possibilitando o seu uso em sistemas de informação geográfica.
- 3.7 A Pesquisa de Uso Público deverá aferir os principais usos e atividades realizadas nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, através de pesquisa com metodologia observacional, entrevistas estruturadas presenciais, ou outra metodologia pertinente.
- 3.8 A Pesquisa de Uso Público deverá ser estruturada em “usos agregados” e “usos específicos”, onde cada um dos “usos agregados” deverá ser composto em sua totalidade por “usos específicos” de maneira complementar, exaustivamente, todos os usos possíveis dentro de sua categoria.
- 3.9 Os “usos agregados” deverão aferir de maneira agregada, no mínimo, a parcela de USUÁRIOS que realizou, durante o período de permanência na área das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, as seguintes atividades:

- i. Coleta de água nas fontes;
- ii. Atividades turísticas;
- iii. Contemplação;
- iv. Serviços de bem estar;
- v. Prática esportiva;
- vi. Serviços de alimentação; e
- vii. Outros

3.10 Ademais, o levantamento deverá também incluir informações variadas, tais como:

- i. Acompanhamento por animais de estimação;
- ii. Acompanhamento por crianças;
- iii. Consumo em loja de conveniência e souvenirs;
- iv. Dispendio financeiro nas THERMAS;
- v. Meio de transporte utilizado;
- vi. Número de pessoas acompanhando o usuário na visita;
- vii. Percepção de necessidade de melhoria; e
- viii. Tempo que os usuários permanecem nas THERMAS.

3.11 Os dados deverão ser apresentados de modo que seja possível estabelecer relações entre os dados demográficos e os dados coletados no âmbito da pesquisa.

3.12 O trabalho do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste APÊNDICE:

***Etapa I:*** realizada antes do início da operação, que consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados e informações pertinentes e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues, observado o APÊNDICE I



– PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO e na definição das formas de comunicação oficial junto à CODEMGE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pela CODEMGE; e

***Etapa II:*** consiste na execução das atividades necessárias para a realização da pesquisa de uso público, incluindo coleta de dados prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pela CODEMGE.

### **APÊNDICE III – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS**

1. Deverão ser respeitados, minimamente, os horários de funcionamento dispostos neste APÊNDICE:
  - i. THERMAS ANTÔNIO CARLOS: pelo menos 5 (cinco) dias por semana, incluindo sábados, domingos e feriados, das 10h00 (dez horas) às 19h00 (dezenove horas), sendo facultado ao 5º dia o funcionamento em meio período;
  - ii. FONTE PEDRO BOTELHO: pelo menos 5 (cinco) dias por semana, incluindo sábados, domingos e feriados, das 10h00 (dez horas) às 19h00 (dezenove horas), sendo facultado ao 5º dia o funcionamento em meio período.
  
2. Os horários e dias de funcionamento das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO poderão ser revistos conforme proposta de alteração apresentada pela CONCESSIONÁRIA, de modo a ajustar-se, dentre outros aspectos, ao fluxo de demanda de visitantes das THERMAS à melhoria na operação do equipamento, bem como às adequações relacionadas a exploração econômica do equipamento.
  
3. A proposta deverá ser submetida no prazo mínimo de 30 dias antes das alterações e deverá ser aprovada pela CODEMGE.

## APÊNDICE IV – LISTA DE PLANOS DA CONCESSÃO

	ITEM	SUBITEM	
1	<b>Plano de Intervenções</b>		
3	<b>Plano Operacional</b>	<b>Administração</b>	Plano de Administração e Gestão
4		<b>Atendimento Usuário</b>	Plano de Atendimento e Experiência do Usuário
5		<b>Conservação de Recursos Naturais</b>	Plano de Conservação dos Recursos Naturais
6			Plano de Conservação da Fauna
7			Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
8		<b>Bem-estar</b>	Plano de Segurança
9			Plano de Primeiros Socorros
11			Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção contra Descargas Atmosféricas
12		<b>Limpeza e Conservação</b>	Plano de Limpeza
13			Plano de Manutenção de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário
14		<b>Direito Minerário e Águas Minerais</b>	Plano de Gestão das Águas Minerais
15	<b>Plano de Transferência Operacional</b>		

## **APÊNDICE V – IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE INTERVENÇÕES**

### **1. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA RELATIVOS AO PLANO DE INTERVENÇÕES**

#### **DA ELABORAÇÃO**

1.1 A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA para a elaboração e execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, observados os conceitos de sustentabilidade e de menor impacto ao meio ambiente e ao patrimônio tombado, os parâmetros urbanísticos e as determinações legais aplicáveis, devendo ainda:

1.1.1 valorizar os elementos arquitetônicos e o caráter monumental das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, propiciando soluções técnicas que valorizem e evidenciem as características reconhecidas pelo tombamento;

1.1.2 manter a caracterização da ambiência local do conjunto, resguardando e garantindo o caráter de sua paisagem;

1.1.3 respeitar as características do projeto original das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e seus elementos arquitetônicos, incluindo os elementos artísticos integrados nas edificações;

1.1.4 valorizar a integração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS com seu entorno e fomentar sua conexão com o meio urbano, preservando as qualidades e os valores reconhecidos em seu projeto original;

1.1.5 não utilizar nenhuma das águas dos fontanários nos processos de restauração, limpeza, recomposição de paredes, de rebocos, pisos e pintura;

- 1.1.6 não realizar qualquer tipo de esgotamento sanitário sem aprovação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, quanto ao impacto no solo e no lençol freático das THERMAS ANTÔNIO CARLOS;
  - 1.1.7 obter aprovação na Secretaria Municipal do Meio Ambiente previamente à utilização de qualquer produto químico e imunizante, prevendo a forma de utilização e, principalmente, como se fará o descarte destes produtos;
  - 1.1.8 não executar sem a prévia autorização da CODEMGE e dos órgãos reguladores nenhuma sondagem ou qualquer outro trabalho ou intervenção subterrânea praticados no perímetro de proteção de uma fonte.
- 1.2 O PLANO DE INTERVENÇÕES será elaborado pela CONCESSIONÁRIA e deverá prever, integral e impreterivelmente, as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS a serem realizadas sob sua responsabilidade, conforme disposições do item 2 - DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS do ANEXO I - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 1.3 O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá descrever as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que, por conta e risco da CONCESSIONÁRIA, sejam por ela eventualmente definidas e realizadas, conforme disposições do CONTRATO e seus ANEXOS.
- 1.4 A CONCESSIONÁRIA será responsável por realizar todos os levantamentos necessários à elaboração e à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pela CODEMGE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

1.5 O PLANO DE INTERVENÇÕES será composto pelos documentos a seguir relacionados:

1.5.1 **PLANO DE INTERVENÇÕES**, entendido como o planejamento para a execução das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS previstas no item 2. DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS do ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, além da expressa previsão de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, por conta e risco da CONCESSIONÁRIA, em nível de detalhamento suficiente para descrever:

1.5.1.1 as condições físicas de recebimento das THERMAS, contemplando todas as estruturas que compõem o Item 2 – DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS do ANEXO I - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

1.5.1.2 os USOS que serão conferidos às THERMAS ANTÔNIO CARLOS pela CONCESSIONÁRIA ao longo da CONCESSÃO, relacionando-os com as INTERVENÇÕES planejadas, obrigatórias e facultativas, se for o caso;

1.5.1.3 a adoção dos padrões previstos neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, ou a justificativa formal para sua não adoção, se for o caso;

1.5.1.4 os resultados e as metas pretendidas com a execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, bem como a gestão de riscos que identifique as diligências planejadas para preveni-los e mitigá-los;

1.5.1.5 o cronograma físico das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, respeitando o prazo máximo para finalização das obras, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO;

1.5.1.6 o cronograma físico das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS;

1.5.2 **PROJETO BÁSICO**, entendido como o conjunto de elementos necessários e suficientes para a caracterização das obras e serviços de engenharia e arquitetura, obrigatórios e facultativos, a serem realizados sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento dos impactos ambientais, urbanísticos e de patrimônio das INTERVENÇÕES;

1.5.3 **PROJETO EXECUTIVO**, entendido como o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa das obras e serviços de engenharia e arquitetura, obrigatórios e facultativos, a serem realizados sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS, abrangendo os projetos complementares de engenharia e arquitetura, o relatório de projeto, as especificações técnicas, os desenhos, as notas de serviço, as memórias de cálculo estrutural, os resultados dos estudos, os quantitativos e o cronograma detalhado da obra;

1.5.4 **AS BUILT**, entendido como o detalhamento de todas as etapas das obras e serviços de engenharia e arquitetura, obrigatórios e opcionais, tais como foram executados, com destaque às diferenças incorridas em relação ao PROJETO EXECUTIVO.

1.5.4.1 Todas as INTERVENÇÕES e atualizações realizadas nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS durante a CONCESSÃO deverão constar em *AS BUILT*, de modo a garantir a atualidade do projeto de edificação.

- 1.6 A CODEMGE fornecerá os dados necessários para a execução das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar os projetos de arquitetura e engenharia, que deverão ser aprovados pela CODEMGE e pelos órgãos técnicos pertinentes, em especial os de proteção ao patrimônio histórico e cultural municipal e estadual.
- 1.7 Os documentos relativos ao PLANO DE INTERVENÇÕES deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos da CONCESSIONÁRIA e/ou da(s) empresa(s) projetista(s) por ela contratada(s), conforme normas estabelecidas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.
- 1.8 A CONCESSIONÁRIA poderá propor demolições e implantações no âmbito do PLANO DE INTERVENÇÕES, desde que sejam devidamente previstas nos projetos de arquitetura e engenharia, respeitem a legislação urbanística, ambiental e de patrimônio histórico e cultural e as normas técnicas aplicáveis, além do disposto no CONTRATO e seus ANEXOS.
- 1.9 Os documentos relativos ao PLANO DE INTERVENÇÕES deverão ser apresentados pela CONCESSIONÁRIA à CODEMGE, em formato editável, nos seguintes prazos:
- 1.9.1 até 90 (noventa) dias, contados da data DA ORDEM DE INÍCIO, para o PLANO DE INTERVENÇÕES;
  - 1.9.2 até 150 (cento e cinquenta) dias, contados da entrega do PLANO DE INTERVENÇÕES pela CONCESSIONÁRIA, para o PROJETO BÁSICO;
  - 1.9.3 até 90 (noventa) dias, contados da MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” pela CODEMGE do PROJETO BÁSICO, para o PROJETO EXECUTIVO;

1.9.4 até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da finalização das INTERVENÇÕES, para o *AS BUILT*.

1.10 As INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS serão consideradas finalizadas após a realização de vistoria pela CODEMGE, agendada pela CONCESSIONÁRIA com antecedência mínima de (5) cinco dias úteis, ocasião em que será avaliada a conformidade das obras executadas e emitido o respectivo Termo de Recebimento pelo agente fiscalizador.

1.10.1 Caso sejam identificadas não conformidades nas obras executadas, será de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a realização das adequações necessárias para que as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no CONTRATO, seus ANEXOS e na legislação aplicável.

1.11 Os prazos máximos de apresentação dos documentos de que trata o item 1.9 aplicam-se às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, sem prejuízo da possibilidade de inclusão, nos mesmos projetos, de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

1.12 A CODEMGE será responsável pela análise e MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” de todos os documentos relativos ao PLANO DE INTERVENÇÕES, observados os seguintes prazos, contados da data do recebimento:

1.12.1 até 15 (quinze) dias, para o PLANO DE INTERVENÇÕES;

1.12.2 até 60 (sessenta) dias, para o PROJETO BÁSICO;

1.12.3 até 30 (trinta) dias, para o PROJETO EXECUTIVO;

1.12.4 até 30 (trinta) dias, para o *AS BUILT*.

1.13 Caso a CODEMGE não se manifeste tempestivamente sobre os projetos de arquitetura e engenharia, será considerado que o fez tacitamente pela “NÃO OBJEÇÃO”.

1.14 Caberá à CODEMGE solicitar a realização de adequações ao PLANO DE INTERVENÇÕES, de forma expressa e devidamente fundamentada, quando os documentos elaborados pela CONCESSIONÁRIA descumprirem as exigências previstas no CONTRATO e seus ANEXOS ou na legislação e normas técnicas aplicáveis.

1.14.1 No caso de solicitação de adequações por parte da CODEMGE, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar os documentos devidamente adequados, contemplando todas as alterações solicitadas pela CODEMGE, em até 15 (quinze) dias da data da solicitação de adequações.

1.14.2 Caso a CONCESSIONÁRIA não concorde com a lista de adequações apontadas pela CODEMGE, deverá apresentar, no prazo de 10 (dez) dias, relatório técnico descrevendo os motivos da discordância e os respectivos detalhamentos técnicos em que se baseia, devendo o documento constar como anexo da versão revisada.

1.14.3 A CODEMGE terá o prazo de 15 (quinze) dias para analisar e se manifestar sobre a justificativa da CONCESSIONÁRIA ou sobre o material final enviado por ela.

1.14.4 Caso a justificativa tratada no item 1.14.2 não seja aceita pela CODEMGE, a CONCESSIONÁRIA estará obrigada a atender a revisão proposta, não podendo tal fato ser alegado como fator de descumprimento de cronograma tampouco como evento ensejador de reequilíbrio econômico-financeiro.

- 1.15 Especificamente no caso do PLANO DE INTERVENÇÕES, os prazos de que tratam os itens 1.14.1 e 1.14.3 serão de 5 (cinco) dias, não se aplicando a possibilidade de discordância por parte da CONCESSIONÁRIA.
- 1.16 A análise da CODEMGE se deterá à verificação de conformidade do PLANO DE INTERVENÇÕES perante as exigências previstas no CONTRATO e seus ANEXOS e na legislação e normas técnicas aplicáveis, pelo que não ensejará qualquer responsabilidade técnica à CODEMGE nem implicará em vedações discricionárias relativas ao objeto das INTERVENÇÕES e USOS propostos.
- 1.17 É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual adequação necessária para que o PLANO DE INTERVENÇÕES respeite estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no CONTRATO, seus ANEXOS e na legislação aplicável.
- 1.18 Os prazos procedimentais relativos à apresentação e à análise do PLANO DE INTERVENÇÕES poderão ser prorrogados, a critério exclusivo da CODEMGE, desde que devidamente justificado.
- 1.19 Eventuais alterações no PLANO DE INTERVENÇÕES decorrentes de necessidades verificadas durante a execução das obras também deverão ser objeto de MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” pela CODEMGE, aplicando-se os mesmos prazos e procedimentos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo à possibilidade de alteração dos prazos por acordo entre as PARTES.
- 1.20 As INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS deverão ser executadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e finalizadas, impreterivelmente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para as obras de MODERNIZAÇÃO E RESTAURO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS de

que trata o item 2.23, contados da data da ORDEM DE INÍCIO, conforme PROJETO BÁSICO e PROJETO EXECUTIVO objetos de MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” pela CODEMGE.

1.21 As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS eventualmente previstas no PLANO DE INTERVENÇÕES não estarão sujeitas ao prazo máximo estipulado no item 1.20, desde que, comprovadamente, seu cronograma de execução não resulte em prejuízos à manutenção e à operação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

1.22 A CONCESSIONÁRIA poderá executar INTERVENÇÕES FACULTATIVAS durante todo o período de vigência do CONTRATO, desde que sejam objeto de análise e MANIFESTAÇÃO DE “NÃO OBJEÇÃO” pela CODEMGE e que sejam aprovadas pelos órgãos técnicos pertinentes, aplicando-se os mesmos procedimentos e prazos previstos para os documentos que compõem o PLANO DE INTERVENÇÕES.

## **DA EXECUÇÃO**

1.23 Na execução dos encargos relativos à elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia e à execução das INTERVENÇÕES, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal, em especial o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras do Município de Poços de Caldas ou outras que vierem a substituí-los, bem como as diretrizes dispostas no item 2 – DIRETRIZES DE PROJETOS E OBRAS.

1.24 Os projetos, obras e serviços de engenharia e arquitetura a serem realizados nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência

e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as determinações do Código de Obra e Edificações, das normas técnicas e da legislação aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/2000 e nº 13.146/2015, o Decreto Federal nº 5.296/2004 e a ABNT NBR 9050:2020, ou outras que vierem a substituí-las.

- 1.25 A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, tal como arcar integralmente com seus respectivos custos, com exceção das obras previstas no item 2.23.1 – DAS OBRAS DE MODERNIZAÇÃO E RESTAURO DAS THERMAS que serão subsidiadas com aporte de recursos pela CODEMGE.
- 1.26 A escolha dos materiais e do sistema construtivo deverá minimizar os impactos de obra, com diminuição de resíduos e foco na rapidez da implantação da estrutura, tanto na execução de reforma ou restauro de estruturas existentes quanto na construção de eventuais novas edificações.
- 1.27 Durante a execução das obras civis será 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, mas não se limitando a, descarga e movimentação), armazenamento e quaisquer outros serviços necessários para a execução das obras dentro dos padrões de qualidade exigidos no CONTRATO e na legislação aplicável.
- 1.28 A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela

realização e retirada de canteiros de obras, retirada de entulhos, e adequada destinação de resíduos.

- 1.29 A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas eventuais demolições realizadas na execução do PLANO DE INTERVENÇÕES.
- 1.30 Todos os materiais preservados retirados por meio de demolição deverão ser acondicionados e guardados, atendendo ao tipo e à dimensão do material, com armazenamento delimitado ao canteiro, mantidos e protegidos dos fatores climáticos, de vandalismo e de roubo.
- 1.31 A execução do PLANO DE INTERVENÇÕES será fiscalizada pela CODEMGE mediante vistorias a serem realizadas pelo fiscal do CONTRATO e/ou por equipe técnica designada, incluindo a possibilidade de contratação de apoio técnico especializado.
- 1.32 Sem prejuízo à utilização de outros procedimentos e ferramentas, o exercício da fiscalização do PLANO DE INTERVENÇÕES será auxiliado por diário de obra, que deverá ser elaborado pelo responsável técnico da CONCESSIONÁRIA com os registros diários das informações mais relevantes das obras e serviços de engenharia e arquitetura executados.
- 1.33 A CONCESSIONÁRIA deverá enviar à CODEMGE, mensalmente, a partir do início das INTERVENÇÕES, o compilado das anotações do diário de obra do respectivo período, detalhado, organizado e auditável, em formato preferencialmente digital, sem prejuízo da obrigação de apresentá-lo em prazo diverso no caso de solicitação da CODEMGE, que deverá ser atendida pela CONCESSIONÁRIA em até 5 (cinco) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas em CONTRATO e seus ANEXOS.



1.34 A inobservância dos prazos referentes à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES, notadamente do prazo máximo relativo à finalização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, será considerada descumprimento contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e seus ANEXOS, incluindo a possibilidade de declaração de caducidade.

## **APÊNDICE VI – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

### **1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

1.1 Considerando sua complexidade operacional, multiplicidade de atores envolvidos e os usos existentes e previstos para as THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO, e com fins de assegurar uma transição eficaz de sua operação, minimizando, assim, os impactos sobre os USUÁRIOS, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá um Plano de Transferência Operacional (“PTO”) e o executará durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO. O Plano de Transferência Operacional das THERMAS ANTÔNIO CARLOS deverá ser elaborado considerando as disposições deste apêndice, e deverá ser submetido à CODEMGE ao término do “Estágio 2”, conforme disposto no item 3 deste APÊNDICE.

1.2 São objetivos do Plano de Transferência Operacional:

1.2.1. A transferência sem interrupção da operação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO, de modo a não prejudicar os serviços oferecidos aos USUÁRIOS;

1.2.2. Promover a comunicação com os usuários das ações adotadas no âmbito do PTO; e

1.2.3. A avaliação e melhoria da operação atual das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO.

### **2. DIRETRIZES PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

- 2.1 Na elaboração do PTO, a CONCESSIONÁRIA deverá considerar a necessidade de estabelecer comunicação plena com todos os atores envolvidos, direta ou indiretamente no processo de transição, considerando os potenciais problemas da transição, desde o primeiro dia da ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO.
- 2.2 Para a consecução dos objetivos do Plano de Transferência Operacional, a CONCESSIONÁRIA deverá constituir um Comitê de Transição e uma Equipe de Transição.
- 2.3 O Comitê de Transição será liderado pela CONCESSIONÁRIA e com a participação de representantes dos seguintes órgãos e entidades:
- 2.3.1 Administração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS;
  - 2.3.2 Empresas prestadoras de serviços nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS;
  - 2.3.3 CONCESSIONÁRIA; e
  - 2.3.4 Demais instituições que possuem responsabilidade de gestão de alguma área das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 2.4 O Comitê de Transição deverá permanecer ativo até o término do PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO, conforme ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO, devendo se reunir mensalmente para acompanhar e dar suporte à consecução do Plano de Transferência Operacional, ou quando convocado pela CODEMGE.
- 2.5 O Comitê de Transição deverá possuir foco gerencial para assumir as responsabilidades da operação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

- 2.6 A Equipe de Transição deverá ser composta por prepostos da CONCESSIONÁRIA e funcionará como uma organização de respaldo à administração atual das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, em que os prepostos designados pela CONCESSIONÁRIA deverão validar as decisões que podem ter impacto direto na transição, dentro das suas áreas de responsabilidade.
- 2.7 Caso não haja consenso entre as decisões da administração atual e da CONCESSIONÁRIA durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO, prevalecerá as decisões da CODEMGE.
- 2.8 A CONCESSIONÁRIA deverá prever o início imediato de ações que permitam elevar os padrões operacionais das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 2.9 A CONCESSIONÁRIA deverá prever a avaliação profissional de todos os trabalhadores das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, incluindo os funcionários atuais das prestadoras de serviços, permissionários, de modo a identificar seu interesse em participar de novo empreendimento e o alinhamento da sua capacitação técnica com as atividades a serem desempenhadas, devendo a CONCESSIONÁRIA priorizar a manutenção dos funcionários atuais.

### **3. IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

- 3.1. O Plano de Transferência Operacional irá compreender 2 (dois) estágios distintos:

3.1.1 Estágio 1 – Preparação e Operação Assistida (“Estágio 1”);

3.1.2 Estágio 2 – Operação de Transição (“Estágio 2”).

3.2. O Estágio 1 será iniciado na DATA DE ORDEM DE INÍCIO, com período de duração de 60 (sessenta) dias, contados a partir de referida data.

3.2.1. Durante o Estágio 1 a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o Plano de Transição Operacional e submetê-lo à CODEMGE, bem como deverá iniciar a elaboração dos PLANOS OPERACIONAIS e do PLANO DE INTERVENÇÕES.

3.2.2. Durante o Estágio 1 os encargos relativos à operação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS permanecem com a CODEMGE.

