

ANEXO VII

ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

Índice

1	INTRODUÇÃO	3
2	OBRIGAÇÕES GERAIS	3
3	OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA	3
3.1	Obrigações gerais	3
3.2	Obrigações relacionadas ao pessoal	4
3.3	Obrigações relativas ao Gerenciamento dos Serviços	5
3.4	Obrigações quanto à Execução dos Serviços e ao Fornecimento de Equipamentos	5
3.5	Obrigações quanto ao Plano Operacional do PARQUE	6
4	PRERROGATIVAS E RESPONSABILIDADES DO BH-TEC	7
5	ESCOPO DE SERVIÇOS	7
5.1	SERVIÇOS GERAIS	7
5.2	PROJETO E CONSTRUÇÃO	8
5.3	OPERAÇÃO	9
5.3.1	Serviços Operacionais.....	10
5.3.2	Sistemas de gestão	11
5.3.3	Infraestrutura	12
5.3.4	Documentação	13
5.3.5	Gestão do PARQUE	14
5.4	EXPLORAÇÃO COMERCIAL DOS ESPAÇOS.....	16
5.5	SERVIÇOS	19
5.5.1	Manutenção.....	19
5.5.2	Limpeza	26
5.5.3	Segurança	28
5.5.3.1	Segurança Patrimonial	28
5.5.3.2	Acesso ao PARQUE.....	29
5.5.3.3	Monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança	30
5.6	MARKETING	31
5.7	SUSTENTABILIDADE	32

1 INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objetivo descrever as obrigações contratuais da CONCESSIONÁRIA em relação a obras, operação, serviços, manutenção e outros encargos gerais durante o período de CONCESSÃO regido pelo CONTRATO.

Nos itens a seguir, são apresentados os principais elementos do escopo do trabalho a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA. Tais elementos pretendem nortear o trabalho e definir aspectos mínimos de aceitação dos serviços, mas não têm a pretensão de esgotar o tema. Ao contrário, a CONCESSIONÁRIA poderá e deverá propor soluções e desenvolver atividades que ofereçam serviços cada vez mais adequados e satisfatórios aos usuários do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

2 OBRIGAÇÕES GERAIS

A CONCESSIONÁRIA e o BH-TEC deverão observar as determinações seguintes durante a vigência da CONCESSÃO.

3 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

Além das obrigações definidas no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as seguintes determinações em relação aos serviços:

3.1 Obrigações gerais

- a) A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste documento, no CONTRATO, no EDITAL, à sua proposta e à legislação e regulamentação brasileiras vigentes, nas esferas federal, estadual e municipal.
- b) É obrigatório submeter à prévia autorização do BH-TEC a realização de qualquer alteração no projeto arquitetônico ou no Plano de Ocupação, a qualquer momento da CONCESSÃO, ou quaisquer ações que possam impedir ou dificultar a obtenção ou validade das licenças, alvarás e outras autorizações relacionadas à implantação e operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- c) É obrigatório consultar e obter expressa autorização do BH-TEC para, no decorrer da CONCESSÃO, realizar qualquer alteração ou inclusão de serviços ao escopo da CONCESSÃO.

- d) Para o provimento dos serviços, fica garantido à CONCESSIONÁRIA a flexibilidade de meios e o direito de fornecer produtos e equipamentos de quaisquer fabricantes e modelos, desde que estes atendam às normas técnicas, à legislação vigente e aos requerimentos mínimos de desempenho e qualidade exigidos no CONTRATO e seus ANEXOS.
- e) Estampar a logomarca padrão do BH-TEC, em proporção equivalente à logomarca da CONCESSIONÁRIA em todas as instalações do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, nos uniformes dos empregados da CONCESSIONÁRIA ou terceiros por ela contratados, nos crachás de identificação, em sítios eletrônicos e demais elementos da CONCESSÃO pertinentes, seguindo as regras de aplicação da logomarca do BH-TEC e submetendo o material em que as logomarcas sejam aplicadas à aprovação do BH-TEC antes de sua produção.
- f) Desenvolver, com vistas à execução dos serviços, práticas e modelos de gestão conforme as normas e padrões internacionais de forma a assegurar que as necessidades de todos os usuários estejam compreendidas, aceitas e atendidas, fornecendo serviços e produtos de forma consistente e com alto nível de qualidade.