3.2.3. Caberá a CONCESSIONÁRIA o acompanhamento das ações realizadas, através de sua Equipe de Transição, que dentre outras atividades deverá validar as decisões gerenciais da Administração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, considerando o disposto nos itens 2.6 e 2.7.

3.2.4. Ao término do Estágio 1, a CONCESSIONÁRIA submeterá à CODEMGE os PLANOS OPERACIONAIS, constantes no ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA DA CONCESSIONÁRIA, e do CONTRATO.

3.2.5. A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações integrantes da CONCESSÃO nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO, e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição.

3.2.6. Durante esse estágio, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações, a estrutura organizacional, os detentores de permissões e os usuários.

3.2.7. A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos, através da execução mínima das seguintes ações:

- 3.2.7.1. Tratar todos os trabalhadores nas THERMAS ANTÔNIO CARLOS de forma justa, aberta e equitativa;
  - 3.2.7.2. Tomar a iniciativa para comunicar-se com os empregados, detentores de permissões, usuários, órgãos governamentais e a comunidade em geral em todos os aspectos da transição;
  - 3.2.7.3. Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal; e
  - 3.2.7.4. Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Governo, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.
- 3.3. Ao término do Estágio 1, terá início o Estágio 2, com período de duração de 30 (trinta) dias.
- 3.3.1. Com o início do Estágio 2, a CONCESSIONÁRIA deverá iniciar imediatamente a execução do objeto do CONTRATO, possuindo integral responsabilidade pela operação das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, nos termos do CONTRATO.
  - 3.3.2. Durante o Estágio 2, a CODEMGE deverá manter ao menos um funcionário com conhecimento pleno das atividades operacionais das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, que, entre outras atividades, deverá oferecer assistência técnica e acompanhar as decisões gerenciais da CONCESSIONÁRIA.
- 3.4 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a cessão dos contratos de prestação de serviços firmados entre a CODEMGE e terceiros que estejam vigentes ao final do Estágio 1 do PERÍODO DE TRANSIÇÃO e devidamente previstos no ANEXO VIII – CONTRATOS VIGENTES.

3.4.1 Os contratos celebrados pela CODEMGE com terceiros e cedidos à CONCESSIONÁRIA poderão ser mantidos tão somente até seu prazo de vigência original, não podendo ser prorrogados.

#### **4. RELATÓRIO DE VISTORIA E TERMO DE ENTREGA DE BENS REVERSÍVEIS E DIREITOS CEDIDOS**

4.1. A CONCESSIONÁRIA formalizará um Relatório de Vistoria das THERMAS ANTÔNIO CARLOS em até 45 (quarenta e cinco) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, onde serão especificados o estado de conservação do imóvel, todos os BENS REVERSÍVEIS que guarnecem o espaço e respectivos quantitativos, e demais características a serem detalhadas do imóvel (INVENTÁRIO de BENS REVERSÍVEIS).

4.2. A imissão da CONCESSIONÁRIA na posse das THERMAS ANTÔNIO CARLOS será formalizada mediante Termo de Transferência da Posse, firmado pelas partes, até 60 (sessenta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

#### **5. PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL**

5.1. No prazo de 12 (doze) meses antes do término do CONTRATO, ou imediatamente, no caso de extinção antecipada deste instrumento, a CONCESSIONÁRIA deverá submeter à aprovação da CODEMGE o PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, que deverá prever o procedimento pelo qual será realizada a desmobilização e devida reversão dos BENS REVERSÍVEIS, sem que ocorra qualquer interrupção na gestão, manutenção, operação e exploração das THERMAS.

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

- 5.2.1. forma de reversão dos BENS REVERSÍVEIS;
  - 5.2.2. estado de conservação e manutenção dos BENS REVERSÍVEIS, com laudos e relatórios técnicos emitidos por profissional habilitado;
  - 5.2.3. estado de depreciação dos BENS REVERSÍVEIS;
  - 5.2.4. forma de substituição dos funcionários da CONCESSIONÁRIA pelos servidores da CODEMGE e/ou da concessionária sucessora que venha a operar as THERMAS;
  - 5.2.5. período e forma de capacitação dos servidores da CODEMGE e/ou da concessionária sucessora que venha a operar as THERMAS.
- 5.3. O PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL também deverá estabelecer os procedimentos para avaliar os BENS REVERSÍVEIS, com o objetivo de identificar aqueles imprescindíveis.
- 5.4. No caso de desconformidade entre o INVENTÁRIO e a efetiva situação dos BENS REVERSÍVEIS, quando da elaboração do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, a CONCESSIONÁRIA DEVERÁ tomar todas as medidas cabíveis, inclusive a aquisição de novos bens ou realização de obras, para que entregue os BENS REVERSÍVEIS nas mesmas condições do INVENTÁRIO.
- 5.5. A CODEMGE poderá realizar as vistorias que julgar necessárias à plena execução de suas atividades, de forma a garantir a transição contratual sem qualquer prejuízo à continuidade da gestão, manutenção, operação e exploração das THERMAS, além de acompanhar a execução de laudos e relatórios técnicos.
- 5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer treinamento ao pessoal indicado pela CODEMGE, bem como repassar a documentação técnica, administrativa e as orientações operacionais relativas às THERMAS, com



antecedência mínima de 6 (seis) meses do término da vigência do CONTRATO.

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

## APÊNDICE VII – PLANO DE MANUTENÇÃO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS

### APRESENTAÇÃO:

As THERMAS ANTÔNIO CARLOS e FONTE PEDRO BOTELHO estão inseridas no Complexo Hidrotermal e Hoteleiro de Poços de Caldas, composto também pelo Palace Hotel, Palace Cassino, Parque Affonso Junqueira e pela Praça Pedro Sanches. A praça que abriga as THERMAS ANTÔNIO CARLOS, a FONTE PEDRO BOTELHO e ainda o Calendário Floral é denominada Praça Dr. Elizário Junqueira.



Implantação do Complexo Hidrotermal e Hoteleiro de Poços de Caldas.



Fachada das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.

**PRIMEIRO PAVIMENTO**

**NÍVEL TÉCNICO  
INTERMEDIÁRIO**

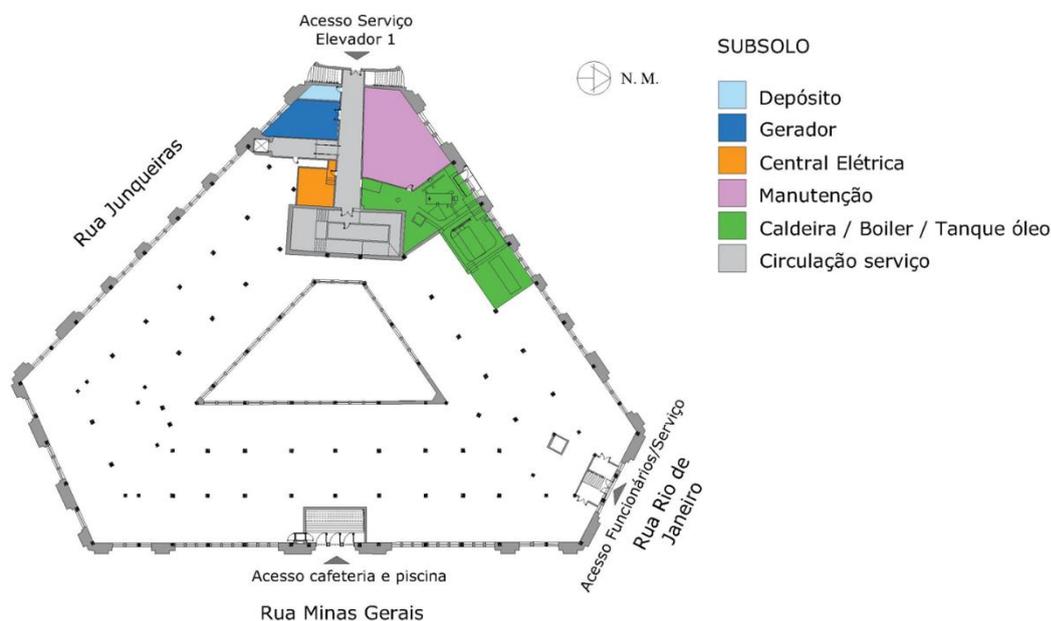
**PAVIMENTO TÉRREO**

**SUBSOLO  
(PORÃO ALTEADO)**



Vista do acesso à Casa de Chá, atualmente concedida à Cafeteria Casa do Colono, e a praça no alinhamento da Rua Minas Gerais.

No porão alçado, denominado Subsolo, é onde se instalam as salas de caldeiras, geradores, central elétrica e áreas técnicas.



Planta do Subsolo das Thermas Antônio Carlos.

O pavimento térreo possui pé-direito duplo e abriga o acesso principal, composto por escadaria chegando ao grande átrio de planta oval coberto por vitral. Neste nível estão localizadas a Hidrologia Masculina, Hidrologia Feminina, Academia, Banhos de Ofurô, Piscina, Casa de Chá, pátio interno, lojas, áreas de serviço e refeitório de funcionários.



Planta do Pavimento Térreo das Thermas Antônio Carlos.

No pavimento superior estão o Espaço Bem-Estar e Espaço Relaxamento, que abrigam diferentes tipos de ducha e saunas, a Mecanoterapia, com todos os aparelhos importados da Alemanha nos anos 1920, restaurados e ainda em funcionamento, salas de fisioterapia, os auditórios, lojas, sala de inalação, almoxarifado, administração e museu. Entre o pavimento térreo e o primeiro pavimento, há ainda um andar técnico intermediário, de acesso restrito, por onde passam as diversas instalações do edifício.



Planta do Primeiro Pavimento das Thermas Antônio Carlos.

A FONTE PEDRO BOTELHO é também propriedade da CODEMGE e faz parte da ÁREA DA CONCESSÃO. Está localizada ao lado das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, no local onde também se encontram as nascentes Chiquinha e a Mariquinhas. O fontanário é conhecido popularmente como “Fonte do Leãozinho”, nome sugerido pelo chafariz em forma de leão, esculpido em mármore. Destaca-se não apenas pelo aspecto arquitetônico paisagístico, mas também por sua importância como nascente abastecedora das THERMAS.

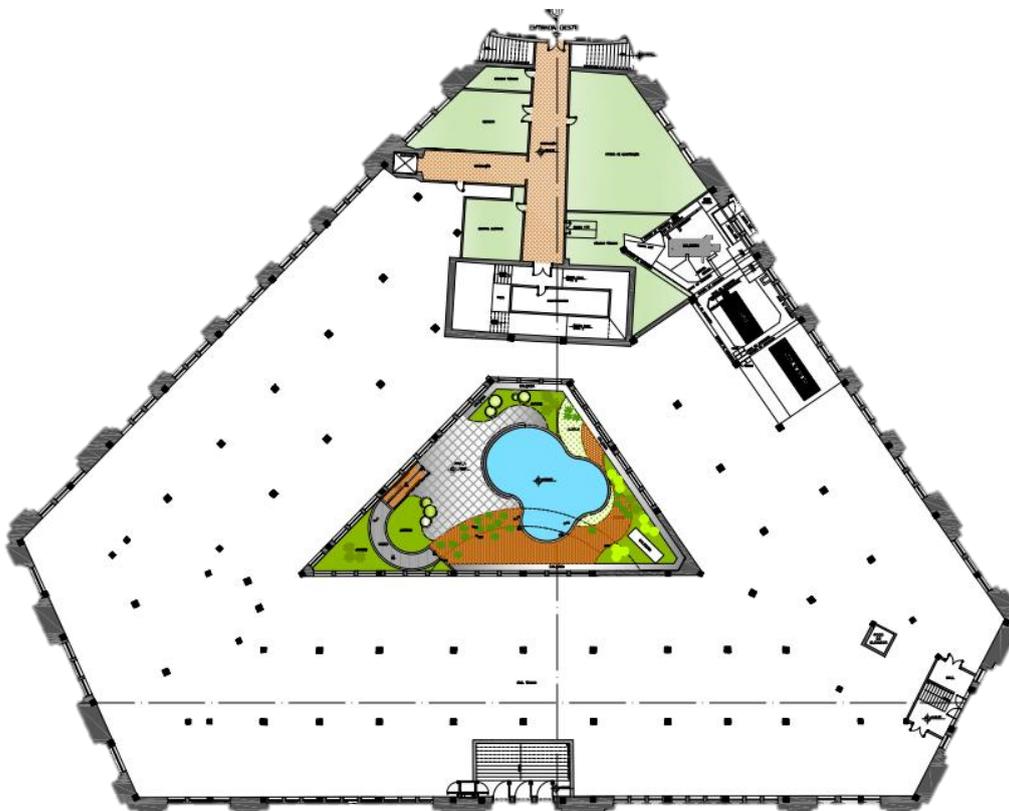
A edificação é composta por uma esplanada alçada descoberta e dois cômodos cobertos, sendo que um abriga o fontanário Pedro Botelho e o outro abriga uma escada que leva às captações das três fontes no subsolo.



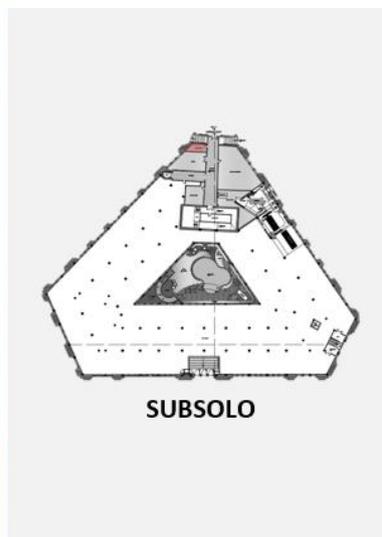
FONTE PEDRO BOTELHO. Vista da esplanada alteada e os dois cômodos que abrigam o fontanário e o acesso às captações que se localizam no subsolo.

**FOTOS:**

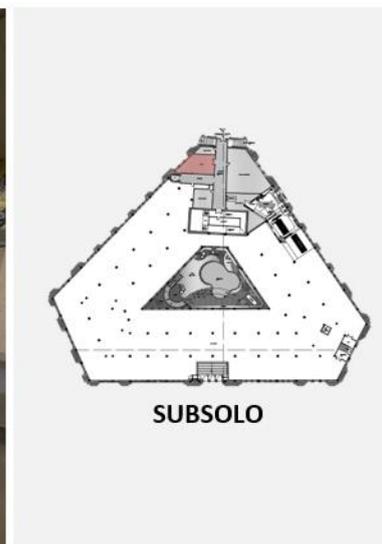
- **SUBSOLO**



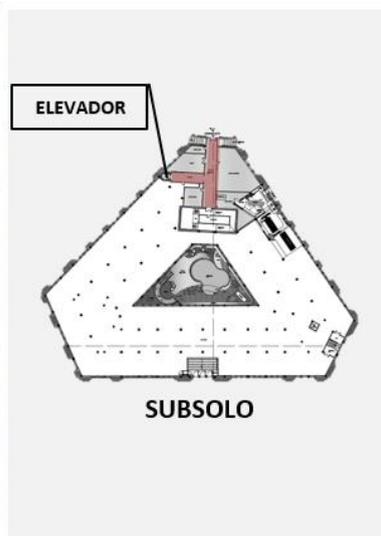
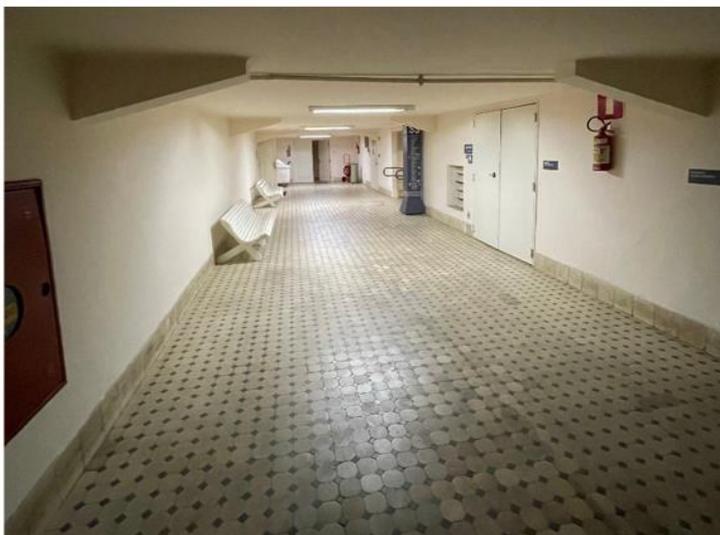
Planta baixa do Subsolo



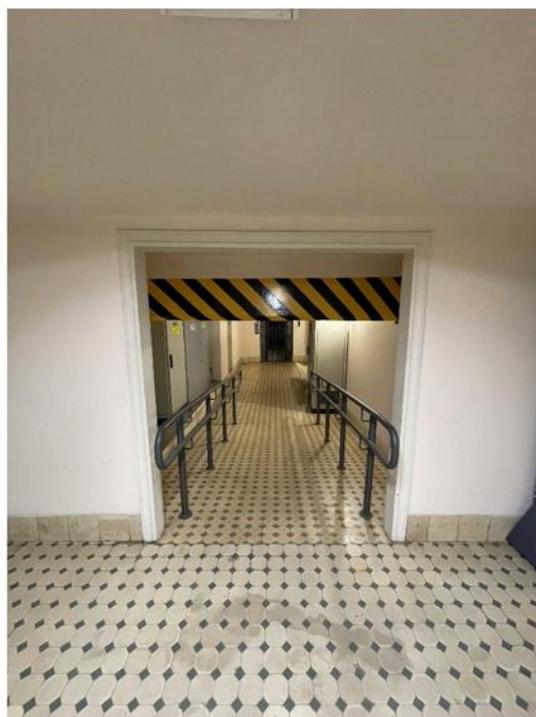
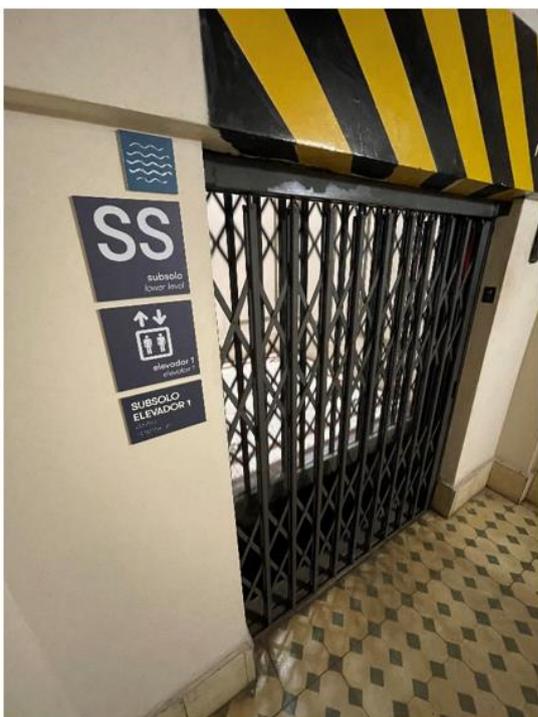
Cômodo Técnico (Depósito 1)