3.2 Obrigações relacionadas ao pessoal

- a) Disponibilizar mão-de-obra regularmente treinada e capacitada para exercer as atividades de sua responsabilidade.
- b) Disponibilizar equipe de profissionais em quantidade necessária e condizente ao perfeito cumprimento dos serviços especificados neste ANEXO.
- c) Manter seu pessoal devidamente identificado através de uniformes e crachás com fotografia recente, incluindo logotipo da CONCESSIONÁRIA e o logotipo padrão do BH-TEC.
- d) Fornecer ao seu pessoal os equipamentos de proteção individual e coletiva (EPIs e EPCs) necessários para o desempenho de suas atividades.
- e) Fornecer uniformes a todo o seu pessoal, de acordo com as funções de cada um, zelando para que os mesmos se apresentem sempre limpos e em bom estado de conservação.
- f) Supervisionar diariamente a higiene pessoal e a limpeza dos uniformes de seu pessoal.

- g) Observar, nas contratações de pessoal, a legislação trabalhista vigente, notadamente as leis específicas de encargos trabalhistas, previdenciários, tributário, fiscal, bem como os acordos, convenções e dissídios coletivos de cada categoria profissional.
- h) Cumprir rigorosamente as normas de Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, de acordo com a legislação vigente, e sempre visando a prevenção de acidentes no trabalho.
- i) Instruir o seu pessoal em boas práticas de segurança.
- j) Fazer seguro de seu pessoal contra riscos de acidentes de trabalho.
- k) Assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas necessárias ao atendimento do seu pessoal acidentado ou com mal súbito.
- l) Exercer controle sobre a assiduidade e a pontualidade de seu pessoal.

3.3 Obrigações relativas ao Gerenciamento dos Serviços

- a) Executar e gerenciar permanentemente os serviços de forma adequada.
- b) Garantir a elaboração, a constante revisão, melhoria e cumprimento do Plano de Manutenção de cada uma das categorias de serviços conforme indicado no item 3.5 deste ANEXO.
- c) Aceitar e facilitar o trabalho de fiscalização do BH-TEC e do VERIFICADOR INDEPENDENTE por ele indicado, fornecendo todas as informações solicitadas, bem como obedecer às determinações por eles estabelecidas.
- d) Manter atualizadas a qualificação técnica e as licenças junto aos órgãos responsáveis.

3.4 Obrigações quanto à Execução dos Serviços e ao Fornecimento de Equipamentos

- a) Prover os serviços e equipamentos na forma, qualidade e quantidade necessários para o bom andamento dos serviços no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- b) Manter todos os equipamentos necessários à execução dos serviços, em perfeitas condições de uso.
- c) Adquirir todo o material de consumo e peças de reposição que utilizar na execução dos serviços.
- d) Manter limpos e conservados todos os espaços internos e externos de uso, inclusive as lixeiras.

- e) Garantir a usabilidade, desempenho e as características funcionais e de qualidade originais de todos os equipamentos e sistemas do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, durante todo o período de CONCESSÃO, fazendo as substituições e reinvestimentos que se tornarem necessários para isso.