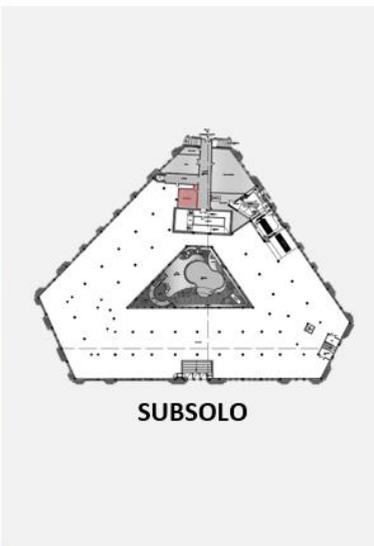
Gerador



Circulação interna



Acesso ao elevador



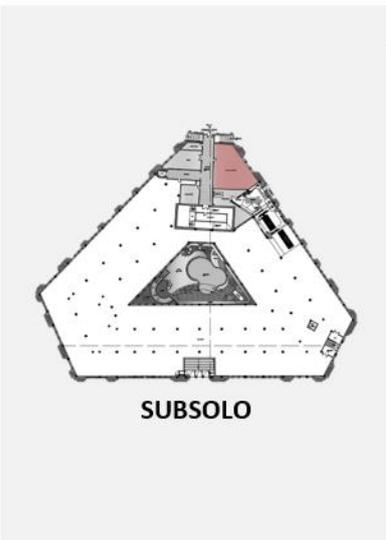
Central elétrica



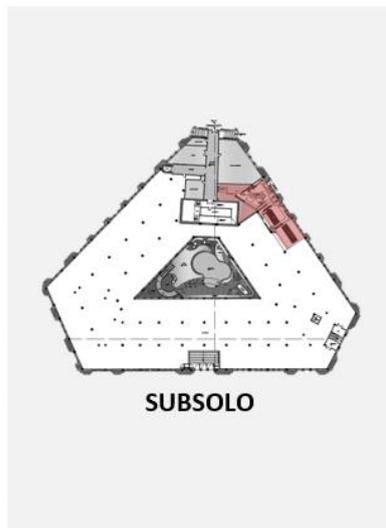
Central elétrica



Oficina de Manutenção



Caldeira

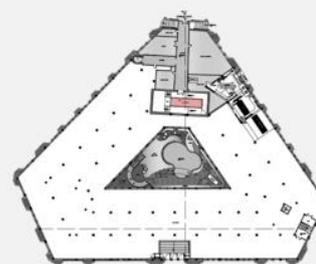




Caldeira e boilers



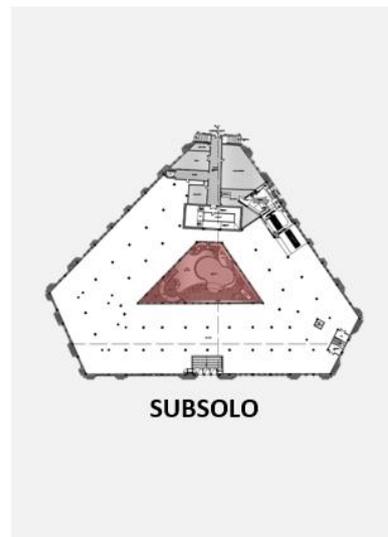
Compressores



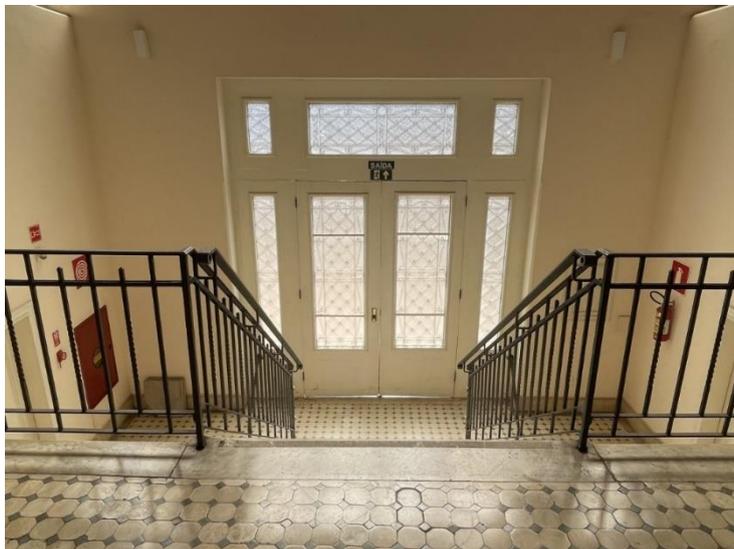
SUBSOLO



Praça interna



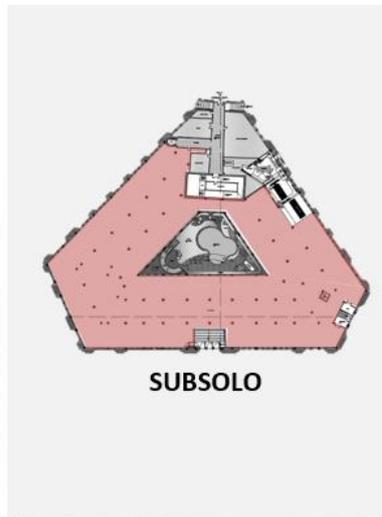
Entrada oeste



Entrada norte

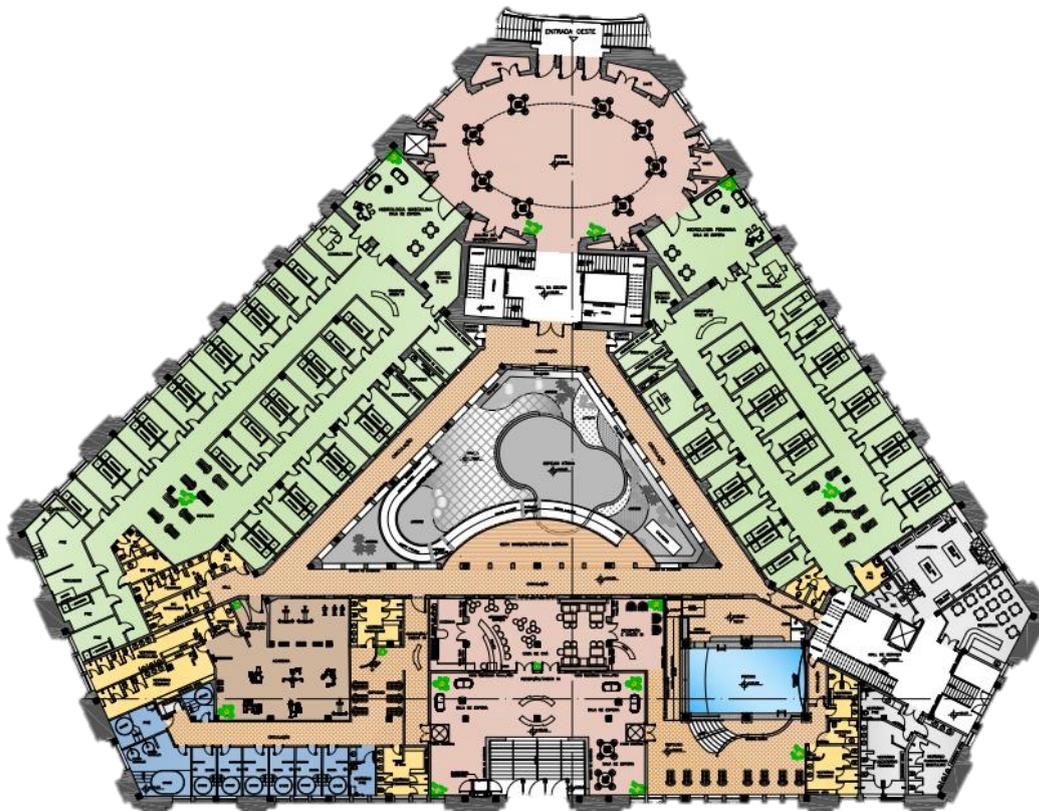


Entrada leste

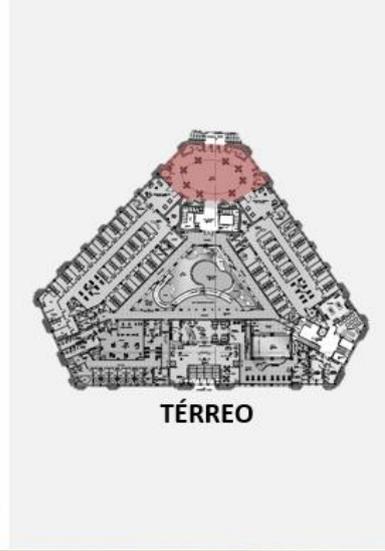


Porão

- **TÉRREO**



Planta baixa do Térreo



Atrium



Vitrail



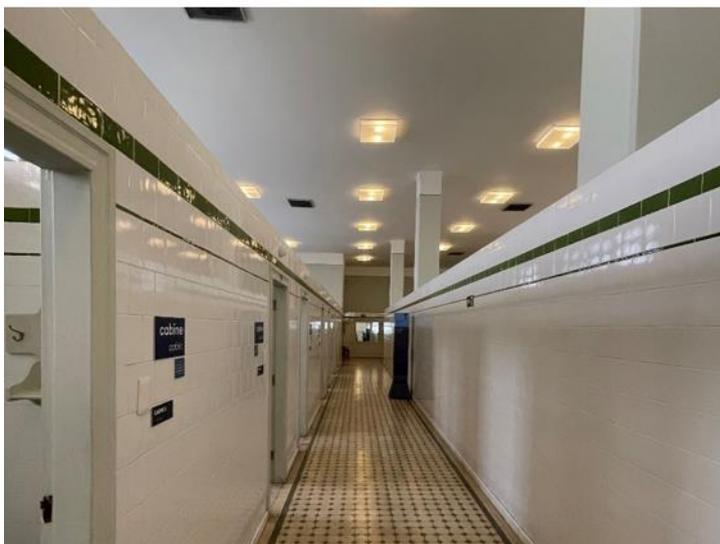
Hidrologia feminina



Espaços de banho e massoterapia da hidrologia feminina



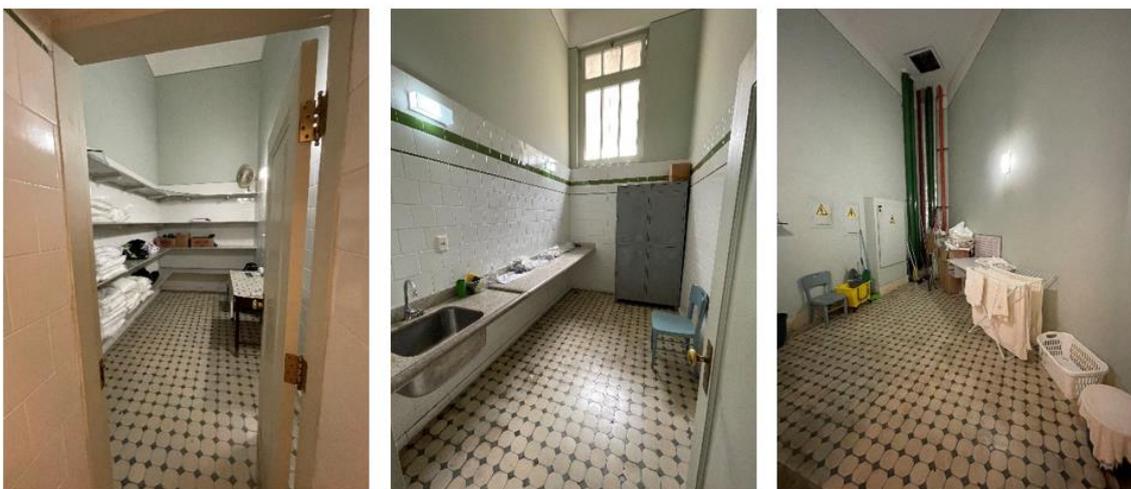
Rouparia, higienização e DML da hidrologia feminina



Hidrologia masculina



Salas de banho da hidrologia masculina e sala de massoterapia



Rouparia, higienização e DML da hidrologia masculina

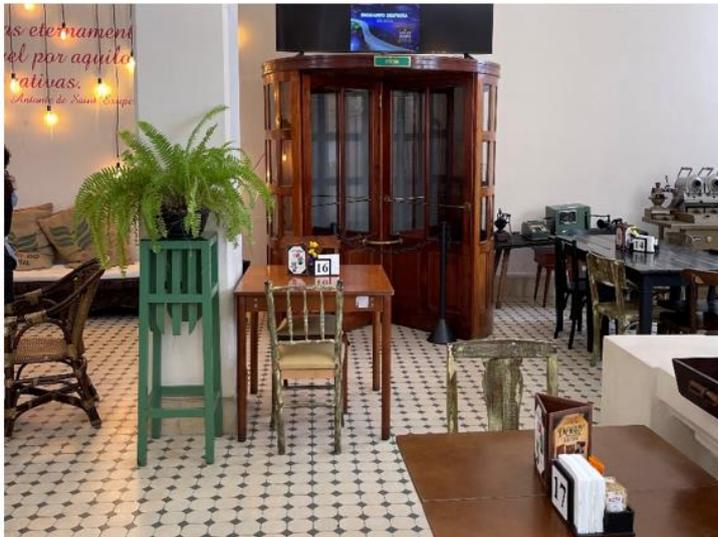


Circulação interna



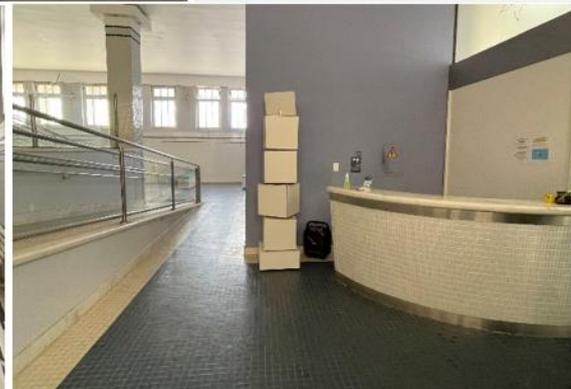


Deck de madeira

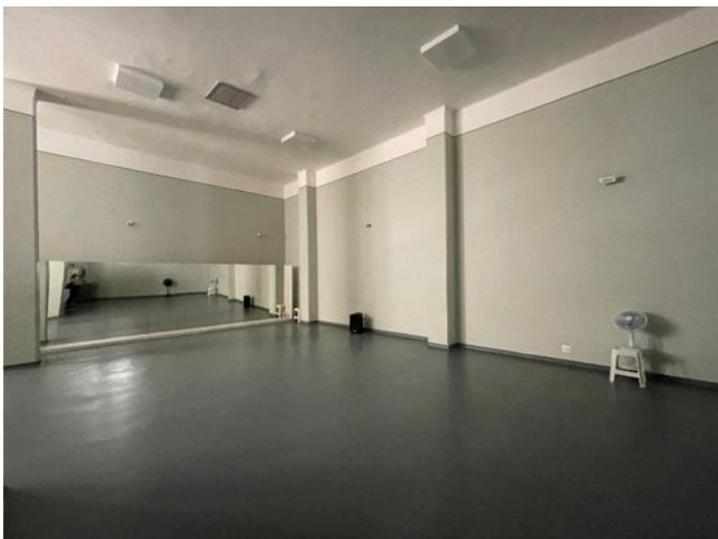


Casa de chá

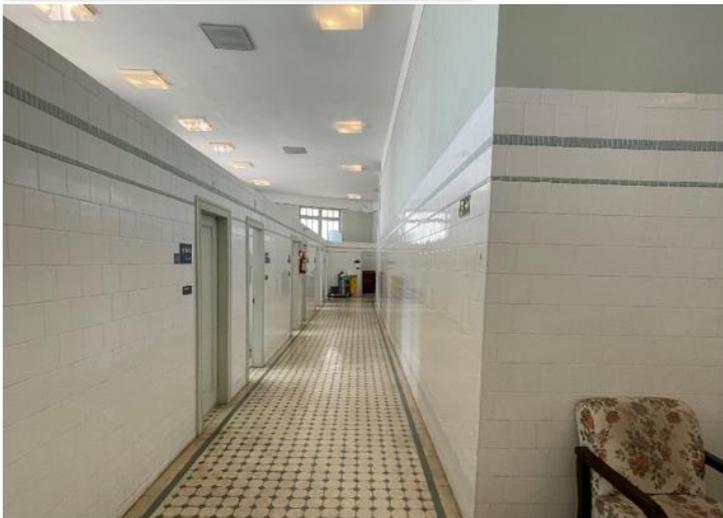




Piscina



Academia



Ofurô



Lavanderia



Refeitório



Banheiros da hidrologia masculina

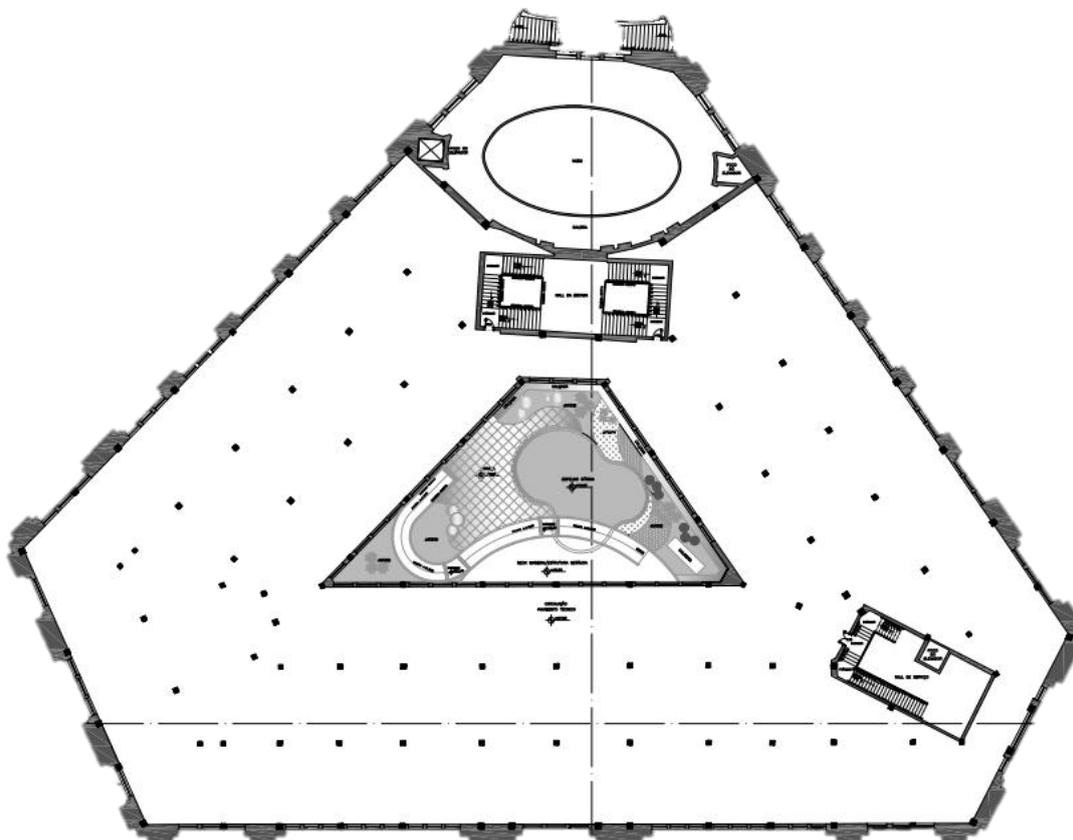


Banheiros da hidrologia feminina



Vestiários feminino, masculino e PNE da academia

- **PAVIMENTO TÉCNICO (NÍVEL INTERMEDIÁRIO)**



Planta baixa do Pavimento Técnico (Nível Intermediário)

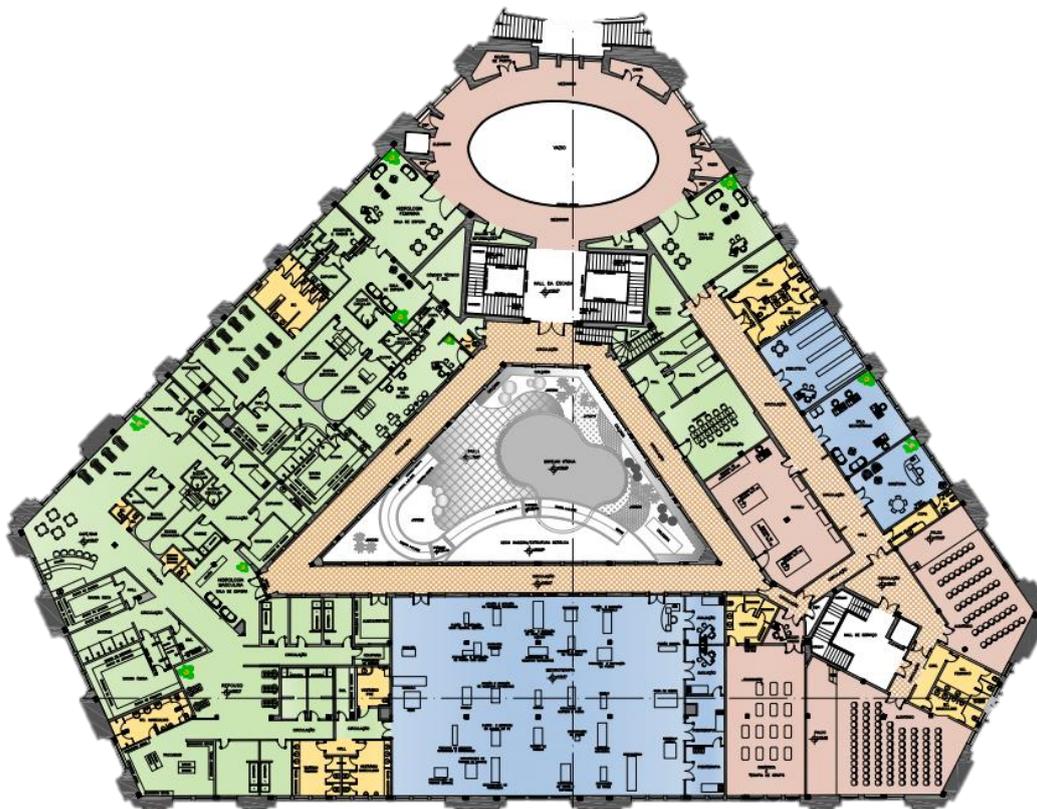


Pavimento técnico



Entrada do pavimento técnico

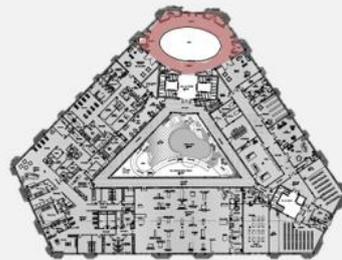
- **PRIMEIRO ANDAR**



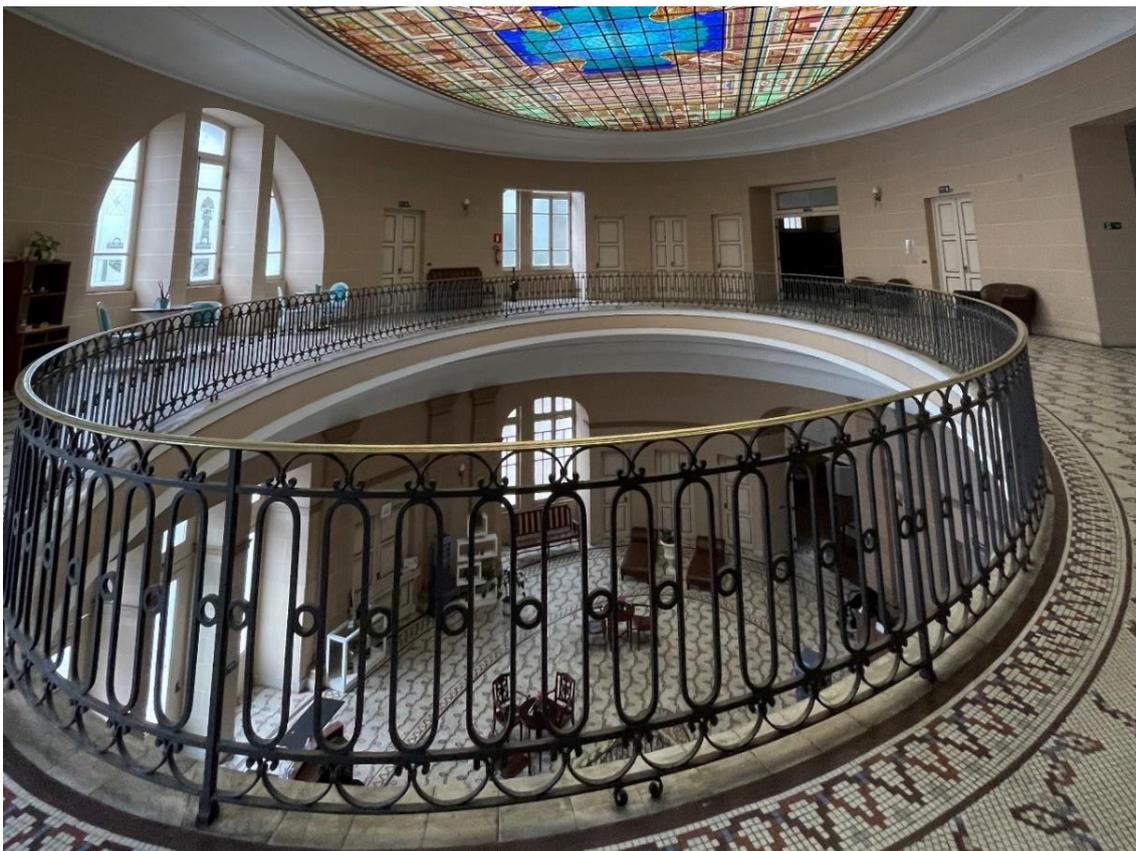
Planta baixa do Primeiro Andar



Mezanino



PRIMEIRO ANDAR



Mezanino



Espaço bem-estar



Duchas escocesa e vichy



Espaços de espera e descanso



Espaço relaxamento, hidrologia e massagens



Espaço de descanso e ducha circular



Saunas seca e úmida



Salão de beleza

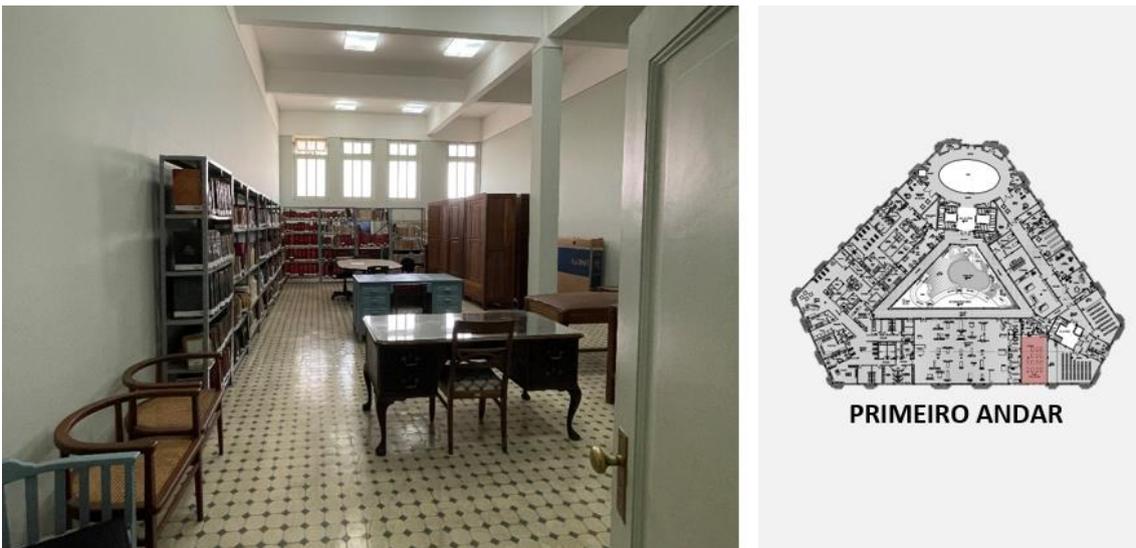


Mecanoterapia





Salas de avaliação e fisioterapia



Biblioteca (antiga ginástica e terapia de grupo)