3.5 Obrigações quanto ao Plano Operacional do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO

- a) Elaborar o Plano Operacional de cada uma das Etapas de Implantação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO. O Plano Operacional deverá compreender as descrições das metodologias, procedimentos operacionais e tecnologias dos serviços relacionados à operação e conservação dos edifícios e estacionamento, considerando as seguintes categorias: manutenção, limpeza e segurança detalhadas no item 5.5 deste ANEXO.
- b) O Plano Operacional deverá informar os horários de funcionamento, detalhando inclusive a operação, caso aconteça, em finais de semana e feriados.
- c) O Plano Operacional deverá informar a política tarifária de todos os possíveis equipamentos de exploração comercial (Torres Comerciais, Centros Comerciais e Estacionamentos) detalhando inclusive, caso exista, diferenças nas tarifas entre inquilinos do mesmo tipo de espaço.
- d) O Plano Operacional deverá informar os recursos humanos previstos para operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, suas funções, os turnos de trabalho em função dos horários de operação e o plano de cobertura de folgas e férias.
- e) O Plano Operacional deverá conter o Plano de Manutenção que deverá ser elaborado de modo a garantir a disponibilidade integral de todas as estruturas, edificações, equipamentos e mobiliário do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO e o cumprimento dos níveis de serviços exigidos. O plano deverá conter informações mínimas como: procedimentos, periodicidade, insumos necessários, tempo de execução e solução, e deverá estar em conformidade com as especificações de projeto e recomendações dos fabricantes considerando as características de cada Equipamento e Mobiliário.
- f) Submeter ao BH-TEC o Plano Operacional de cada edifício a ser construído no IMÓVEL pelo concessionário, o qual deverá ser avaliado e aprovado pelo BH-TEC como condição para operação dos mesmos, observado o prazo de 30 dias corridos da data da entrega.

4 PRERROGATIVAS E RESPONSABILIDADES DO BH-TEC

- a) Acompanhar o trabalho desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA na elaboração e especificação dos projetos necessários à implantação das Etapas de Implantação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, garantindo o cumprimento de todos os requerimentos elencados no EDITAL, CONTRATO e seus ANEXOS.
- b) Orientar e prestar informações e esclarecimentos que venham a ser necessários para implantação e operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- c) Exercer a fiscalização dos serviços por representantes especialmente designados.
- d) Comunicar por escrito qualquer falta ou deficiência, ou não conformidades na execução dos serviços, assim que identificados, para imediata correção pela CONCESSIONÁRIA.
- e) Comunicar por escrito qualquer solicitação de reparo ou reposição de infraestrutura, equipamentos ou qualquer solicitação/reclamação a respeito dos serviços.
- f) Ter acesso a qualquer dia e hora às dependências usadas pela CONCESSIONÁRIA para fiscalização rotineira dos serviços, da higienização e das normas referentes à segurança do trabalho.
- g) Acompanhar e avaliar a execução dos serviços, propondo melhorias e correções quando aplicável.

5 ESCOPO DE SERVIÇOS

5.1 SERVIÇOS GERAIS

Caberá à CONCESSIONÁRIA a disponibilização de mão-de-obra treinada para execução dos serviços gerais detalhados em seguida:

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação aos serviços gerais:

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) Desenvolver atividades na área administrativa de suporte às atividades do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO;
- b) Fiscalizar e manter a ordem nos ambientes;
- c) Coordenar e monitorar o bom desempenho dos serviços;
- d) Manter suporte local aos usuários;
- e) Zelar pela higiene, limpeza, conservação e boa utilização dos equipamentos, espaços e instrumentos utilizados sob sua responsabilidade;
- f) Sempre que necessário, abastecer os Edifícios e Estacionamentos de todos os insumos necessários para a normal operação;
- g) Manter seu pessoal, em dimensionamento adequado, durante o horário de funcionamento do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO;
- h) Desenvolver outras atividades inerentes à CONCESSÃO.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação aos serviços gerais:

- a) Acompanhar e avaliar os serviços administrativos prestados na operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- b) Fiscalizar e indicar problemas nos serviços administrativos prestados na operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.2 PROJETO E CONSTRUÇÃO

Este item define os requisitos obrigatórios para realização dos projetos e a construção do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

As obrigações da CONCESSIONÁRIA cobrem integralmente o projeto executivo e a execução das obras civis referentes à ocupação do BH-TEC.

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação ao Projeto Executivo e Execução das Obras do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) A ocupação deverá ocorrer de acordo com as condições estabelecidas no EDITAL, em conformidade com as especificações técnicas, exigências de operação e ambientais definidas nos documentos de licitação e obedecendo às disposições legais e regulamentares bem como as normas técnicas vigentes.