Museu (antiga sala de espera)



Auditório 1





Auditório 2



PRIMEIRO ANDAR



Copa



PRIMEIRO ANDAR



Diretoria



PRIMEIRO ANDAR



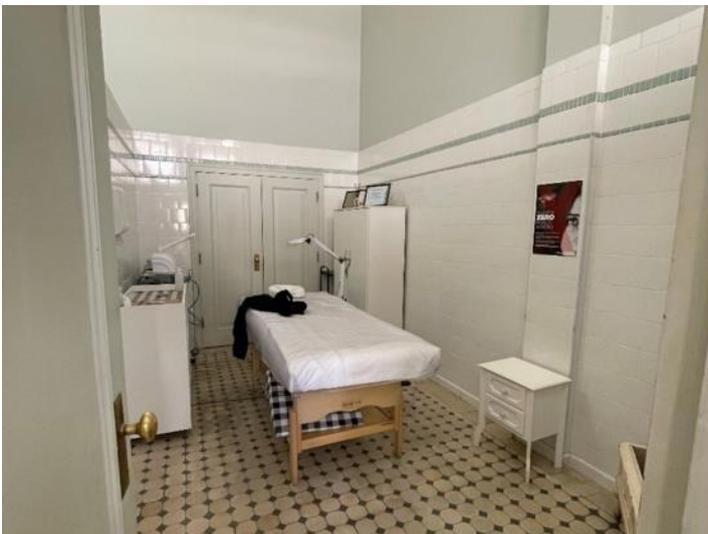
Depósito (antiga sala das secretárias)



PRIMEIRO ANDAR



Depósito (antiga biblioteca)



Salas de estética





Sala de inalação (usada para estética)

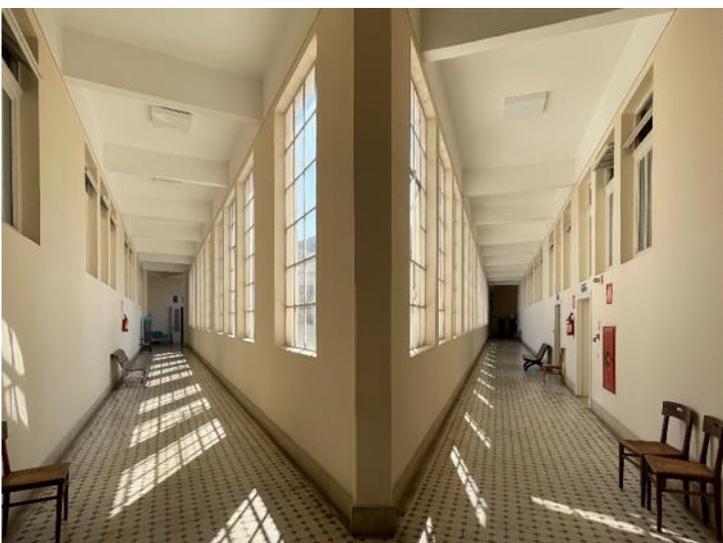


Loja (antigo museu)



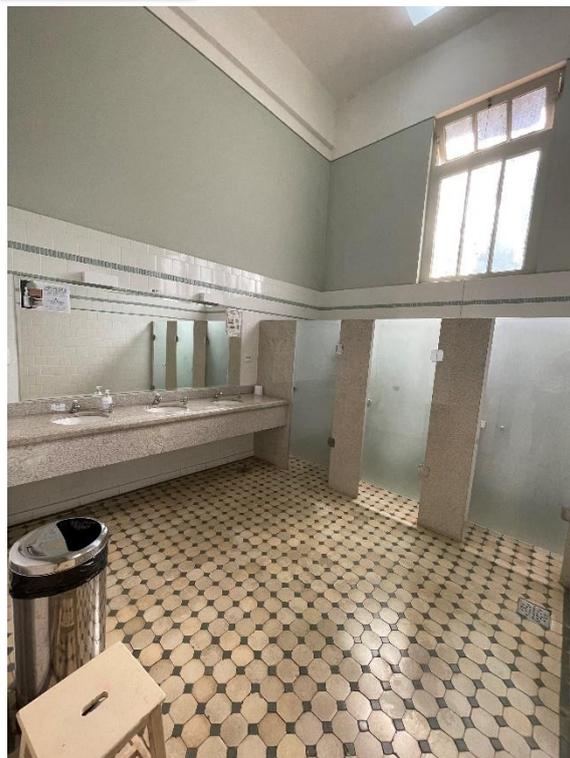


Hall da escada



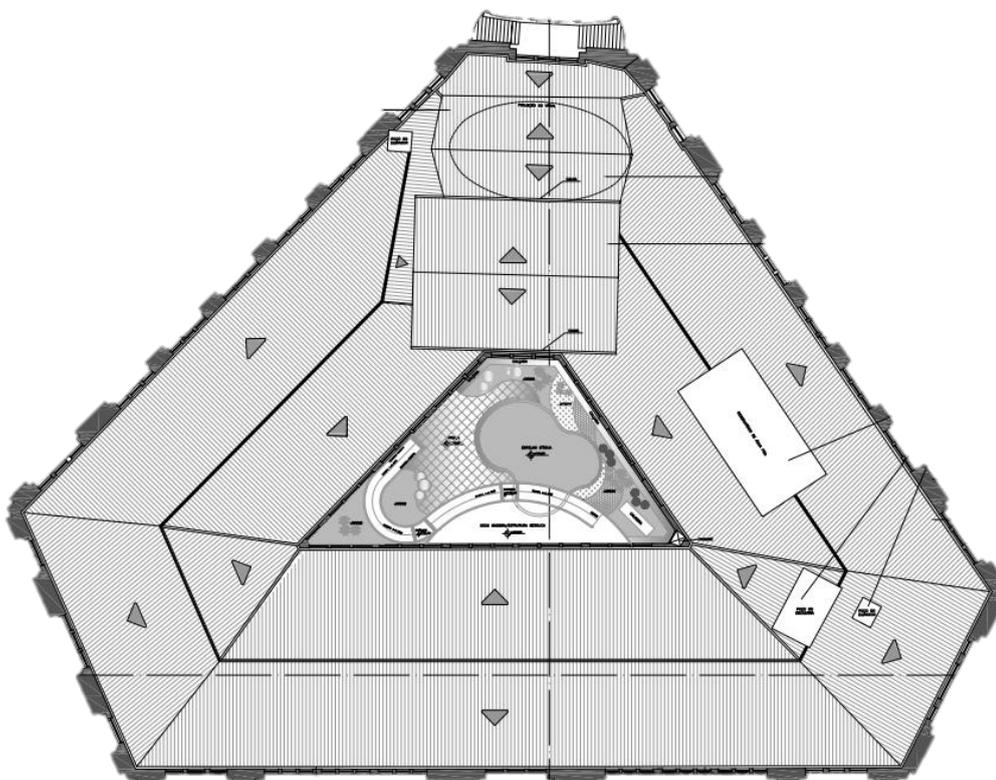
Circulação





Banheiro feminino

- **COBERTURA**



Planta de Cobertura



Sótão



Telhado



Cobertura do vitral



Fachadas externas



Fachada externa

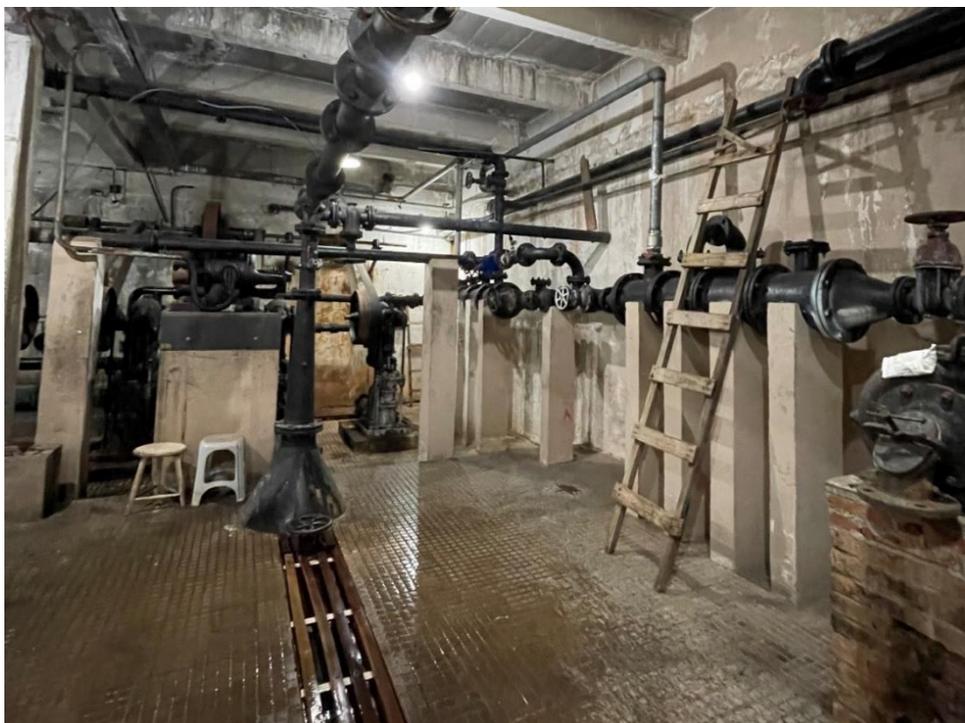


Fachadas internas

- **FONTE PEDRO BOTELHO (FONTE DO LEÃOZINHO)**



Casa de Bombas



Casa de bombas



Casa da FONTE PEDRO BOTELHO



Casa da FONTE PEDRO BOTELHO



Praça da FONTE PEDRO BOTELHO



Chafariz da praça

## **1. ORIENTAÇÕES SOBRE A CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS E FONTE PEDRO BOTELHO**

### **1.1 INTRODUÇÃO**

1.1.1. Os equipamentos das THERMAS ANTÔNIO CARLOS são bens sujeitos ao desgaste decorrente do uso permanente e principalmente mudanças bruscas de temperatura. Assim sendo, é necessário:

- 1.1.1.1. Utilizar de modo correto todas as partes componentes dos equipamentos;
- 1.1.1.2. Promover manutenção preventiva e corretiva.

1.1.2. Recomenda-se seguir as orientações contidas neste APÊNDICE VII – PLANO DE MANUTENÇÃO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS, que são importantes para todos os usuários das instalações dos equipamentos abaixo, porém, não se limitando a estes:

- Calçadas internas e pistas de caminhada;
- Paisagismo;
- Muros, cercas e corrimãos;
- Passeios;
- Piscina;
- Fontes;
- Salas de serviços, banhos e outros;
- Portarias;
- Redes elétricas e iluminação;
- Redes de água, esgoto e drenagem pluvial.

1.1.3. As presentes orientações e suas diretrizes não são exaustivas, cabendo à CONCESSIONÁRIA a alteração, exclusão ou adição de itens ou procedimentos que sejam necessários para o bom funcionamento das THERMAS ANTÔNIO CARLOS, em conformidade com este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

## **1.2 RESPONSABILIDADES E DEVERES DA CONCESSIONÁRIA**

1.2.1. As responsabilidades e deveres da CONCESSIONÁRIA se iniciam no momento da vistoria para a entrega das chaves, que passa a responder pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel.

1.2.2. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a zelar, conservar e manter a unidade, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar, obrigando-se a cumprir e fazer cumprir, por todas as pessoas que ocuparem a unidade, a qualquer título, dentre outros, os seguintes pontos:

1.2.2.1. Conservar as esquadrias (para evitar danos à sua durabilidade e prevenir infiltrações), fazendo revisão a cada 06 (seis) meses, devidamente comprovadas;

1.2.2.2. Rever, a cada 06 (seis) meses, as fachadas, e repor os revestimentos que estiverem faltando (em decorrência da ação do tempo ou de outros fatores);

1.2.2.3. Rever, a cada 02 (dois) meses, as coberturas das edificações, especialmente telhas, calhas, rufos e chapins, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, e principalmente vento) ou outros fatores;

1.2.2.4. Zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios das edificações, promovendo o seu uso adequado e

fazendo os necessários reparos através da assistência técnica direta dos fabricantes;

1.2.2.5. Conservar os rejuntamentos em geral, especialmente os dos pisos dos banheiros, cozinhas, áreas de serviços, peitoris e fachadas;

1.2.2.6. Efetuar a manutenção dos equipamentos e acessórios da unidade e das partes comuns dos equipamentos.

### **1.3 ESTRUTURA**

1.3.1. As estruturas dos equipamentos foram executadas em concreto armado. Devem ser observados os seguintes procedimentos:

1.3.1.1. Não seccionar, ainda que parcialmente, nenhum elemento estrutural (lajes, vigas e pilares e estrutura de madeira);

1.3.1.2. Na ocupação dos diversos ambientes, não sobrecarregar as lajes;

1.3.1.3. Proteger os elementos estruturais contra a ação de substâncias agressivas tais como ácidos, sulfatos *etc.*;

1.3.1.4. Não alterar a posição das alvenarias sem prévia verificação do cálculo estrutural por engenheiro especialista.

### **1.4 ALVENARIAS**

1.4.1. As alvenarias dos equipamentos foram executadas com utilização de tijolos, revestidas com argamassa de cimento, cal e areia.

### **1.5 REVESTIMENTOS**

1.5.1. Além de embelezar as edificações, os revestimentos têm também a função de proteção das alvenarias e estruturas contra a ação de agentes (ex: umidade). Assim sendo, particular atenção deve ser

dada à preservação dos rejuntamentos a fim de se evitar pontos de infiltração. A limpeza das superfícies revestidas deve ser feita de modo a não as danificar. Sempre que necessário, os rejuntamentos deverão ser recompostos.

#### **1.5.1.1. Cerâmicas / Azulejos**

- 1.5.1.1.1. Deverão ser limpos com pano úmido ou esponja, utilizando-se sabão em pó neutro e pouca água para enxaguar;
- 1.5.1.1.2. Evitar o uso de agentes agressivos que ataquem o esmalte das peças ou o rejuntamento (ex.: ácidos e soda cáustica);
- 1.5.1.1.3. As peças soltas ou danificadas pelo uso (evitar impactos nas peças) deverão ser substituídas, recompondo-se também o rejuntamento. Proceder à inspeção periódica a cada 06 (seis) meses.
- 1.5.1.1.4. Especial atenção deverá ser dedicada às fachadas, procedendo-se à verificação do estado das pinturas, pelo menos uma vez a cada 06 (seis) meses, recompondo-se os pontos danificados pela ação das intempéries.

#### **1.5.1.2. Pedras naturais**

- 1.5.1.2.1. Para a sua limpeza deve-se utilizar água e sabão neutro. Não usar agentes agressivos como detergentes, que poderão ocasionar corrosão. Em caso de contato com líquidos coloridos, a lavagem deve ser imediata, antes de haver absorção pelos poros da pedra, provocando mancha indelével.

#### **1.5.1.3. Madeira**

1.5.1.3.1. Para os pisos das áreas internas, que foram revestidos com tábuas corridas, recomenda-se utilizar feltro protetor nos pés dos móveis assentados sobre ele. Para limpeza: 1º) utilizar vassoura de pelo; 2º) aplicar pano ligeiramente úmido, após tê-lo embebido em uma mistura de 5 litros de água e 100ml de MULTI-USO.

#### **1.5.1.4. Tintas**

1.5.1.4.1. As pinturas dos equipamentos das THERMAS foram feitas utilizando-se materiais de primeira qualidade e mão-de-obra especializada. Com o tempo, as superfícies tendem a ficar com a aparência "queimada", escurecendo um pouco. Neste caso, a pintura deverá ser reaplicada.

- a) Esmalte: a limpeza deverá ser realizada utilizando-se água e sabão neutro com pano ou esponja macia. Não utilizar palhas de aço nem substâncias corrosivas.
- b) Látex (interno): a deve ser feita utilizando-se pano ou esponja macia, úmidos. Não utilizar substâncias à base de soda, como sabão e detergente.
- c) Textura Acrílica: a limpeza deve ser feita utilizando-se pano ou esponja macia, úmidos. Não utilizar substâncias à base de soda, como sabão e detergente.

## **1.6 ESQUADRIAS**

### **1.6.1. De alumínio**

Para conservação das esquadrias devem ser seguidas algumas orientações:

1.6.1.1. Evitar pancadas e não apoiar objetos rígidos nos perfis componentes da esquadria;

- 1.6.1.2. Manter sempre limpas as guias corrediças de modo que as portas/janelas deslizem suavemente. Elas não devem ser forçadas. Se necessário, usar aspirador de pó;
- 1.6.1.3. Para abrir e fechar, não forçar os trincos;
- 1.6.1.4. Limpar periodicamente as superfícies dos perfis com flanela ou pano macio seco. Onde necessário, usar um pincel de pelos macios. Nunca utilizar palha de aço;
- 1.6.1.5. Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, utilizar solvente tipo Varsol ou Thiner. Atenção para não manchar a pintura das paredes ou a superfície dos pisos;
- 1.6.1.6. Ocorrendo respingos de cimento, gesso, tinta ou substância corrosiva, tipo ácido, estes deverão ser removidos imediatamente com um pano úmido, passando-se em seguida flanela úmida;
- 1.6.1.7. Para evitar infiltração, não remover as borrachas de vedação.

### **1.6.2. De madeira**

- 1.6.2.1. Para manutenção de rotina, polir com flanela seca;
- 1.6.2.2. É recomendável que as portas internas tenham dispositivo de fixação no piso (quando estiverem abertas) para evitar que sejam fechadas com violência em decorrência de correntes de ar, ocorrendo danos às ferragens e revestimentos das alvenarias adjacentes;
- 1.6.2.3. A maioria dos marcos das portas e janelas é de laminado colado. Com o passar do tempo algumas lâminas tendem a se descolar, e para correção precisa-se de mão de obra especializada (marceneiro) para que a colagem seja refeita utilizando cola apropriada e ferramentas próprias.

### **1.6.3. De vidro laminado e vidro liso comum**

1.6.3.1. Nas janelas dos equipamentos foram empregados vidros 8 mm ou vidro 4 mm.

## **1.7 IMPERMEABILIZAÇÕES E VEDAÇÕES**

1.7.1. Recomendações quanto aos rejuntamentos de azulejos, cerâmicas e pedras naturais.

1.7.1.1. Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda que atacam e destroem o material dos rejuntamentos.

1.7.1.2. Igualmente, não usar vassouras, escovas de piaçava, escovas de aço ou estiletes;

1.7.1.3. Deve-se verificar, ao menos uma vez a cada 06 (seis) meses, o estado dos rejuntamentos promovendo os necessários reparos;

1.7.1.4. É importante lembrar que pelas falhas dos rejuntamentos haverá infiltrações, danificando pinturas e forros;

1.7.1.5. Se surgirem manchas no teto, notadamente nas áreas "molhadas"(banheiros, cozinhas, áreas de serviço e varandas) primeiramente deve-se fazer uma cuidadosa verificação no rejuntamento dos pisos, ralos e peças do pavimento superior. Onde necessário, restaurar o rejuntamento. Após o rejunte, manter o cômodo fora de uso por 24 horas;

1.7.1.6. É importante, ao se fazer qualquer modificação nas áreas "molhadas", inclusive troca de revestimento, cuidar para que não sejam criados pontos de infiltração.

## **1.8 COBERTURA**

### **1.8.1. Cobertura**

1.8.1.1. Todos os engradamentos dos equipamentos foram executados em madeira;

1.8.1.2. Toda cobertura foi executada em telhas tipo romana e amianto;

1.8.1.3. As áreas onde não existem lajes, foram instaladas claraboias.

### **1.8.2. Vitral**

1.8.2.1. Deve ser dada especial atenção à limpeza do vitral do hall de entrada, contratando-se equipe e serviço especializados. O Vitral deve estar com aparência sempre limpa.

## **1.9 FORRO**

1.9.1. Os forros são sensíveis à umidade excessiva e, em nenhuma hipótese, devem receber impactos que possam quebrar;

## **1.10 INSTALAÇÕES**

### **1.10.1. Elétricas**

1.10.1.1. A instalação elétrica de cada unidade é dividida em vários circuitos para evitar que um problema ocorrido em determinado ponto da instalação provoque o desligamento de toda unidade, limitando o desligamento à parte da instalação onde o problema ocorreu, facilitando a execução de consertos e manutenção nos quadros de distribuição. Os quadros estão localizados em locais de fácil acesso.

1.10.1.2. As orientações sobre quando e o que se fazer em termos de manutenção preventiva de instalações elétricas estão no ANEXO A - Plano de Manutenção Preventiva.

### **1.10.2. Hidráulicas**

1.10.2.1. A instalação hidráulica é dividida em várias partes e setores de disponibilidade para uso de água, a partir de caixa de abastecimento principal.

1.10.2.2. As orientações sobre quando e o que se fazer em termos de manutenção preventiva de instalações hidráulicas estão no ANEXO A - Plano de Manutenção Preventiva.