- A ocupação, construção e operação dos equipamentos no IMÓVEL deverão ser feitas de forma escalonada, através de Etapas de Implantação.
 - Ao iniciar a CONCESSÃO a CONCESSIONÁRIA será obrigada a construir apenas o edifício da Etapa 1, que já possui seus elementos definidos nos ANEXOS I e II.
 - A continuidade da construção dos demais edifícios ou Implantação das Etapas 2 e 3 por parte da CONCESSIONÁRIA dar-se-á conforme a cláusula 13.3 do CONTRATO (ANEXO X do EDITAL).
 - Para a ocupação dos edifícios, a CONCESSIONÁRIA deverá seguir os critérios de entrada estabelecidos no ANEXO IX – Condições de Elegibilidade – e no CONTRATO.
- b) A CONCESSIONÁRIA deve seguir o padrão de acabamento e a qualidade dos materiais, bem como qualquer outra informação descrita nos ANEXOS I, II e III.
- c) A CONCESSIONÁRIA poderá propor alterações dos itens detalhados nos ANEXOS I, II e III – e submetê-los à aprovação do BH-TEC. As alterações somente poderão ser levadas a cabo caso haja parecer favorável por parte do BH-TEC.
- d) Durante a execução das obras civis é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o fornecimento de todos os serviços de supervisão e engenharia; suprimento de mão-de-obra, canteiros de serviço, materiais, equipamentos, peças sobressalentes e acessórios; utilidades e suprimentos de construção; materiais temporários, estruturas e instalações; transporte, armazenamento e quaisquer outros serviços necessários para a execução das obras dentro dos padrões de qualidade exigidos em CONTRATO.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação ao Projeto Executivo e Execução das Obras do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Analisar e aprovar os Projetos apresentados pela CONCESSIONÁRIA.
- b) Acompanhar e avaliar a execução das obras do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- c) Fiscalizar e indicar problemas na implantação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.3 OPERAÇÃO

Este item define os requisitos obrigatórios para realização da operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

As obrigações da CONCESSIONÁRIA cobrem a disponibilização da infraestrutura necessária, bem como os serviços necessários para a operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.3.1 Serviços Operacionais

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação aos Serviços Operacionais do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) A CONCESSIONÁRIA deve manter as instalações em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo executar ou subcontratar, para tanto, todos os serviços necessários à plena operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- b) A CONCESSIONÁRIA deve operar o EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO em conformidade com os parâmetros constantes no Sistema de Mensuração de Desempenho – ANEXO VIII.
- c) É obrigação da CONCESSIONÁRIA manter o BH-TEC informado de todos os detalhes da prestação dos serviços que constituam objeto do CONTRATO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 dias a contar da data do recebimento da consulta.
- d) A CONCESSIONÁRIA deve enviar ao BH-TEC, em até 60 (sessenta) dias contados do encerramento do ano contratual, um relatório anual de conformidade que contemple a descrição das atividades realizadas, das receitas auferidas no período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, do cumprimento de metas e indicadores de desempenho, das obras de melhoria, das atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO e dos demais dados. Neste relatório devem constar ainda informações relevantes sobre a ocupação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, tais como percentual de ocupação de cada edifício, dados das empresas ocupantes (nome, atividade, número de funcionários, receitas anuais).
- e) Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação aos Serviços Operacionais do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Acompanhar e avaliar os serviços operacionais prestados na operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- b) Fiscalizar e indicar problemas nos serviços operacionais prestados na operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.3.2 Sistemas de gestão

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação à disponibilização e operação de Sistemas de Gestão do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) A CONCESSIONÁRIA deve possuir um sistema de gestão automatizado que integre todos os sistemas relacionados à operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e que possa ser objeto de auditoria caso seja solicitado pelo BH-TEC.
- b) Em relação aos indicadores de desempenho, a CONCESSIONÁRIA deve instalar um sistema automatizado de medição dos indicadores integrantes do Sistema de Mensuração de Desempenho, ANEXO VIII, que seja propício à realização de auditoria e que permita o acesso às informações que serviram de base para as análises e resultados de períodos anteriores (ao menos 5 anos de armazenamento).
- c) A CONCESSIONÁRIA deve possuir também um sistema de gestão de chamados de manutenção do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, que permita a localização de um chamado específico e apresente a sua situação, com: data de abertura, data de conclusão, descrição do chamado e solução endereçada. O objetivo deste sistema é criar e manter uma base de dados do controle de manutenção dos equipamentos do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação à disponibilização e operação de Sistemas de Gestão do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Acompanhar e avaliar os sistemas de gestão da CONCESSIONÁRIA, bem como realizar auditoria dos dados quando necessário.

5.3.3 Infraestrutura

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação às particularidades da infraestrutura de rede, energia, água e esgoto do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

a) A CONCESSIONÁRIA deve fornecer completa infraestrutura de rede de dados, água, saneamento, gás, e quaisquer outras necessárias ao bom funcionamento e com qualidade correspondente aos objetivos do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

– **Infraestrutura de rede de dados**

- O sistema de rede de dados disponibilizado deve ser em fibra ótica permitindo tráfego de multisserviços, ou seja, sistema de rede sem fio e de acesso em alta velocidade, para transmissão digital de dados, voz e imagens.
- Compete à CONCESSIONÁRIA a execução de serviços de tecnologia relacionados à infraestrutura de rede de dados para todo o EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, incluindo as seguintes atividades:
 - Provimento de projetos e instalação de infraestrutura de rede de fibra ótica, composta por todos os equipamentos necessários ao provimento de uma estrutura de rede local;
 - Prestação de assistência técnica à infraestrutura de rede de dados.
- A concepção da solução de rede e telecomunicação deverá ser capaz de:
 - Suportar a operação dos equipamentos de tecnologia das empresas inquilinas instaladas no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO;
 - Suportar a operação dos elementos de tecnologia da CONCESSÃO, notadamente o sistema de CFTV;
 - Prover acesso da rede local à internet;
 - Prover uma solução flexível capaz de absorver as variações da demanda ao longo do tempo por meio do uso de equipamentos escaláveis.
- Para minimizar o impacto decorrente do eventual rompimento do cabo ótico, deve ser empregada uma topologia redundante de conexão.

- o Em caso de falhas ou necessidade de manutenção a CONCESSIONÁRIA deve registrar todos os seus períodos de indisponibilidade através do Sistema de Registro de Chamados.
 - o A CONCESSIONÁRIA deve responder pelo cumprimento dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal e assegurar os direitos e cumprimento de todas as obrigações estabelecidas por regulamentação da ANATEL.
- **Infraestrutura de energia**
- o O sistema de energia deverá prever redundância.
- **Infraestrutura de água e saneamento**
- o O EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO deverá contar com sistemas de aproveitamento de água de reuso, proveniente do tratamento de esgoto sanitário, e da coleta de águas pluviais.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação às particularidades da infraestrutura de rede, energia, água e esgoto do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Acompanhar e avaliar se a infraestrutura disponibilizada pela CONCESSIONÁRIA atende os requisitos do EDITAL, CONTRATO e seus ANEXOS.

5.3.4 Documentação

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação às documentações necessárias para a implantação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) A CONCESSIONÁRIA é responsável pela obtenção, perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais competentes, de todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao regular desenvolvimento de suas atividades, arcando com todas as despesas relacionadas à implementação das providências determinadas pelas entidades estatais.
- b) A CONCESSIONÁRIA deve manter atualizadas as licenças junto aos órgãos responsáveis.