## **1.11 SOBRE MANUTENÇÃO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS**

1.11.1. Como todo bem sujeito ao desgaste decorrente do uso, todos os componentes de equipamento DAS THERMAS necessitam de manutenção periódica. Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente, de forma a assegurar as garantias dos demais itens e acessórios;

1.11.2. É importante esclarecer que as garantias legais não são aplicáveis se o imóvel, suas partes, componentes ou acessórios tiverem sido submetidos à utilização inadequada, negligência ou acidente, ou ainda se tiverem, os defeitos, se originado da execução de serviços por terceiros, de modo que tenham sido afetadas suas especificações básicas.

1.11.2.1. **Manutenção corretiva:** é aquela efetuada após a ocorrência de uma falha, realizada para corrigir as causas e efeitos de ocorrência constatados, destinando-se a recolocar o componente em condições de executar sua função requerida;

1.11.2.2. **Manutenção preventiva:** é aquela efetuada em intervalos predeterminados, conforme critérios prescritos. É realizada para manter o equipamento ou instalação em condições satisfatórias de operação, destinando-se a reduzir a possibilidade de falha ou degradação natural do desempenho do componente, bem como prevenir contra ocorrências diversas.

1.11.3. Recomenda-se que as manutenções, preventiva ou corretiva, sejam feitas somente por pessoal qualificado.

## **1.12 EXECUÇÃO DE REFORMAS / MODIFICAÇÕES**

1.12.1. Consultar, previamente, profissionais especializados, bem como os projetos originais das edificações;

1.12.2. Não promover modificações que descaracterizam o projeto original, notadamente quanto ao “volume” das edificações;

1.12.3. Verificar previamente a existência no mercado dos materiais para reposição.

## ANEXO A - PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

### Manutenção Elétrica

Local	Descrição dos Serviços	Periodicidade (com correção de anormalidades)
<b>Disjuntores de Média Tensão</b>		
Geral	Verificação da câmara de extinção de arco;	Semestral
Geral	Teste de funcionamento;	Semestral
Geral	Teste de rigidez dielétrica do óleo isolante;	Semestral
Geral	Teste de resistência de contato;	Semestral
Geral	Teste de isolamento;	Semestral
Geral	Verificação do estado dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação do estado dos isoladores;	Semestral
Geral	Verificação do estado das conexões;	Semestral
Geral	Verificação do aterramento da carcaça;	Semestral
Geral	Verificação dos dispositivos mecânicos;	Semestral
Geral	Lubrificação de mancais, articulações e superfícies atritantes;	Semestral
Geral	Limpeza geral.	Semestral
Geral	Verificação do nível de óleo e existência de vazamento	Trimestral
Geral	Reaperto de porcas e parafusos	Trimestral
Geral	Inspeção geral.	Trimestral
<b>Disjuntores de Baixa Tensão</b>		
Geral	Teste de funcionamento;	Semestral
Geral	Teste de resistência de contato;	Semestral
Geral	Verificação da câmara de extinção de arco;	Semestral

Geral	Verificação do estado dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação do estado das conexões;	Semestral
Geral	Verificação dos dispositivos mecânicos;	Semestral
Geral	Lubrificação de mancais, articulações e superfícies atritantes;	Semestral
Geral	Limpeza geral.	Semestral
Geral	Verificação de aquecimento anormal com termógrafo portátil manual.	Trimestral
Geral	Reaperto dos contatos e parafusos;	Trimestral
Geral	Inspeção geral;	Trimestral
<b>Chaves Seccionadoras de Média Tensão</b>		
Geral	Teste de resistência de contato;	Semestral
Geral	Teste de resistência de isolamento;	Semestral
Geral	Verificação de sinalização e comando;	Semestral
Geral	Verificação do estado dos isoladores;	Semestral
Geral	Verificação dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação da pressão dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação do aterramento;	Semestral
Geral	Verificação do estado dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação das conexões;	Semestral
Geral	Teste dos micros switch;	Semestral
Geral	Limpeza geral	Semestral
Geral	Reaperto de contatos e parafusos;	Trimestral
Geral	Inspeção geral.	Trimestral
<b>Chaves Seccionadoras de Baixa Tensão</b>		
Geral	Teste de resistência de contato;	Semestral
Geral	Verificação do estado dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação da pressão dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação dos dispositivos de abertura e fechamento;	Semestral
Geral	Reaperto das conexões da chave com os cabos de força;	Semestral

Geral	Lubrificar dispositivos mecânicos;	Semestral
Geral	Limpeza geral.	Semestral
Geral	Reaperto dos contatos e parafusos;	Trimestral
Geral	Inspeção geral;	Trimestral
Geral	Verificação de aquecimento anormal com termógrafo portátil manual.	Trimestral
<b>Chaves Transferência Automática (QTA)</b>		
Geral	Teste de resistência de contato;	Semestral
Geral	Verificação do estado dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação da pressão dos contatos;	Semestral
Geral	Verificação dos dispositivos de abertura e fechamento;	Semestral
Geral	Reaperto das conexões da chave com os cabos de força;	Trimestral
Geral	Lubrificar dispositivos mecânicos;	Trimestral
Geral	Limpeza geral	Trimestral
<b>Relés de Proteção Primários Direto e Indireto</b>		
Geral	Aferição e calibração do relé;	Semestral
Geral	Inspeção visual nos componentes do relé;	Semestral
Geral	Limpeza geral;	Semestral
Geral	Verificação de nível e viscosidade do líquido de retardamento quando aplicável;	Semestral
<b>Relés de Proteção Secundários</b>		
Geral	Aferição e calibração do relé;	Semestral
Geral	Inspeção visual nos componentes do relé;	Semestral
Geral	Limpeza geral	Semestral
<b>Capacitores de Potência</b>		
Geral	Teste de isolamento;	Semestral
Geral	Limpeza geral	Semestral
Geral	Verificação de tensão e corrente;	Trimestral
Geral	Verificação da temperatura de trabalho;	Trimestral
Geral	Verificação dos terminais e conexões;	Trimestral

Geral	Verificação de vazamentos;	Trimestral
Geral	Verificação do aterramento da carcaça;	Trimestral
Geral	Verificação dos dispositivos de proteção e manobra;	Trimestral
<b>Barramentos e Isoladores</b>		
Geral	Verificação e reaperto dos parafusos das conexões;	Semestral
Geral	Verificação da integridade dos isoladores;	Semestral
Geral	Limpeza geral;	Semestral
Geral	Verificação de ruídos e vibrações anormais;	Trimestral
Geral	Verificação de sinais de aquecimento com termógrafo portátil manual;	Trimestral
Geral	Reaperto dos contatos e parafusos;	Trimestral
Geral	Inspeção geral.	Trimestral
<b>Cabos de Força de Média e Baixa Tensão</b>		
Geral	Teste de resistência de isolamento;	Semestral
Geral	Verificação do estado da isolação;	Semestral
Geral	Limpeza geral	Semestral
Geral	Verificação de aquecimento anormal com termógrafo portátil manual.	Trimestral
Geral	Teste de tensão aplicada (média tensão).	Semestral
<b>Sistemas de Distribuição</b>		
Quadros Gerais de Força e Luz	Ler os instrumentos de medição e verificação das possíveis sobrecargas ou desbalanceamento.	Mensal
	Verificar o aquecimento e funcionamento dos disjuntores termomagnéticos.	Mensal
	Verificar a existência de ruídos elétricos ou mecânicos anormais.	Mensal
	Medir a amperagem nos alimentadores em todas as saídas dos disjuntores termomagnéticos.	Mensal
	Verificar a concordância com as condições limites de amperagem máxima permitida para a proteção dos cabos.	Mensal

	Verificar o aquecimento nos cabos de alimentação.	Mensal
	Verificar as condições gerais de segurança no funcionamento do Quadro Geral.	Mensal
	Executar limpeza externa e interna do quadro.	Mensal
	Inspecionar os isoladores e conexões.	Mensal
	Reapertar os parafusos de contato dos disjuntores, barramentos, seccionadores, contadoras, etc. B149	Mensal
	Verificar a resistência do aterramento, com base nos limites normalizados.	Mensal
	Reapertar conexões;	Trimestral
	Substituir lâmpadas queimadas;	Trimestral
	Corrigir atuação do painel de sincronismo;	Trimestral
	Substituir fusíveis queimados.	Trimestral
	Limpar internamente com ar comprimido;	Semestral
	Verificar contatos das chaves contadoras, substituindo se necessário;	Semestral
	Verificar atuação dos relés de proteção	Semestral
	Verificar funcionamento do flutuador de baterias;	Semestral
	Medir resistência de isolamento, corrigindo se necessário;	Semestral
	Aferir instrumentos;	Semestral
	Regular tensão e frequência do gerador.	Semestral
Chaves Magnéticas	Verificar o funcionamento sem faíscas em excesso.	Semestral
	Verificar e regular os contatos (pressão).	Semestral
	Verificar o estado de conservação dos fusíveis.	Semestral
Disjuntores	Executar limpeza dos contatos.	Semestral
	Reapertar os parafusos de ligação.	Semestral
	Executar teste de isolamento.	Semestral
	Lubrificar.	Semestral
Contadores	Executar limpeza dos contatos.	Semestral
	Reapertar os parafusos de ligação.	Semestral

	Lubrificar as partes móveis.	Semestral
	Executar limpeza da câmara de extinção.	Semestral
	Ajustar a pressão dos contatos.	Semestral
Luminárias	Inspecionar e Executar limpeza.	Mensal
	Substituir as peças avariadas (reatores, soquetes, vidros de proteção e outros).	Mensal
	Substituir lâmpadas queimadas;	Mensal
	Substituir reatores e startes defeituosos;	Mensal
	Limpar cuidadosamente todos os componentes das luminárias;	Mensal
	Verificar fiação, substituindo os fios que apresentarem defeitos de isolamento;	Mensal
	Apertar terminais e fixações;	Mensal
	Inspecionar bocais ou suportes, sanando problemas detectados.	Mensal
Interruptores e Tomadas	Inspecionar e Executar os reparos necessários.	Mensal
	Verificar tomadas e interruptores, substituindo os defeituosos;	Mensal
	Efetuar limpeza geral;	Mensal
	Reapertar conexões e fixações;	Mensal
	Recompor isolamentos defeituosos;	Mensal
	Substituir interruptores e tomadas defeituosas.	Mensal
	Substituição de espelhos;	Mensal
	Colocação de placas cegas e de peças com furação e de placas metálicas das caixas de passagem;	Mensal
	Instalação de tomadas mono ou trifásicas;	Mensal
	Instalação de extensões;	Mensal
	Reforma de quadros de disjuntores;	Mensal
	Substituir fechaduras e trincos, dobradiças, portas e placas de fundo e do painel;	Mensal

	Pintura das caixas dos quadros de disjuntores;	Mensal
	Substituição de caixas de passagem 3x3, 4x2, 4x4;	Mensal
	Substituição de fusíveis tipo cartucho;	Mensal
	Substituição de chaves tipo faca, blindadas, etc.	Mensal
Lâmpadas	Inspeccionar e substituir as lâmpadas queimadas	Semanal
Fios e Cabos	Executar teste de isolamento.	Trimestral
	Inspeccionar a capa isolante.	Trimestral
	Medir temperatura e sobrecargas, reapertar os terminais.	Trimestral
Redes de Aterramento	Verificar da malha de aterramento, suas condições normais de uso, conexões, malha de cobre nu, etc.	Semestral
	Verificar da resistência às condições de uso das ligações entre o aterramento e os estabilizadores.	Semestral
	Verificar da resistência ôhmica, com base nos valores limites normalizados.	Semestral
	Verificar dos índices de umidade e alcalinidade do solo de aterramento, com base nos valores normalizados.	Semestral
<b>Conjuntos Motor Bombas</b>		
Geral	Lubrificar mancais (rolamentos não brindados) do motor e da bomba	Mensal
Geral	Verificar funcionamento das válvulas gaveta, globo e retenção.	Mensal
Geral	Verificar e Corrigir alinhamento e acoplamento do conjunto moto bomba	Mensal
Geral	Verificar eletrodutos e conduites	Mensal
Geral	Verificar e reapertar f1angers, mangotes, abraçadeiras e juntas flexíveis.	Mensal
Geral	Limpar internamente Quadro de comando	Mensal
Geral	Verificar e corrigir fixação de terminais, cabo e conexões elétricas.	Mensal

Geral	Verificar botoeiras, interruptores e sinalizadores do quadro de comando	Mensal
Geral	Verificar dispositivos e circuitos de comando	Mensal
Geral	Eliminar focos de oxidação	Mensal
Geral	Medir e registrar tensão e corrente	Mensal
Geral	Trocar óleo da bomba	Semestral
Geral	Verificar e Ajustar parafusos de fixação da base	Semestral
Geral	Verificar e ajustar todos os dispositivos de medição, controle e segurança (como relé térmico, termômetros, manômetros e temporizadores)	Semestral
Geral	Manobrar cada registro hidráulico do início ao fim do curso	Semestral
Geral	Verificar e Limpar contatos elétricos	Semestral
Geral	Lubrificar registros hidráulicos	Semestral
Geral	Inspeccionar selo mecânico (se houver)	Semestral
Geral	Inspeccionar válvula de retenção	Semestral
Geral	Retocar pintura do conjunto moto bomba, tubulações e acessórios.	Semestral
<b>Outros</b>		
Cubículo de medição	Inspeção visual	Semestral
	Limpeza geral	Semestral
Ramal de entrada	Manutenção dos componentes (muffas/cabos/isoladores/para-raios, etc.)	Semestral
	Manutenção dos eletrodutos dos cabos de média tensão.	Semestral
Ventilação	Limpeza das telas e grelhas de ventilação	Semestral
Telefonia	Inspeção e manutenção de central, terminais e cabeamento	Mensal
Aterramento	Verificação do aterramento das partes metálicas não energizadas;	Semestral
	Medição de resistência de aterramento, quando aplicável.	Semestral
Geral	Manter a subestação limpa e arrumada;	Semestral

	Executar a pintura das partes metálicas da subestação, quando necessário;	Semestral
	Verificar a existência de sinais de aviso na subestação (sinais de "perigo")	Semestral
Bases para fusíveis	Reaperto de parafusos;	Semestral
	Limpeza dos contatos	Semestral
	Verificação da isolação de fios e cabos;	Semestral
	Verificação de aquecimento anormal com termógrafo portátil manual	Semestral
Painel dos quadros de força	Remoção de corrosão e pintura, quando necessário.	Semestral
	Verificação/substituição de equipamentos de proteção elétrica de baixa tensão quando aplicável (supressores, para-raios, módulos de proteção)	Semestral
	Verificação do termostato e resistência de desumidificação.	Semestral
	Limpeza geral	Semestral
Instrumentos de medição (amperímetro e voltímetro)	Inspeção elétrica e mecânica	Semestral
	Aferição da escala com equipamento padrão	Semestral
	Limpeza geral	Semestral
Quadro de comando do disjuntor de média tensão (QCAS)	Testes de funcionamento dos sistemas de proteção, sinalização, religamento, alarmes;	Semestral
	Manutenção nos componentes do quadro;	Semestral
	Limpeza geral.	Semestral
<b>Abrigo para entrada de energia</b>		
Área externa	Inspeção visual	Mensal
Área externa	Condição do poste - corrosão e danos	Mensal
Área externa	Condição das caixas - corrosão e danos	Mensal
<b>Rede de distribuição elétrica</b>		

Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	Verificar emendas, conectores e derivações	Trimestral
Geral	Verificar identificação dos cabos, caixas e quadros	Trimestral
Geral	Inspeccionar quanto ao estado de conservação e limpeza das caixas de passagem, dutos, eletrocalhas, galerias, canaletas e quadros de distribuição	Trimestral
Geral	Inspeccionar quanto às condições elétricas as caixas de passagem, dutos, eletrocalhas, galerias, canaletas e quadros de distribuição	Trimestral
Geral	Limpar dreno da caixa de passagem, galerias e canaletas	Mensal
Geral	Inspeccionar e testar isolamento dos circuitos elétricos, substituindo os que não atenderem as especificações técnicas em vigor	Trimestral
Geral	Verificar circuitos desativados e retirá-los, se for o caso	Trimestral
<b>Quadros de Baixa Tensão</b>		
Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	Verificar identificação de circuitos e caso não haja, efetuar.	Semestral
Geral	Verificar quanto à fixação dos quadros, isoladores, barramentos, contadores, disjuntores e demais componentes dos sistemas	Semestral
Geral	Inspeccionar funcionamento de voltímetros, amperímetros, contadores, chaves seletoras, relés, sensores e demais componentes do sistema,	Semestral
Geral	Inspeccionar quanto à conservação, arrumação e pinturas dos quadros	Semestral
Geral	Verificar condições de funcionamento de barramentos, conexões, terminais e demais componentes do sistema	Semestral
Geral	Verificar circuitos desativados e retirá-los, se for o caso	Semestral
Geral	Efetuar limpeza geral interna e externa	Semestral

Geral	Inspeccionar o aterramento de todo o sistema, realizando medições ôhmicas	Semestral
<b>Quadro de Distribuição de Força (QDF)</b>		
Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	Verificar aterramento	Trimestral
Geral	Conferir reaperto nas conexões elétricas	Trimestral
Geral	Verificar funcionamento do resistor de aquecimento (quando existente)	Trimestral
Geral	Verificar funcionamento dos disjuntores	Semestral
Geral	Verificar funcionamento dos transruptores	Semestral
Geral	Testar isolamento do transformador	Semestral
Geral	Testar isolamento dos barramentos	Semestral
Geral	Tensão de saída	Mensal
Geral	Corrente de saída	Mensal
Geral	Verificar lâmpada de sinalização, interruptores e botoeiras	Mensal
Geral	Verificar trincos, fechaduras e dobradiças	Mensal
Geral	Queda de tensão	Mensal
Geral	Aquecimento dos barramentos	Mensal
Geral	Fixação e aquecimento da base de fusíveis	Mensal
Geral	Módulo de fusíveis	Mensal
Geral	Realizar limpeza geral	Mensal
Geral	Verificação do estado da pintura	Mensal
<b>Quadro de Iluminação de Emergência</b>		
Geral	Inspeção Visual	Quinzenal
Geral	Tensão de saída	Mensal
Geral	Corrente de saída	Mensal
Geral	Queda de tensão	Mensal
Geral	Aquecimento dos barramentos	Mensal
Geral	Aquecimento da base de fusíveis	Mensal
Geral	Módulo de fusíveis	Mensal

<b>Circuito de iluminação, tomadas, luminárias e refletores</b>		
Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	Vistoriar todas as dependências, inclusive área externa, substituindo lâmpadas queimadas, com brilho arroxeadado, com extremidades enegrecidas, etc. Antes de substituir qualquer lâmpada, inspecionar contatos internos, fixação, soquetes, reator, fotocélulas, etc.	Mensal
Geral	Corrigir fixação das tampas	Mensal
Geral	Verificar funcionamento das lâmpadas de balizamento noturno e sinalização, bem como de suas fotocélulas	Mensal
Geral	Reapertar carcaças das tomadas	Mensal
Geral	Reapertar parafusos de sustentação	Semestral
Geral	Inspecionar reatores (quando existentes) e reapertá-los	Semestral
Geral	Inspecionar e reapertar bases e soquetes	Semestral
Geral	Verificar aterramento das calhas	Trimestral
Geral	Vistoriar estado geral da fiação quanto ao aquecimento, isolamento etc.	Semestral
Geral	Inspecionar caixas de interruptores das lâmpadas	Semestral
Geral	Inspecionar redes de tomadas, verificando bases e soquetes	Semestral
Geral	Testar comando remoto da iluminação	Trimestral
Geral	Verificar quanto à fixação de difusores, globos, grades, receptáculos, ignitores, reatores, capacitores e demais acessórios do sistema	Semestral
Geral	Verificar quanto ao estado de conservação e funcionamento os difusores, globos, grades, receptáculos, ignitores, reatores, capacitores e demais acessórios do sistema	Semestral
Geral	Verificar quanto a inclinação, alinhamento, vedação e luminosidade, sugerindo melhorias, caso seja necessário	Semestral

<b>Demais Equipamentos</b>		
Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	Funcionamento dos instrumentos e comandos dos painéis	Mensal
Geral	Lâmpadas/led's	Mensal
Geral	Sinalização local	Mensal

### **Manutenção Hidráulica**

<b>Local</b>	<b>Descrição dos Serviços</b>	<b>Periodicidade (com correção de anormalidades)</b>
<b>Abrigo para entrada de água</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Condição do cavalete - Presença de corrosão e danos	Mensal
Geral	Condição do hidrômetro - Presença de corrosão e danos	Mensal
<b>Bombas hidráulicas e sistema de irrigação</b>		
Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	Verificar identificação de cabeaçção e sinalização, caso não exista, realizar	Semestral
Geral	Inspecionar visualmente as bombas e verificar quanto à existência de avarias, vazamentos ou corrosão	Trimestral
Geral	Inspecionar a bomba e verificar a existência de ruídos ou vibrações estranhas ao funcionamento	Trimestral
Geral	Testar todas as rotinas de acionamentos, automático e manual	Mensal
Geral	Verificar selo mecânico quanto à vazamento	Trimestral
Geral	Inspecionar quanto ao estado de conservação de toda a estrutura metálica da estação, quadro de comando, torneiras, barramentos, elementos de proteções, contadores, terminais, cablagem, canaletas, instrumentos	Semestral

	de monitoração, botoeiras, chaves seletoras sinalização e demais componentes do sistema	
Geral	Inspecionar o conjunto moto-bomba, quanto à sua fixação	Semestral
Geral	Inspecionar válvulas, manômetros, acessórios quanto ao estado e funcionamento, corrigir se necessário	Semestral
Geral	Verificar motor elétrico conforme ficha de instrução correspondente	Semestral
Geral	Medir (megar) enrolamento (bobinas) do motor para verificar sua resistência ôhmica e fugas para carcaça	Semestral
Geral	Verificar quadros de comandos e demais componentes	Semestral
Geral	Efetuar limpeza interna e externa	Trimestral
<b>Caixa de Gordura</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Abrir caixa de gordura	Trimestral
Geral	Retirar a gordura	Trimestral
Geral	Realizar lavagem	Trimestral
Geral	Fechar a caixa de gordura	Trimestral
Geral	Verificar estado de conservação das caixas e providenciar reparos se necessários;	Trimestral
Geral	Verificar escoamento da tubulação	Trimestral
<b>Instalações hidro-sanitárias</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Verificar vazamento nas instalações hidráulicas	Mensal
Geral	Inspecionar estado das louças sanitárias, espelhos, suportes de toalha, saboneteiras, chuveiros, etc	Semanal
Geral	Executar limpeza no sifão das pias e mictórios, caixas e ralos sifonados	Mensal
<b>Reservatórios</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Inspecionar e limpar o reservatório da caixa d'água	Semestral

Geral	Inspecionar tampa da caixa d'água	Semestral
Geral	Inspecionar paredes externas da caixa d'água	Semestral
Geral	Inspecionar paredes internas da caixa d'água	Semestral
Geral	Inspecionar conexões hidráulicas, tubulações, registros e válvulas	Semestral
Geral	Limpeza total dos reservatórios DAS THERMAS	Anual (Primeira em até 90 dias)
<b>Tubulações</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Verificação e conservação dos tubos das instalações hidráulicas	Trimestral
<b>Hidrômetros</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Verificar se existe vazamento dos hidrômetros	Mensal
Geral	Verificar funcionamento dos hidrômetros	Trimestral
<b>Sistema de drenagem</b>		
Áreas externas	Inspeção visual	Mensal
Áreas externas	Verificar condições de escoamento do sistema de drenagem	Bimestral
Áreas externas	Limpeza de canaletas e valas de drenagem	Trimestral
Áreas externas	Limpeza das caixas de captação	Mensal
<b>Válvulas e Registros</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Verificar funcionamento das válvulas e registros	Mensal
Geral	Verificar vazamentos em válvulas e registros	Mensal

## Manutenção Predial Civil

Local	Descrição dos Serviços	Periodicidade (com correção de anormalidades)
<b>Coberturas e Lajes</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Condição geral de coberturas e lajes	Mensal
Geral	Troca de telhas quebradas	Mensal
Geral	Verificar a necessidade de desobstrução de calhas	Mensal
Geral	Condição quanto a existência de fissuras, rachaduras, quebras e danos	Mensal
Geral	Verificação de infiltrações	Mensal
Geral	Verificação de impermeabilização	Mensal
Geral	Verificação de juntas de dilatação	Mensal
Geral	Verificar necessidade de pintura	Mensal
<b>Forros e tetos</b>		
Geral	Inspeção Visual	Quinzenal
Geral	Condição geral dos forros - Presença de trincas/fissuras, deslocamento	Mensal
Geral	Necessidade de pintura - manchas, danos e arranhões	Mensal
<b>Fachadas</b>		
Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	Condição geral de pintura - Existência de manchas e/ou danificações	Bimestral
Geral	Condição geral de caixilharia - Existência de manchas e/ou danificações	Bimestral
Geral	Condição geral dos vidros da fachada - quebras e arranhões	Bimestral
Geral	Verificar necessidade de pintura	Bimestral

Geral	Limpeza interna e externa de vidros da fachada, brises	Semestral (com a primeira limpeza imediata)
<b>Paredes e Revestimentos</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Condição geral dos revestimentos e paredes	Mensal
Geral	Condição quanto a existência de fissuras, rachaduras, quebras e danos	Mensal
Geral	Verificar necessidade de pintura	Mensal
<b>Vidros e espelhos</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Condição geral de vidros de todos os ambientes	Mensal
Geral	Condição geral de espelhos de todos os ambientes	Mensal
Geral	Condição quanto a existência de fissuras, rachaduras, quebras e danos	Mensal
<b>Portas e portões comuns e automáticos</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Condições das fechaduras, puxadores, dobradiças e molas	Mensal
Geral	Condição dos acabamentos	Mensal
Geral	Condição de pintura	Mensal
Geral	Lubrificação de dobradiças e molas	Trimestral
Geral	Avaliação de motores, sensores, regulagem de fim de curso e início de curso.	Trimestral
<b>Esquadrias e Janelas</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Condição de pintura - manchas, arranhões, danos, pontos de corrosão	Mensal
Geral	Condição de anodização	Mensal

Geral	Condição dos vidros	Mensal
Geral	Condições dos mecanismos, trilhos trincos	Mensal
Geral	Lubrificação de dobradiças, trilhos, etc.	Trimestral
<b>Pisos e rodapés</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Condição geral dos pisos	Mensal
Geral	Condição quanto a existência de fissuras, rachaduras, quebras e danos	Mensal
Geral	Condição das rampas de acesso - imperfeições e danos	Mensal
Elevadores	Condição geral dos pisos	Mensal
<b>Pisos elevados</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Verificação de danos	Mensal
Geral	Verificação de falta	Mensal
Geral	Condição de fitas antiderrapantes	Mensal
<b>Escadas e Rampas</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Condição dos corrimãos	Bimestral
Geral	Condição das pisadas e testeiras	Mensal
Geral	Condição das fitas antiderrapantes - soltas, faltantes	Mensal
Geral	Condição geral das rampas de acesso	Bimestral
Geral	Verificar necessidade de pintura	Bimestral
<b>Calçadas</b>		
Geral	Inspeção visual do meio fio, verificar o estado de conservação, reparo se necessário;	Semestral
Geral	Condição do piso - danos e guias quebradas	Trimestral
<b>Pavimentos Flexíveis</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	Inspeccionar a existência de fissuras e trincas	Mensal
Geral	Verificar a existência de depressões e desgastes	Mensal

Geral	Inspeccionar pinturas de sinalização	Mensal
<b>Pavimentos Rígidos</b>		
Geral	Inspeção visual	Quinzenal
Geral	verificar condições das juntas de dilatação	Mensal
Geral	verificar estado das pinturas de sinalização, repintar se necessário	Mensal
Geral	verificar a existência de deslocamento e desagregação	Mensal
<b>Impermeabilização e Juntas de dilatação</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Verificação de infiltrações em todos os ambientes	Mensal
Geral	Verificação de juntas de dilatação de todos os prédios	Mensal
<b>Pinturas e tratamento superficial</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	Verificação de pintura de todas as dependências	Semestral
<b>Objetos decorativos externos e internos, incluindo fontes</b>		
Geral	Inspeção visual	Semestral
Geral	Verificação do estado geral	Semestral
Geral	Necessidade de pintura	Semestral

### Manutenção de Equipamentos

Local	Descrição dos Serviços	Periodicidade (com correção de anormalidades)
<b>Banheiras</b>		
Geral	Inspeção visual	Mensal
Geral	verificar barras de apoio lateral das banheiras	Mensal

Geral	verificar botoeira de comandos da hidromassagem	Mensal
Geral	verificar e corrigir saída de ar comprimido nas banheiras (se houver)	Mensal
Geral	verificar entrada e saída de água nas banheiras	Mensal
Geral	verificar estado de conservação da banheira	Mensal
Geral	verificar grau de limpeza geral da banheira	Mensal
Geral	verificar os aspectos gerais das instalações de civil das banheiras	Mensal
Geral	verificar painel de acionamento das banheiras	Mensal
Geral	verificar sistema de hidromassagem	Mensal
Geral	verificar torneira (s) das banheiras e de uso geral	Mensal
Geral	verificar vazamento nos registros hidráulicos	Mensal
<b>Duchas Comuns e Circulares</b>		
Geral	Inspeção Visual	Mensal
Geral	executar limpeza no ralo.	Trimestral
Geral	inspecionar estado das louças sanitárias, espelhos, suportes de toalha, etc.	Semestral
Geral	verificar e corrigir caixa de passagem de tubulação e tampa (se houver)	Trimestral
Geral	verificar e corrigir campainha de emergência das cabines e seu acionamento no quadro de comandos	
Geral	verificar estado e conservação dos cabideiros	Trimestral
Geral	verificar infiltrações, pinturas, trincas (se houver) no teto	Trimestral
Geral	verificar interruptores	Trimestral
Geral	verificar maçanetas, fechaduras, puxadores, dobradiças e molas em portas	Semestral
Geral	verificar tomadas nas cabines de banho	Mensal
Geral	verificar vazamentos nas instalações hidráulicas	Mensal
<b>Duchas Vichy</b>		
Geral	inspeção visual	Mensal

Geral	verificar infiltrações, pinturas, trincas (se houver) no teto	Trimestral
Geral	verificar ralos e caixas de passagem	Mensal
Geral	verificar maçanetas, fechaduras, puxadores, dobradiças e molas em portas	Trimestral
Geral	verificar maca de banho	Mensal
Geral	verificar sistema de acionamento	Trimestral
Geral	verificar grau de limpeza	Semanal
Geral	verificar estado de conservação	Mensal
	verificar vazamentos nos registros e mangueiras	Trimestral
<b>Duchas Escocesas</b>		
Geral	inspeção visual	Mensal
Geral	verificar infiltrações, pinturas, trincas	Trimestral
Geral	verificar ralos e caixas de passagem	Mensal
Geral	verificar porta de vidro, maçanetas e dobradiças	Trimestral
Geral	verificar estado de conservação do equipamento	Mensal
Geral	verificar sistema de acionamento	Mensal
Geral	verificar bombas	Semestral
Geral	verificar estado de conservação do apoio	Trimestral
Geral	verificar vazamentos nos registros	Trimestral
Geral	verificar vazamentos nas mangueiras	Mensal
	verificar grau de limpeza	Semanal
<b>Piscinas</b>		
Geral	inspeção visual	Mensal
Geral	verificar infiltrações, pinturas, trincas	Trimestral
Geral	aspirar a piscina.	Diário
Geral	escovar paredes e fundo da piscina.	Diário
Geral	esvaziar o cesto da bomba.	Semanal
Geral	esvaziar o cesto do skimmer.	Semanal
Geral	limpar a linha de água.	Diário

Geral	limpar o filtro.	Diário
Geral	remover os detritos à tona da água.	Diário
Geral	verificar a pressão do filtro.	Semanal
Geral	verificar níveis de metais pesados.	Semanal
Geral	verificar níveis de ácido cianúrico.	Diário
Geral	verificar o nível da água.	Diário
Geral	verificar o nível de ph.	Diário
Geral	verificar o nível do cloro ou produto substituto.	Diário
<b>Sauna seca</b>		
Geral	inspeção visual	Mensal
Geral	verificar rachaduras no madeirame	Trimestral
Geral	verificar lâmpadas	Semanal
Geral	verificar porta e janela	Trimestral
Geral	verificar assentos	Trimestral
Geral	verificar sistema de acionamento	Mensal
Geral	verificar temperaturas	Mensal
Geral	verificar grau de limpeza	Semanal
<b>Sauna úmida</b>		
Geral	inspeção visual	Mensal
Geral	verificar lâmpadas	Semanal
Geral	verificar porta e janela	Trimestral
Geral	verificar pedras e azulejos	Trimestral
Geral	verificar sistema de acionamento	Mensal
Geral	verificar temperaturas	Mensal
Geral	verificar grau de limpeza	Semanal

## **APÊNDICE VIII – REGULAMENTO DE USO E/OU LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS E DEPENDÊNCIAS DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS – POÇOS DE CALDAS**

### **1. ABRANGÊNCIA E FINALIDADE**

Este regulamento aplica-se às Termas Antônio Carlos e tem por finalidade disciplinar a utilização dos seus espaços e dependências.

Os espaços e edificações que compreendem as Termas Antônio Carlos, edifício de uso às atividades relacionadas à saúde, bem estar, relaxamento e ao turismo, e que podem ser utilizadas para atividades de terceiros são: Espaço Bem-Estar (sauna úmida e seca com duchas escocesas, circulares e Vichy, salas de massagens) e Espaço Relaxamento (sauna úmida e seca com duchas escocesas, circulares e cabines de banho, salas de massagens, salão para escalda-pés, salas de quick-massage, setor especial de banhos), sala de mecanoterapia, sala para inalação, salas para estética facial, deambulatório, salão de beleza, biblioteca, pátio interno, auditórios, salas funcionais (lavanderia, refeitório e banheiros para funcionários).

O regulamento se aplica a todas as pessoas físicas ou jurídicas que vierem a utilizar e/ou locar os espaços disponíveis nas Termas Antônio Carlos identificados neste instrumento normativo.

### **2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E INFRALEGAL**

a) Constituição do Estado de Minas Gerais, Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (§ 2º, do Art. 84);

b) Decreto Municipal nº 3254/85, de 5 de junho de 1985 – Aprova o tombamento do conjunto arquitetônico e paisagístico do Parque José Afonso Junqueira, situado em Poços de Caldas;

c) Estatuto Social da Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais (CODEMGE), incisos XIII e XIV, do art. 4º.

### **3. DA REALIZAÇÃO DE EVENTOS**

A utilização das Thermas Antônio Carlos, durante o prazo contratual, obedecerá aos seguintes horários:

- Período de montagem e desmontagem: de 9h às 18h;
- Período de efetiva realização do evento: conforme horário de funcionamento das Thermas Antônio Carlos.

Os casos de solicitação de uso dos espaços sem custos para o produtor/locatário serão obrigatoriamente levados ao conhecimento da Diretoria da CODEMGE, responsável pela gestão das Thermas Antônio Carlos, a qual emitirá parecer favorável ou não à seção sem ônus para o produtor/locatário.

A CODEMGE poderá explorar ou locar outras áreas das Thermas Antônio Carlos de forma concomitante, que não estejam compreendidas no contrato de locação, desde que não haja impedimentos operacionais para a realização de eventos conjuntos em espaços distintos.

Eventos culturais na forma de exposições de arte, fotografias, pinturas, esculturas, música, lançamento de livros, sarau e similares deverão passar por avaliação do setor responsável da CODEMGE designado para avaliar se tais atividades vão ao encontro a proposta deste estabelecimento termal e se suas características artísticas poderão engrandecer a visitação turística no local.

Eventos educacionais, tais como educação patrimonial e visitas técnicas, poderão acontecer desde que previamente agendadas mediante pagamento de taxa de utilização do espaço.

Em eventos que incluam *coffee break*, o mesmo é de total responsabilidade do locatário e será realizado em espaços anexos aos salões a serem definidos pela gestão das Thermas Antônio Carlos.

Todos os eventos deverão obrigatoriamente obedecer à legislação de proteção ao patrimônio cultural, à qual se encontra submetido o edifício das Thermas Antônio Carlos.

### **3.1. Características e possíveis usos dos espaços**

Para os espaços disponíveis nas Thermas Antônio Carlos será cobrada uma taxa de locação de acordo com as especificidades de cada espaço, e respeitadas as limitações de capacidade para abrigar o usuário com segurança.

#### **3.1.1. Auditórios**

Os auditórios das Thermas Antônio Carlos poderão ser disponibilizados para locação somente para eventos de caráter técnico científico – congressos, palestras, simpósios, seminários, reuniões, cursos e afins, de caráter cultural e de caráter educacional e, em nenhuma hipótese, poderão entrar em conflito com as atividades rotineiras do local.

Auditório 1 – 83,00 m<sup>2</sup>

Auditório 2 – 110,00 m<sup>2</sup>

#### **3.1.2. Hall de entrada**

O hall de entrada, acesso principal das Thermas, com 300 m<sup>2</sup>, tem formato de elipse com dimensões aproximadas de 14 x 21m, pé direito com 12 metros assistido por mezanino elíptico e vitral em mosaico, possui duas lojas, uma bilheteria, um elevador, local para anamnese e acessos as hidrologias e ao hall de escadas.

O espaço poderá ser utilizado para eventos como: exposições e instalações artísticas, apresentações de músicas, apresentações culturais itinerantes, solenidades cívicas e culturais, sessões de fotografias e filmagens, entre outras que não demandem sua ocupação total ou permanente.

Devido à manutenção da circulação de usuários a capacidade máxima do ambiente será restringida à 120 pessoas.

#### **3.1.3. Jardim interno**

O Jardim interno é composto por deck em madeira, rampa de acesso ao jardim, pátio descoberto, espelho d'água e jardins, o conjunto tem forma trapezoidal com dimensões de 16 x 30m e área total de 315m<sup>2</sup>, deste total, 110 m<sup>2</sup> podem ser utilizados pelos usuários (deck de madeira e pátio descoberto) o restante está ocupado por jardins, rampas e espelho d'água.

O espaço, que é descoberto, poderá ser utilizado para eventos como: exposições e instalações artísticas, apresentações de músicas, apresentações culturais, solenidades cívicas e culturais, sessões de fotografias e filmagens, entre outras que não demandem sua ocupação total ou permanente. O deck pode ser utilizado para expansão da Casa de Chá.

Devido à manutenção das plantas, o pátio interno tem capacidade máxima para 20 pessoas e o deck de madeira para 30 pessoas.

#### **4. PROCESSO PARA CONTRATAÇÃO DOS ESPAÇOS**

4.1. Os interessados deverão apresentar à CODEMGE, com o prazo máximo de 30 (trinta) dias de antecedência ao evento planejado, um memorial descritivo, contendo os seguintes itens:

- a) Identificação clara do evento;
- b) Datas e horários de realização do evento, incluindo montagem e desmontagem;
- c) Público estimado;
- d) Perfil do público;
- e) Espaço que será utilizado para a realização do evento;
- f) Necessidade de infraestrutura ou mobiliário do/no local;

4.2. Caso seja necessária a montagem de quaisquer estruturas, o solicitante deverá apresentar um projeto de viabilidade técnica, contendo:

- a) Descrição das estruturas a serem montadas, equipamentos, materiais e medidas, organização da segurança e condições de escoamento do público, especificação dos serviços a serem oferecidos, podendo a CODEMGE solicitar alterações no projeto, a seu exclusivo critério;

- b) Especificação de necessidades para uso dos espaços e das instalações, com indicação do número, quantidade, qualidade e localização de pontos de energia elétrica, som, telefonia, água e outros, sinalização empregada e tipo de montagem e/ou decoração a ser utilizada, podendo a CODEMGE solicitar alterações nas especificações, a seu exclusivo critério;
- c) Plantas indicando o local de montagem dos equipamentos, estruturas, decoração, pontos de alimentação elétrica, hidráulica, som e telefonia a serem utilizados, devendo ser respeitadas as rotas de fuga e saídas de emergências das Thermas Antônio Carlos;
- d) Apresentação de anotação de responsabilidade técnica (ART), junto ao CREA-MG, assinado por profissional habilitado, em caso de utilização de estruturas que necessitem de tal documento;
- e) Nos casos de eventos do tipo exposição, no qual serão utilizados somente cavaletes, o solicitante estará dispensado de apresentação de projeto de viabilidade técnica, levando em consideração as normas de utilização de espaço e responsabilidades contidas neste documento.

4.3. A CODEMGE terá o prazo de 10 (dez) dias para avaliar os documentos apresentados, podendo acatar ou negar a solicitação para realização do evento, total ou parcialmente, de acordo com análise feita sobre a viabilidade da utilização dos espaços.

4.4. Após aprovação do memorial descritivo, o solicitante deverá fazer o depósito de 20% do valor da locação para efetuar a reserva do espaço. Os 80% restantes deverão ser pagos em até no máximo 30 (trinta) dias antes da realização do evento.

4.5. O locatário deverá efetuar o depósito em conta bancária indicada pela CODEMGE, a título de caução de 40% do valor definido em contrato, para cobertura de eventuais danos que porventura venham a ocorrer durante a realização do evento. Esse depósito deverá ser feito em até 72 (setenta e duas) horas antes do evento.

4.6. Quando do término do evento, após a efetiva inspeção das dependências das Termas onde o evento ocorreu e não sendo evidenciado nenhum dano, o valor da caução será devolvido em sua totalidade, em até 5 (cinco) dias úteis;

4.7. Caso seja identificado algum dano causado, o valor da caução será retido por garantia até que seja apurado e quantificado o valor do dano causado. Tal apuração se dará pelo custo de reposição/reparação do dano, incluindo mão de obra, quando for o caso;

4.8. Se o valor da caução for maior que o dano causado, será devolvido o valor residual que compreenderá a diferença entre o valor pago na caução e o valor apurado do dano, no prazo de 5 (cinco) dias contados da notificação ao fornecedor do valor do dano apurado;

4.9. Se o valor da caução for insuficiente para a cobertura do dano causado, o valor do depósito da caução será integralmente retido e a diferença deverá ser complementada para a cobertura do dano causado, em conta bancária indicada pela CODEMGE no prazo de 5 (cinco) dias contados da notificação ao fornecedor do valor do dano apurado.

4.10. O solicitante deverá cumprir integralmente os itens abaixo para proceder à assinatura do contrato:

- a) Comprovação de pagamento do sinal de reserva após aprovação da documentação;
- b) Legalização do evento junto aos órgãos competentes – pagamento e recolhimento de quaisquer tributos federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir sobre a realização do evento, assumindo total responsabilidade perante os órgãos competentes e atendimento a todas as exigências específicas para realização de eventos, tais como obrigações trabalhistas, recolhimento de direitos autorais, obtenção de alvarás e

autorizações da Secretaria de Segurança Pública e de outros órgãos que tiveram competência para expedi-los;

c) Apresentar os originais dos comprovantes dos pagamentos e recolhimentos efetuados em até 5 (cinco) dias antes da data do evento. O não cumprimento desse item implicará a rescisão do contrato sem qualquer tipo de reembolso de pagamentos já realizados à CODEMGE;

d) Apresentação de todos os documentos comprobatórios de copatrocínio e/ou corresponsabilidade pelo evento, seja ela direta ou indireta, estando os mesmos sujeitos à aceitação expressa da CODEMGE, sob pena da imediata rescisão do respectivo contrato;

e) Declaração assumindo ampla, exclusiva e total responsabilidade pela eventual violação de qualquer Lei, seja Municipal, Estadual ou Federal, além de violação de Direitos Autorais ou Direitos de Propriedade Industrial;

f) Apresentar cópia do Contrato Social ou Estatuto do (a) cessionário (a), cujo objetivo qualifique o mesmo a promover/realizar o evento proposto;

g) Apresentar cópia do CNPJ;

h) Apresentar cópias do CPF e RG do responsável legal da empresa;

i) Certificado de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – CRF e Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, e de Tributos Federais e a Dívida Ativa da União Receita Federal. A prova de regularidade, perante a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, poderá ser feita mediante a apresentação da Certidão de Débito Tributário – CDT.

## **5. NORMAS DE UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS E DEPENDÊNCIAS**

Ainda que atendendo inicialmente a todas as normas de utilização das Thermas Antônio Carlos, o pedido de locação será avaliado e feito um estudo do impacto que poderá ser causado nos espaços e dependências das Thermas, tomando o cuidado de sempre ser observado o critério da lotação máxima definida para cada tipo de espaços e/ou dependência. Caso seja constatado qualquer tipo de risco à estrutura, o pedido será negado.

### **5.1. Proibições que impedem a locação dos espaços**

- a) Retirar cortinas, portas, luminárias e/ou demais acessórios permanentes das Thermas Antônio Carlos;
- b) Instalar ou montar qualquer equipamento que importe em afixação de letreiros, telas, cortinas, quadros, painéis e semelhantes nos tetos, estruturas e paredes dos espaços das Thermas Antônio Carlos;
- c) Instalar ou montar estruturas de suporte de iluminação e/ou som, praticáveis, palcos, tabladros, passarelas, e/ou demais elementos de composição de palco, sem apresentação de projeto e prévia análise que possibilite autorização;
- d) Instalar artefatos elétricos e/ou fiação externa, sem prévia autorização da coordenação das Thermas Antônio Carlos;
- e) Quaisquer fios expostos deverão ser cobertos por ponto aceitável para segurança do público e, em nenhuma hipótese, será admitida a fixação destes dispositivos por meio de parafusos, pregos, fitas, colas, grampos ou quaisquer outros elementos de fixação que agrida a estrutura da dependência locada ou ponha em risco a segurança do local e/ou do público;
- f) Instalar ou montar qualquer equipamento que impeça o acesso aos hidrantes e extintores instalados nas Thermas Antônio Carlos;
- g) Instalar ou montar stands nas dependências internas do edifício, descumprindo normas de conservação do patrimônio público;
- h) Utilizar materiais ou substâncias inflamáveis na decoração, conforme indicado na legislação aplicável quanto ao uso desses materiais, em recomendações feitas pelos próprios fabricantes e pelo Corpo de Bombeiros;
- i) Decorar as dependências com elementos de composição de jardinagem, tais como cascatas, lagos ou fontes artificiais de água, canteiros de plantas, etc., que venham a causar danos ambientais ou prejuízo à conservação das Thermas, salvo mediante

apresentação de projeto submetido à aprovação prévia da coordenação das Thermas Antônio Carlos;

j) Utilizar gás liquefeito ou equipamentos que exalem gás nas dependências das Thermas Antônio Carlos;

k) Preparar ou oferecer serviços para fornecimento de alimentos que produzam resíduos ou depósitos de gordura nas dependências das Thermas Antônio Carlos;

l) Utilizar os banheiros como espaço de limpeza dos equipamentos e materiais para sua montagem e/ou desmontagem;

m) Fumar nas dependências das Thermas Antônio Carlos;

n) Comer e beber em qualquer dependência interna do edifício, ressalvado quando se tratar de evento que envolva o consumo de alimentos e bebidas previamente aprovados;

o) É vedado o acesso de pessoal estranho e não autorizado nos demais espaços não compreendidos no contrato de locação.

## **5.2. Responsabilidades exclusivas dos locatários e/ou organizadores da produção e realização do evento**

a) Realizar a proteção física das dependências e a instalação de cestos de lixo em quantidade suficiente nas áreas de circulação do público, de tal forma que o risco de dano seja minimizado;

b) Disponibilizar lista com nome e documento de identificação de cada funcionário que terá acesso às Thermas Antônio Carlos, durante a execução do evento, montagem e desmontagem;

c) Observar e respeitar as leis de trânsito municipal para transbordo de cargas, descarregamento e carregamento de materiais e equipamentos, bem como transporte de pessoas, população participante, artistas, empregados ou organizadores;

d) Apresentar por escrito para aprovação da CODEMGE o Projeto de Segurança (número de agentes de segurança, equipamentos, “modus operandi”, etc.), 48 (quarenta e oito) horas antes do início do evento, devidamente aprovado pela autoridade competente;

e) O produtor deverá sempre solicitar autorização prévia à CODEMGE para as seguintes situações abaixo elencadas:

- Realizar qualquer alteração nos espaços locados, inclusive instalações elétricas, hidráulicas, de som, telefonia e outros, ficando a exclusivo critério da CODEMGE a concessão da autorização e a definição dos seus limites;
- Instalar artefatos elétricos, responsabilizando-se pela proteção de cabamentos elétricos de forma a não comprometer a circulação e garantir a segurança do público e dos empregados;
- Colocar banners ou outras peças promocionais nos espaços, responsabilizando-se pela instalação e retirada desses materiais, respeitando as normas das Termas Antônio Carlos e as orientações da CODEMGE, sendo que essa autorização deverá ser concedida pela Diretoria de Patrimônio.
- O locatário será integral e exclusivamente responsável por todos e quaisquer danos porventura causados à CODEMGE, às Termas Antônio Carlos, aos seus funcionários, clientes ou a quaisquer terceiros, que estejam relacionados à execução do evento.

### **5.3. Montagem, desmontagem e regras de utilização dos espaços**

a) A carga, descarga, montagem e a desmontagem deverão ser realizadas nos limites de horários definidos pela CODEMGE para o evento e em conformidade com todas as demais regras internas, sob pena de cobrança por hora excedente que ultrapassar o cronograma preestabelecido;

b) A CODEMGE não se responsabiliza por qualquer violação à legislação de trânsito cometida por usuários, locatários, empregados e produtores de eventos, em desrespeito à utilização indevida de áreas para carga e descarga de veículos, bem como de áreas de estacionamento permitido ou proibido, na cidade de Poços de Caldas, nas áreas do entrono das Termas Antônio Carlos;

c) A carga, descarga, montagem e desmontagem de todo o material e equipamentos, destinados à produção do evento, são de responsabilidade

do produtor, não sendo disponibilizado profissional por parte da CODEMGE para executar tais atividades;

d) Uma equipe da CODEMGE acompanhará todo o evento, da montagem à desmontagem, mas não se responsabilizará por qualquer material do evento. Essa equipe exigirá o respeito às normas gerais de utilização dos espaços;

e) A desmontagem deverá ocorrer imediatamente após o término do evento, não ultrapassando o horário previamente estipulado, com retirada total dos equipamentos instalados;

f) Não serão autorizados a utilização de equipamentos que causem umidade ou venham a molhar os espaços locados;

g) No caso de utilização de carrinhos ou outros meios de transporte de cargas leves, os mesmos deverão ser equipados com pneumáticos. Não será permitido o uso de carrinhos com rodas de ferro ou outro material similar rígido;

h) Deverão ser usados vasilhames e equipamentos de proteção adequados em quaisquer trabalhos com cola, graxa, materiais corrosivos, tintas, líquidos e semelhantes;

i) Deve-se manter todas as saídas de emergência e rotas de fuga das Termas Antônio Carlos acessíveis e desimpedidas, sem nenhum equipamento que cause obstrução da passagem;

j) É conveniente que a distribuição dos equipamentos de apoio aproveite ao máximo a proximidade dos pontos de serviço (energia elétrica, água e esgoto, telefone, internet, etc.) existentes, mas sem obstruir saídas de emergência e rotas de fuga;

k) Caso os pontos de serviço disponíveis sejam insuficientes para atender às necessidades do evento, o produtor deve informar por escrito à CODEMGE a necessidade de efetuar a devida adequação e deverá, após obter a aprovação por escrito da CODEMGE, efetuar a adequação por sua conta e risco, respeitando as características históricas e arquitetônicas do local, comprometendo-se a restituir as condições originais após o término do evento;

- l) A CODEMGE reserva-se o direito de autorizar ou não a execução das modificações solicitadas pelos produtores;
- m) O produtor/locatário se responsabiliza pela limpeza de todos os espaços utilizados, durante e após o evento, devendo restituí-los nas mesmas condições e com os mesmos objetos com que os recebeu;
- n) O lixo deverá ser acondicionado adequadamente em sacos plásticos e retirado de forma definitiva das Thermas Antônio Carlos;
- o) O produtor deverá indicar um profissional para realizar vistoria nos espaços locados juntamente com um empregado da CODEMGE, antes da montagem dos equipamentos e após a sua desmontagem, para verificação das instalações e objetos constantes nos espaços locados, bem como do seu estado de conservação;
- p) Caso a pessoa indicada pelo promotor não compareça no horário agendado, entre as partes, para as vistorias, valerá a vistoria feita somente pelo empregado da CODEMGE;
- q) Qualquer avaria ou dano verificado após o evento será de responsabilidade do produtor, sendo o mesmo responsável pelo seu pagamento;
- r) A realização/aprovação da vistoria não implica isenção de qualquer responsabilidade do produtor;
- s) O produtor responsabiliza-se pelo transporte, alimentação, uso de EPI's, pagamento de todos os encargos sociais, trabalhistas e previdenciários de seus profissionais, bem como pela contratação de seguros e por todos os procedimentos necessários, em caso de acidente de trabalho, ocorrido durante a execução das atividades previstas no evento;
- t) O produtor deverá disponibilizar equipe de brigadistas, apenas em caso de o evento ser classificado a partir de risco médio, obedecendo ao mínimo de 1 (um) brigadista, conforme Instrução Técnica nº 33/2013 do CBMMG;
- u) O produtor se incumbe do(s) pagamento(s) de taxa(s) devida(s) ao ECAD – Escritório Central de Arrecadação e Distribuição e/ou a OMB – Ordem dos Músicos do Brasil, quando devidas, enviando uma cópia do

documento de quitação das taxas à CODEMGE no prazo de 72 (setenta e duas) horas antes do evento;

v) A CODEMGE solicitará a comprovação de contratação de seguro, pelo produtor, relativo à responsabilidade civil e seguro de vida dos trabalhadores sob sua responsabilidade, de forma que todo e qualquer sinistro relacionado à administração, organização, execução e realização do evento sejam cobertos pela competente apólice;

w) É de responsabilidade exclusiva do realizador/ produtor do evento contratar serviços de recepção às suas expensas.

x) Para exposições em geral, o expositor não pode efetivar a comercialização de qualquer item nas dependências das Termas Antônio Carlos, podendo deixar seus dados de contato junto à exposição, exceto em casos autorizados pela administração.

#### **5.4. Captação de imagens, áudio e vídeo**

a) Os profissionais responsáveis pela sonorização, fotografias e filmagens, assim como os destinados à montagem dos espaços, segurança, apoio e recepção são de responsabilidade exclusiva do realizador/ produtor do evento, sob o qual correrá às suas expensas a contratação e pagamentos pelos serviços prestados, bem como os encargos gerados;

b) É terminantemente proibida qualquer ação de divulgação com finalidade comercial ou que gere proveito econômico ou, ainda, em que haja vinculação às marcas ou imagem das Termas Antônio Carlos e da CODEMGE, assim como eventuais outras marcas, que não figurem como patrocinadores do evento, bem como a produção de mídias com as imagens e áudios captados sem a prévia autorização tanto dos responsáveis pela gestão do espaço quanto de pessoas cujas imagens sejam utilizadas inadvertidamente;

c) Quando se tratar de evento sonorizado a ser realizado em qualquer uma das dependências, a potência total dos equipamentos instalados em cada dependência não poderá ultrapassar, sob nenhuma hipótese, 1000 (mil) Watts RMS, a ser confirmada por meio das plaquetas de características

técnicas, ou por meio da apresentação dos manuais de operação dos equipamentos.

### **5.5. Divulgação de material de comunicação e publicidade**

- a) As atividades de publicidade, propaganda e merchandising no interior das Termas Antônio Carlos devem ser previamente submetidas e autorizadas pela CODEMGE;
- b) É proibida qualquer atividade de publicidade e propaganda na fachada das Termas Antônio Carlos.

### **5.6. Segurança**

- a) A segurança das pessoas envolvidas no evento (empregados, prestadores de serviços, produtores e o público participante) é de exclusiva responsabilidade do locatário, bem como o controle de entrada, saída e circulação de pessoas e/ou materiais;
- b) O locatário deverá contratar serviço especializado de vigilância e segurança, específico para cada evento, devidamente cadastrado e treinado junto à Polícia Federal, nos termos da legislação vigente;
- c) Qualquer ocorrência envolvendo seguranças contratados, pelo locatário, será de exclusiva responsabilidade do locatário;
- d) Os serviços de segurança só poderão ser prestados por empresas de segurança, devidamente registradas e/ou serviços de vigilantes, devidamente licenciados pela Polícia Federal. O não cumprimento poderá implicar o cancelamento do evento ou, caso ocorra o evento, poderá ser penalizado com a arbitração de multa, pela CODEMGE, assumindo ainda, cumulativamente, o risco de ocorrência de algum incidente mais grave pela imprudência, negligência ou imperícia. Nesse caso, o locatário poderá ser responsabilizado judicialmente por seus atos excessivos e arbitrários;
- e) Em todos os eventos serão obrigatórias as presenças de seguranças e de alguém da produção, desde a fase de início da montagem do evento e, principalmente, durante toda a desmontagem do evento, pois a CODEMGE

se exime da responsabilidade pela perda ou dano ocorrido sobre qualquer material ou equipamento;

f) No dia do evento, a empresa de segurança e/ou serviços de vigilância contratada(os) deverá(ão) permanecer no espaço até a saída do último convidado.

### **5.7. Seguro**

a) A CODEMGE manterá seguradas as instalações e mobiliário contra fogo, explosão e sinistros naturais, dos espaços e dependências das Thermas Antônio Carlos e exigirá do locatário a contratação de seguro contrafogo, tumulto, depredação e riscos de terceiros, responsabilidade civil, dentre outros, que entender necessário, em todos os espaços e dependências locados, durante o prazo de locação, o que inclui montagem e desmontagem;

b) A CODEMGE desobriga-se de quaisquer responsabilidades civil ou criminal, decorrentes de fatos ou eventos geradores de perdas ou danos ocorridos a materiais e/ou equipamentos de propriedade do locatário, de seus prestadores de serviços, de expositores ou terceiros, inclusive sobre o ressarcimento de lucros cessantes, desobriga-se também por ressarcimento de despesas decorrentes de acidentes pessoais que porventura ocorram nos espaços e dependências locadas.

## **6. UTILIZAÇÃO E/OU LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS E DEPENDÊNCIAS DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS**

### **6.1. Sessões de fotos**

#### **6.1.1. Sessões de fotografias artísticas**

a) Serão permitidas sessões de fotografias artísticas (noivos, debutantes, formandos, gestantes, etc.) desde que respeitadas as condições já estabelecidas neste documento, bem como o limite de 10 (dez) pessoas por sessão.

- b) As sessões poderão ser agendadas durante o horário de funcionamento das Termas Antônio Carlos.
- c) As sessões não devem prejudicar o funcionamento dos serviços prestados no local ou causar incômodo aos demais clientes.
- d) A solicitação de sessões de fotografias artísticas deverá ser feita formalmente para a Coordenação das Termas Antônio Carlos, por meio do e-mail [thermasantoniocarlos@codemge.com.br](mailto:thermasantoniocarlos@codemge.com.br).
- e) Não serão concedidas, sob hipótese alguma, salas especiais para troca de roupa e realização de maquiagem;
- f) É expressamente proibido atravancar ou paralisar o elevador do hall principal para fotografias;
- g) É expressamente proibido subir ou apoiar-se em parapeitos de janelas, mesas, cadeiras, escadas e bancos;
- h) É expressamente proibido utilizar cadeiras, mesas e bancos para uso de “camarim”;
- i) É expressamente proibido adentrar em setores destinados aos tratamentos e alas técnicas.

#### **6.1.2. Sessões de fotografias comerciais**

- a) Serão permitidas sessões de fotografias comerciais, em que o objeto, empresa ou projeto sejam relacionados ao bem-estar, saúde, beleza, relaxamento, turismo, patrimônio histórico, lazer, desde que respeitadas as condições já estabelecidas neste documento, bem como o limite de 10 (dez) pessoas por sessão;
- b) As sessões deverão ser agendadas para segunda e/ou terça-feira, no horário das 9h às 17h;
- c) O valor da diária por sessão, conforme Anexo I, compreende o período estipulado na letra “b” acima;
- d) Fora desses dias e horários, além do valor da diária pela sessão, o solicitante deverá pagar o valor da área a ser utilizada, a ser definido pela administração;

- e) É necessário seguir, no que couber, as demais regras estipuladas neste Regulamento;
- f) A formalização da locação deverá ser feita com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data da sessão de fotos, para a Gerência de Comunicação da CODEMGE, por meio do e-mail comunicacao@codemge.com.br.
- g) Não serão concedidas, sob hipótese alguma, salas especiais para troca de roupa e realização de maquiagem;
- h) É expressamente proibido atravancar ou paralisar o elevador do hall principal para fotografias;
- i) É expressamente proibido subir ou apoiar-se em parapeitos de janelas, mesas, cadeiras, escadas e bancos;
- j) É expressamente proibido utilizar cadeiras, mesas e bancos para uso de “camarim”;
- k) É expressamente proibido adentrar em setores destinados aos tratamentos e alas técnicas, salvo casos autorizados pela Administração.

## **6.2. Parcerias com Influencers**

Para solicitar parceria, o interessado deve enviar o pedido para o e-mail comunicacao@codemge.com.br contendo os seguintes dados: nome do influencer, endereço do perfil no Instagram, número de seguidores, principais características dos seguidores.

Serão permitidas parcerias com influencers que possuam perfil no Instagram:

- a) com no mínimo 5 (cinco) mil seguidores;
- b) que estejam listados em categorias afins as atividades das Thermas (saúde, bem-estar, esporte, beleza, relaxamento, turismo, lazer, etc.);
- c) com relevância para o público das Thermas;
- d) que seja possível verificar a autenticidade.

A formalização da parceria será feita via e-mail após a verificação e avaliação do perfil do influencer baseado nos critérios estabelecidos acima.

### **6.2.1. Tipo de parceria**

A parceria será feita com a cessão de dois banhos termais de hidromassagem, sendo um para o influencer responsável pelo perfil em que será feita a divulgação das Thermas e outro para um acompanhante. Os dois vouchers deverão ser usados no mesmo dia.

### **6.2.2. Contrapartida**

O influencer deverá fazer no mínimo 4 (quatro) publicações das Thermas, que poderão ser nos stories e/ou feed, e marcar o perfil do balneário no Instagram (@thermasantoniocarlos).

Caso o influencer faça um número superior a 10 (dez) publicações (stories e/ou feed) outros serviços poderão ser acrescentados na cessão. Nessa situação, será avaliado o caso concreto.

### **6.3. Parcerias em geral**

Os interessados em realizar parcerias com as Thermas deverão enviar a solicitação para a Coordenação das Thermas Antônio Carlos, por meio do e-mail [thermasantoniocarlos@codemge.com.br](mailto:thermasantoniocarlos@codemge.com.br) contendo as seguintes informações:

- a) nome do estabelecimento/empresa/instituição;
- b) nome do responsável pela parceria;
- c) detalhes sobre o projeto;
- d) canais de divulgação a serem utilizados na contrapartida;
- e) número de pessoas envolvidas/impactadas pelo estabelecimento/empresa/instituição;
- f) periodicidade da divulgação;
- g) forma de comprovação da divulgação.

#### **6.3.1. Tipo de parceria**

Serão permitidas parcerias em que o objeto, empresa ou projeto sejam relacionados ao bem-estar, saúde, beleza, relaxamento, turismo público e regional, patrimônio cultural e histórico, lazer, e afins.

A parceria pode ser feita por meio de:

- a) Descontos de 15% para afiliados/empregados/membros de serviços específicos a serem oferecidos em dias determinados;
- b) Disponibilização de cortesias;
- c) Disponibilização de espaço para fotografias, sob forma e período a serem acordados com a Coordenação;
- d) Disponibilização de espaço para eventos, sob forma e períodos a serem acordados com a Coordenação;
- e) Para outros tipos de parceria será avaliado o caso concreto

### **6.3.2. Contrapartida**

Divulgação das Termas Antônio Carlos nos canais oferecidos pelo estabelecimento/ empresa/instituição com as informações sobre público alvo desses canais, periodicidade da divulgação e forma de comprovação.

Envio às Termas Antônio Carlos de fotografias e filmagens relacionadas com o objeto da parceria, para serem compartilhadas nas Redes Sociais da Termas Antônio Carlos, com a atribuição dos devidos créditos.

A formalização da parceria será feita com resposta via e-mail após a verificação e avaliação de todas as informações mencionadas acima.

### **6.4. Visitas guiadas**

- a) Serão permitidas visitas guiadas para se conhecer a importância das águas termais sulfurosas e o patrimônio tombado, respeitando-se as condições já estabelecidas neste documento;
- b) Cada visita deverá ter no máximo 20 (vinte) pessoas e deverá acontecer durante o horário de funcionamento das Termas;
- c) Toda visita será acompanhada por um colaborador das Termas Antônio Carlos;
- d) Caso a visita seja de estudantes menores de 12 (doze) anos, os mesmos deverão ser acompanhados por dois ou mais professores;
- e) A solicitação de visita deverá ser feita formalmente para a Coordenação das Termas Antônio Carlos, por meio do e-mail

thermasantoniocarlos@codemge.com.br, com 10 (dez) dias de antecedência;

### **6.5. Espaços para comercialização de produtos**

- a) Os espaços localizados no hall de entrada das Thermas Antônio Carlos poderão ser locados a terceiros para funcionamento de ponto de venda de produtos relacionados ao bem-estar, saúde; turismo e/ou complementares às atividades desenvolvidas no local.
- b) O interessado deverá entrar em contato pelo e-mail [thermasantoniocarlos@codemge.com.br](mailto:thermasantoniocarlos@codemge.com.br) para formalizar a proposta de permissão de uso de espaço;
- c) As propostas serão analisadas pela Diretoria de Gestão de Ativos e Mercado da CODEMGE, que analisará a proposta quanto ao alinhamento com as demais atividades do espaço, a sobreposição de produtos já comercializados nas Thermas Antônio Carlos, o cumprimento de aspectos legais e o respeito a este Regulamento de Uso;
- d) O valor mensal a ser pago a título de remuneração pela permissão de uso será analisado após o recebimento de proposta financeira dos interessados. Após a definição do valor, o mesmo será atualizado anualmente conforme variação do índice geral ou setorial mais adequado ao objeto contratual;
- e) O prazo de vigência da permissão de uso varia de 6 (seis) meses a 1 (um) ano, podendo ser renovado a critério das partes;
- f) É vedado ao permissionário alterar a destinação previamente autorizada pela CODEMGE, sob pena de rescisão antecipada da permissão;
- g) O horário de funcionamento do empreendimento seguirá o horário das Thermas Antônio Carlos.

### **7. DISPOSIÇÃO FINAL**

A CODEMGE se reserva o direito de supervisionar os serviços executados por terceiros, interrompendo, imediatamente, os trabalhos que não estejam



obedecendo às disposições gerais, regulamentares e contratuais ou a padrões normalmente seguidos na execução de tarefas semelhantes.

## **APÊNDICE IX – REGULAMENTO GERAL DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS – POÇOS DE CALDAS**

### **1. DO OBJETO DO REGULAMENTO**

1.1. O presente Regulamento tem por finalidade disciplinar a utilização das dependências das Termas Antônio Carlos, bem tombado pelo Estado através da Constituição Estadual de Minas Gerais Ato das Disposições Constitucionais Transitórias Art. 84 e pelo município de Poços de Caldas pelo Dec. Nº 3254/85, de propriedade da Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais - CODEMGE; e a ele deverão se submeter todas as pessoas físicas ou jurídicas que vierem a utilizar os espaços mencionados neste ato normativo.

1.2. As Termas Antônio Carlos, edifício de uso exclusivo às atividades relacionadas à saúde, beleza e bem-estar é composta dos espaços que se seguem: hall de entrada principal (claraboia), mezanino, hidrologia masculina, hidrologia feminina, piscina aquecida, ofurôs, salão para academia, salão de chá, hall de entrada secundário, sauna úmida e seca feminina com duchas escocesas, circulares e Vichy, sauna úmida e seca masculina com duchas escocesas, circulares e cabines de banho, salas de massagens, salão para escalda-pés, salas de quick-massagem, setor especial de banhos, sala de mecanoterapia, sala para inalação, salas para estética facial, deambulatório, salão de beleza, biblioteca, salas administrativas, pátio interno, auditórios, salas funcionais (lavanderia, refeitório e banheiros para funcionários).

1.3. As normas do presente regulamento serão aplicáveis a todos os espaços disponíveis nas Termas Antônio Carlos. Este regulamento aplica-se às Termas Antônio Carlos e tem por finalidade disciplinar a utilização dos seus espaços e dependências.

### **2. DAS SESSÕES DE FOTOS**

2.1. Serão permitidas sessões de fotografias artísticas (noivos, debutantes, formandos, gestantes, etc.) e comerciais (catálogos profissionais) desde que

respeitadas as condições já estabelecidas neste documento, bem como o limite de 10 (dez) pessoas por sessão, limitadas de segunda à quarta-feira, das 9h às 18h;

2.2. A solicitação deverá ser feita formalmente para a Assessoria de Comunicação da CODEMGE, por meio do e-mail [comunicacao@codemge.com.br](mailto:comunicacao@codemge.com.br), com 5 (cinco) dias de antecedência;

2.3. Não serão concedidas para as sessões de fotografias, sob hipótese alguma, salas especiais para troca de roupa e realização de maquiagem;

2.4. É expressamente proibido atravancar ou paralisar o elevador do hall principal para fotografias;

2.5. É expressamente proibido subir ou apoiar-se em parapeitos de janelas, mesas, cadeiras, escadas e bancos;

2.6. É expressamente proibido utilizar cadeiras, mesas e bancos para uso de “camarim”;

2.7. É expressamente proibido adentrar em setores destinados aos tratamentos e alas técnicas;

### **3. DAS VISITAS GUIADAS**

3.1. Serão permitidas visitas guiadas tanto para se conhecer a importância das águas termais sulfurosas quanto o patrimônio tombado, respeitando-se as condições já estabelecidas neste documento;

3.2. Cada visita deverá ter no máximo 20 (vinte) pessoas e deverá acontecer de segunda à quarta-feira, das 9h às 18h, sendo acompanhada por um colaborador das Termas Antônio Carlos;

3.3. Caso a visita seja de estudantes menores de 12 (doze) anos, os mesmos deverão estar acompanhados por dois ou mais professores;

3.4. A solicitação deverá ser feita formalmente para a Assessoria de Comunicação da CODEMGE, por meio do e-mail [comunicacao@codemge.com.br](mailto:comunicacao@codemge.com.br), com 10 (dez) dias de antecedência;

3.4. Para as visitas guiadas será cobrada a taxa de R\$ 10,00 por pessoa.

#### **4. DA REALIZAÇÃO DE EVENTOS**

4.1. Os auditórios das Termas Antônio Carlos poderão ser disponibilizados para locação somente para eventos de caráter técnico científico (palestras, simpósios, seminários, etc.) de caráter cultural e de caráter educacional e, em nenhuma hipótese poderão entrar em conflito com as atividades rotineiras do local.

4.2. Eventos culturais na forma de exposições de arte, fotografias, pinturas, esculturas, música, lançamento de livros, sarau e similares deverão passar por avaliação do setor responsável da CODEMGE designado para avaliar se tais atividades vão ao encontro da proposta deste estabelecimento termal e se suas características artísticas poderão engrandecer a visitação turística no local.

4.3. Eventos educacionais, tais como educação patrimonial e visitas técnicas, poderão acontecer desde que previamente agendadas mediante pagamento de taxa mínima de utilização do espaço.

4.4. Em eventos que incluam coffee break, o mesmo será realizado em espaços anexos aos salões a serem definidos pela gestão das Termas Antônio Carlos.

4.5. Todos os eventos deverão obrigatoriamente obedecer à legislação de proteção ao patrimônio cultural à qual se encontra submetido o edifício das Termas Antônio Carlos.

#### **5. TABELA DE PREÇOS E CAPACIDADE DOS ESPAÇOS**

AMBIENTE	CAPACIDADE	PREÇO POR DIA (R\$)
AUDITÓRIO 1	150 pessoas	400,00
AUDITÓRIO 2	100 pessoas	300,00
JARDIM INTERNO	50 pessoas	250,00

Eventos Sugeridos: congresso / palestra / reunião / simpósio / curso / vernissage

## **6. DO HORÁRIO CONTRATATO**

A utilização das Thermas Antônio Carlos, durante o prazo contratual, obedecerá aos seguintes horários:

6.1. Período de montagem e desmontagem: de 09:00h às 18:00h.

6.2. Período de efetiva realização do evento: de 08:00 às 22:00h.

## **7. PROCESSO PARA CONTRATAÇÃO DOS ESPAÇOS**

7.1. Apresentar à CODEMGE, no prazo de até 60 dias de antecedência ao evento solicitado, um memorial descritivo, conforme Anexo I, contendo os seguintes itens:

- Identificação clara do evento;
- Datas e horários de realização do evento, incluindo montagem e desmontagem;
- Público estimado;
- Perfil do público;
- Espaço que será utilizado na realização do evento.

7.1.1. Caso seja necessária a montagem de quaisquer estruturas o solicitante deverá apresentar um projeto de viabilidade técnica contendo:

- Descrição das estruturas a serem montadas, equipamentos, materiais e medidas, organização da segurança e condições de escoamento do público, especificação dos serviços a serem oferecidos, podendo a CODEMGE solicitar alterações no projeto, a seu exclusivo critério;
- Especificação de necessidades para uso dos espaços e das instalações, com indicação do número, quantidade, qualidade e localização de pontos de energia elétrica, som, telefonia, água e outros, sinalização empregada e tipo de montagem e/ou decoração a ser utilizada, podendo a CODEMGE solicitar alterações nas especificações, a seu exclusivo critério;
- Plantas indicando o local de montagem dos equipamentos, estruturas, decoração, pontos de alimentação elétrica, hidráulica, som e telefonia a serem utilizados, devendo ser respeitadas as rotas de fuga e saídas de emergências das Thermas Antônio Carlos;

- Apresentação de anotação de responsabilidade técnica (ART), junto ao CREAMG, assinado por profissional habilitado, em caso de utilização de estruturas que necessitem de tal documento;

7.2. A CODEMGE terá o prazo de 10 dias par avaliar os documentos enviados, podendo acatar ou negar a realização do evento total ou parcialmente, de acordo com análise feita sobre a viabilidade da utilização dos espaços;

- Após aprovação do documento, o solicitante deverá fazer o depósito de 20% do valor da locação para efetuar a reserva;

- Os 80% restantes deverão ser pagos em até no máximo 30 (trinta) dias antes da realização do evento;

- Efetuar depósito bancário a título de caução à CODEMGE no valor estipulado em contrato, para cobertura de eventuais danos decorrentes da execução do evento, em até 72 horas antes do evento. O mesmo será devolvido após o término do evento, caso não seja constatada nenhuma avaria.

7.3. O solicitante deverá cumprir integralmente os itens abaixo para proceder à assinatura do contrato:

- Comprovação de pagamento do sinal de reserva após aprovação da documentação;

- Legalização do evento junto aos órgãos competentes – pagamento e recolhimento de quaisquer tributos federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir sobre a realização do evento, assumindo total responsabilidade perante os órgãos competentes e atendimento a todas as exigências específicas para realização de eventos, tais como obrigações trabalhistas, recolhimento de direitos autorais, obtenção de alvarás e autorizações da Secretaria de Segurança Pública e de outros órgãos que tiveram competência para expedir-los;

- Apresentar os originais dos comprovantes dos pagamentos e recolhimentos efetuados até 5 (cinco) dias antes da data do evento. O não cumprimento desse item implicará na rescisão do contrato sem qualquer tipo de reembolso de gastos já realizados;

- Apresentação de todos os documentos comprobatórios de copatrocínio e/ou corresponsabilidade pelo evento, seja ela direta ou indireta, estando os

mesmos sujeitos à aceitação expressa da CODEMGE, sob pena da imediata rescisão do respectivo contrato;

- Declaração assumindo ampla, exclusiva e total responsabilidade pela eventual violação de qualquer Lei, seja Municipal, Estadual ou Federal, além de violação de Direitos Autorais ou Direitos de Propriedade Industrial;

- Apresentar cópia do Contrato Social ou Estatuto do (a) cessionário (a), cujo objetivo qualifique o mesmo a promover/realizar o evento proposto;

- Apresentar cópia do CNPJ;

- Apresentar cópias do CPF e RG do responsável legal da empresa;

- Certidão Negativa FGTS;

- Certidão Negativa Federal;

- Certidão Negativa Estadual

7.4. As solicitações serão analisadas pela Diretoria de Fomento à Indústria Criativa da CODEMGE.

## **8. DA TAXA DE LOCAÇÃO**

8.1. Para os espaços disponíveis nas Thermas Antônio Carlos será cobrada uma taxa de locação de acordo com as especificidades de cada espaço.

8.2. Os casos de solicitação sem custos para o produtor serão obrigatoriamente levados ao conhecimento da Diretoria da CODEMGE que emitirá parecer favorável ou não à seção sem ônus para o produtor.

8.3. A CODEMGE poderá explorar ou locar outras áreas das Thermas Antônio Carlos que não estejam compreendidas no contrato de locação, desde que não haja impedimentos operacionais para a realização de eventos conjuntos em espaços distintos.

## **9. DAS NORMAS DE UTILIZAÇÃO**

Ainda que atendendo inicialmente a todas as normas de utilização das Thermas Antônio Carlos, o pedido de locação será avaliado e feito um estudo do impacto que causará nas suas dependências. Caso seja constatado qualquer tipo de risco, tal pedido será negado. Para todos os eventos deverá ser

observada a lotação máxima dos espaços, constantes do Anexo III deste regulamento.

9.1. Proibições que impedem a locação dos espaços:

- Retirar cortinas, portas, luminárias e/ou demais acessórios permanentes das Thermas Antônio Carlos;
- Instalar ou montar qualquer equipamento que importe em afixação de letreiros, telas, cortinas, quadros, painéis e semelhantes nos tetos, estruturas e paredes dos espaços das Thermas Antônio Carlos. Quaisquer materiais, sejam eles, cadeiras, mesas, mastros, púlpitos deverão obedecer à distância mínima de 1 (um) metro de distância de paredes, portas e lustres;
- Instalar ou montar estruturas de suporte de iluminação e/ou som, praticáveis, palcos, tabladados, passarelas, e/ou demais elementos de composição de palco;
- Instalar artefatos elétricos e/ou fiação externa, sem prévia autorização da coordenação das Thermas Antônio Carlos. Quaisquer fios expostos deverão ser cobertos por ponto aceitável para segurança do público e, em nenhuma hipótese, será admitida a fixação destes dispositivos por meio de parafusos, pregos, fitas, colas, grampos ou quaisquer outros elementos de fixação que agrida a estrutura da dependência locada ou ponha em risco a segurança do local e/ou do público;
- Instalar ou montar qualquer equipamento que impeça o acesso aos hidrantes e extintores instalados nas Thermas Antônio Carlos;
- Instalar ou montar stands nas dependências internas do edifício, sem prejuízo de outras normas de conservação do patrimônio público;
- Utilizar materiais ou substâncias inflamáveis na decoração, conforme indicado na legislação aplicável e pelos fabricantes;
- Decorar as dependências com elementos de composição de jardinagem, tais como cascatas, lagos ou fontes artificiais de água, canteiros de plantas, etc., salvo aprovação prévia da coordenação das Thermas Antônio Carlos;
- Utilizar gás liquefeito ou equipamentos que exalem gás nas dependências das Thermas Antônio Carlos;

- Preparar ou serviços alimentos que exalem gordura nas dependências das Thermas Antônio Carlos;
- Utilizar os banheiros como espaço de limpeza dos equipamentos e materiais para sua montagem e/ou desmontagem;
- Fumar nas dependências das Thermas Antônio Carlos;
- Comer e beber em qualquer dependência interna do edifício, ressalvado quando se tratar de evento que envolva o consumo de alimentos e bebidas previamente aprovado;
- É vedado o acesso de pessoal estranho e não autorizado nos demais espaços não compreendidos no contrato de locação.

#### 9.2. Responsabilidades pela produção e realização do evento:

- Realizar a proteção física das dependências e a instalação de cestos de lixo em quantidade suficiente nas áreas de circulação do público, de tal forma que o risco de dano seja minimizado;
- Disponibilizar lista com nome e documento de identificação de cada funcionário que terá acesso às Thermas Antônio Carlos durante a execução do evento, montagem e desmontagem;
- A CODEMGE se reserva o direito de supervisionar os serviços executados por terceiros, interrompendo, imediatamente, os trabalhos que não estejam obedecendo às disposições gerais, regulamentares e contratuais ou a padrões normalmente seguidos na execução de tarefas semelhantes;
- Observar as leis de trânsito municipal para descarregamento e carregamento de equipamentos;
- Apresentar por escrito à CODEMGE para aprovação, o Projeto de Segurança (número de agentes de segurança, equipamentos, “*modus operandi*”, etc.), 48 (quarenta e oito) horas antes do início do evento, devidamente aprovado pela autoridade competente.

9.2.1. O produtor deverá sempre solicitar autorização prévia à CODEMGE para:

- a) Realizar qualquer alteração nos espaços locados, inclusive instalações elétricas, hidráulicas, de som, telefonia e outros, ficando a exclusivo critério da CODEMGE a concessão da autorização e a definição dos seus limites;

b) Instalar artefatos elétricos, responsabilizando-se pela proteção de cabeados elétricos de forma a não comprometer a circulação e garantir a segurança do público e dos funcionários;

c) Colocar banners ou outras peças promocionais nos espaços, responsabilizando-se pela instalação e retirada desses materiais, respeitando as normas das Termas Antônio Carlos e as orientações da CODEMGE, sendo que essa autorização deverá ser concedida pela Diretoria de Fomento à Indústria Criativa.

### 9.3. Montagem, desmontagem e regras de utilização dos espaços:

a) A carga, a descarga, a montagem e a desmontagem deverão ser realizadas nos limites de horário definidos pela CODEMGE para o evento e em conformidade com todas as demais regras internas, sob pena de cobrança por hora extra que ultrapassar o cronograma preestabelecido com respeito às regras de trânsito de veículos de carga na cidade de Poços de Caldas, sendo que a CODEMGE não será responsável por qualquer violação à legislação;

b) A carga, a descarga, a montagem e a desmontagem de todo o material e equipamentos destinados à produção do evento são de responsabilidade do produtor, não sendo disponibilizado profissional por parte da CODEMGE para executar tais atividades;

c) Uma equipe da CODEMGE acompanhará todo o evento, da montagem à desmontagem, mas não se responsabilizará por qualquer material do evento. Essa equipe exigirá o respeito às normas gerais de utilização dos espaços;

d) A desmontagem deverá ocorrer imediatamente após o término do evento não ultrapassando o horário previamente estipulado, com retirada total dos equipamentos instalados;

e) Não serão autorizados equipamentos que causem umidade ou venham a molhar os espaços locados;

f) No caso de utilização de carrinhos ou outros meios de transporte de cargas leves, o mesmo deverá ser equipado com pneumáticos. Não será permitido o uso de carrinhos com rodas de ferro ou outro material similar rígido;

g) Utilizar vasilhames e equipamentos de proteção adequados em quaisquer trabalhos com cola, graxa, materiais corrosivos, tintas, líquidos e semelhantes;

h) É necessário manter todas as saídas de emergência e rotas de fuga das Thermas Antônio Carlos acessíveis e desimpedidas, sem nenhum equipamento que cause obstrução da passagem; é conveniente que a distribuição dos equipamentos de apoio aproveite ao máximo a proximidade dos pontos de serviço (energia elétrica, água e esgoto, telefone, internet, etc.) existentes. Caso os pontos de serviço disponíveis sejam insuficientes para atender às suas necessidades, o produtor deve informar por escrito a CODEMGE a necessidade de efetuar a devida suplementação e deverá, após obter a aprovação por escrito da CODEMGE, efetuá-la por sua conta e risco, respeitando as características históricas e arquitetônicas do local, comprometendo-se a restituir as condições originais após o término do evento. A CODEMGE reserva-se o direito de autorizar ou não a execução das modificações propostas;

i) O produtor se responsabiliza pela limpeza de todos os espaços utilizados, durante e após o evento, devendo restituí-los nas mesmas condições e com os mesmos objetos com que os recebeu; acondicionar o lixo adequadamente em sacos plásticos e providenciar seu recolhimento para fora das Thermas Antônio Carlos;

j) O produtor deverá indicar um profissional para realizar vistoria nos espaços locados juntamente com um funcionário da CODEMGE, antes da montagem dos equipamentos e após a sua desmontagem, para verificação das instalações e objetos constantes nos espaços locados, bem como do seu estado de conservação. Qualquer avaria ou dano verificado após o evento será de responsabilidade do produtor, sendo o mesmo responsável pelo seu pagamento. A realização/aprovação da vistoria não implica isenção de qualquer responsabilidade do produtor. Valerá a vistoria feita somente pelo funcionário da CODEMGE, caso a pessoa indicada pelo promotor não compareça no horário agendado entre as partes para as vistorias;

k) O produtor responsabiliza-se pelo transporte, alimentação, uso de EPIs, pagamento de todos os encargos sociais, trabalhistas e previdenciários de seus

profissionais, bem como pela contratação de seguros e por todos os procedimentos necessários em caso de acidente de trabalho ocorrido durante a execução das atividades previstas no evento;

l) O produtor deverá disponibilizar equipe de brigadistas, apenas em caso de o evento ser classificado a partir de risco médio, obedecendo o mínimo 1 (um) brigadista conforme Instrução Técnica nº 33/2013 do CBMMG;

m) ECAD e OMB – o produtor se incumbe do pagamento de taxas devidas a esses órgãos, quando devidas, enviando uma cópia do documento de quitação dos mesmos à CODEMGE no prazo de 72 horas antes do evento;

n) Ficará a cargo da CODEMGE solicitar a comprovação de contratação de seguro pelo produtor, de responsabilidade civil e seguro de vida dos trabalhadores sob sua responsabilidade, de forma que todo e qualquer sinistro relacionado à administração, organização, execução e realização do evento sejam cobertos pela competente apólice;

o) Contratar serviços de recepção.

#### 9.4. Sonorização, fotografias e filmagens:

- Os profissionais responsáveis pela montagem dos espaços, segurança, apoio e recepção deverão ser contratados pelo produtor;

- É terminantemente proibida qualquer ação de divulgação com finalidade comercial ou que gere proveito econômico ou, ainda, em que haja associação às marcas ou imagem das Termas Antônio Carlos, assim como eventuais outras marcas, bem como a produção de mídias com as imagens e áudios captados;

- Quando se tratar de evento sonorizado a ser realizado em qualquer uma das dependências, a potência total dos equipamentos instalados em cada dependência não poderá ultrapassar, sob nenhuma hipótese, **1000 (mil) Watts RMS**, a ser confirmada por meio das plaquetas de características técnicas, ou por meio da apresentação dos manuais de operação dos equipamentos.

#### 9.5. Material de comunicação e publicidade:

1. As atividades de publicidade, propaganda e *merchandising* no interior das Termas Antônio Carlos devem ser previamente autorizadas pela CODEMGE;

2. É proibida qualquer atividade de publicidade e propaganda na fachada das Thermas Antônio Carlos.

#### 9.6. Segurança:

a) A segurança das pessoas envolvidas no evento (funcionários, público e terceiros) é de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, bem como o controle de entrada, saída e circulação de pessoas e/ou materiais;

b) O LOCATÁRIO deverá contratar serviço especializado de vigilância e segurança específico para cada evento, devidamente cadastrado e treinado junto à Polícia Federal, nos termos da legislação vigente;

c) Qualquer ocorrência envolvendo seguranças contratados pelo LOCATÁRIO será de exclusiva responsabilidade desta;

d) Só poderá prestar serviços empresas de Segurança /Vigilantes devidamente licenciadas pela Polícia Federal. O não cumprimento poderá implicar no cancelamento do evento;

e) Em todos os eventos será obrigatória a presença de segurança e alguém da produção desde o início da montagem e, principalmente, durante toda a desmontagem, pois a CODEMGE se exime da responsabilidade da perda de qualquer equipamento. No dia do evento a segurança contratada deverá permanecer no espaço até a saída do último convidado.

#### 9.7. Seguro:

a) A CODEMGE manterá seguradas as suas instalações e mobiliário contra fogo, explosão e sinistros naturais, e exigirá da parte LOCATÁRIA seguro contrafogo, tumulto, depredação e riscos de terceiros, responsabilidade civil, dentre outros que entender necessário, em todas as instalações e montagens de sua propriedade, durante o prazo de locação, o que inclui a montagem e desmontagem;

b) A parte LOCADORA desobriga-se de quaisquer responsabilidades civil ou criminal, perdas ou danos ocorridos com os materiais de propriedade da parte LOCATÁRIA, de seus prestadores de serviços, de expositores ou terceiros, inclusive o ressarcimento de lucros cessantes, desobriga-se também por acidentes pessoais que porventura ocorram nas áreas e dependências locadas.

## APÊNDICE X – CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE OBRAS

<b>INTERVENÇÃO OBRIGATÓRIA</b>	<b>ANO 1</b>	<b>ANO 2</b>
Desenvolvimento de novo cadastro arquitetônico e de engenharia das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO, principalmente das instalações prediais, a serem apresentados à CODEMGE para acompanhamento da equipe técnica interna.	X	
Contratação de diagnóstico especializado para levantamento das condições estruturais atuais da edificação e execução de eventuais reparos necessários.	X	X
Substituição do sistema de exaustão.		X
Substituição da caldeira a gás.		X
Adequações para acessibilidade.		X
Estudo de gerenciamento de risco de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) e adequações necessárias.	X	X
Conservação e necessidade de reforma/restauração das THERMAS ANTÔNIO CARLOS e da FONTE PEDRO BOTELHO.		X
Reforço do vitral do hall de entrada das THERMAS ANTÔNIO CARLOS.		X
Reforma e reativação do banco de capacitores automático existente para controle de fator de potência da instalação.		X
Restabelecimento do sistema de vaporização central.		X
Implantação de abrigo de resíduos sólidos.		X
Estudo de opções de usos alternativos para a FONTE PEDRO BOTELHO.		X