- c) A CONCESSIONÁRIA deve providenciar a emissão e a manutenção das licenças ambientais, autorizações, alvarás e demais documentos necessários para o início da operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- d) A CONCESSIONÁRIA é responsável pela elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança.
- e) Após a obtenção da licença de operação, a CONCESSIONÁRIA também deve providenciar a expedição dos documentos relativos ao “Habite-se”, ao alvará de funcionamento e às respectivas renovações desses atos autorizativos quando vencidos.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação às documentações necessárias para a implantação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Acompanhar e auxiliar a CONCESSIONÁRIA na obtenção dos documentos necessários à implantação e operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.3.5 Gestão do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação à gestão e governança do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) A proponente vencedora da licitação deverá constituir uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), que será responsável pela gestão da construção e da operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
 - Para a operação do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO a SPE terá liberdade de se estruturar de forma verticalizada, por consórcio ou com terceirização das seguintes operações:
 - Facilities e gestão de condomínio
 - A gestão do condomínio deverá ser feita pela CONCESSIONÁRIA embasando-se em um Estatuto do Condomínio.
 - Este documento deverá ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA e submetido à aprovação do BH-TEC até 60 dias antes do início da operação do 1º edifício.

- O BH-TEC deverá se manifestar no prazo máximo de 30 dias e os ajustes devem ser feitos pela CONCESSIONÁRIA em até 10 dias.
 - Após a finalização do documento, a CONCESSIONÁRIA deverá registrá-lo no cartório do registro de imóveis onde se encontrar registrado o imóvel.
 - As demais alterações também somente prevalecerão contra terceiros depois de averbadas no registro imobiliário.
 - Gestão imobiliária
 - Gestão de espaço comercial
 - Operação de estacionamento
- A aferição do desempenho da SPE será feita por um VERIFICADOR INDEPENDENTE, a ser contratado pelo BH-TEC.

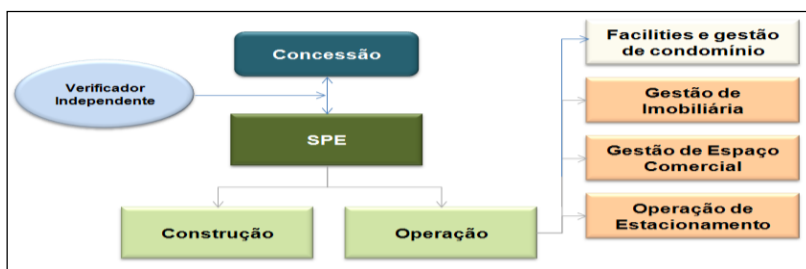


Figura 1 - Estrutura de gestão do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO

- b) A CONCESSIONÁRIA deverá garantir que o Estatuto do Condomínio seja totalmente alinhado aos objetivos do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO e suas diretrizes devem ser subordinadas aos níveis de serviço e encargos definidos neste documento, no ANEXO VIII – Sistema de Mensuração de Desempenho, e no Anexo IX – Condições de Elegibilidade. É necessário que o documento contenha no mínimo os seguintes itens:
- Modo de utilização dos espaços e serviços comuns
 - Definição da natureza gratuita ou remunerada dos serviços e espaços do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO
 - Definição da forma de pagamento do valor de condomínio
 - Direitos e deveres dos condôminos das empresas inquilinas
 - Modo de operação dos serviços prestados

- Penalidades

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação à gestão e governança do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Avaliar e acompanhar a gestão do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- b) Contratar VERIFICADOR INDEPENDENTE responsável pela aferição do desempenho da SPE ou responsabilizar-se por essa aferição.
- c) Avaliar e aprovar o Estatuto do Condomínio proposto pela CONCESSIONÁRIA.

5.4 EXPLORAÇÃO COMERCIAL DOS ESPAÇOS

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação à exploração comercial dos espaços do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a exploração comercial dos espaços do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, a saber:

- **Torres Comerciais**

- o É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a ocupação das torres comerciais por meio da locação dos espaços, sempre cumprindo os requisitos de entrada para permitir a instalação das empresas inquilinas no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, conforme determinado no ANEXO IX – Condições de Elegibilidade de Inquilinos.
 - Além de empresas de tecnologia e de centros públicos e privados de pesquisa e desenvolvimento, poderão se instalar no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO empresas prestadoras de serviços de apoio às empresas residentes, tais como escritório para gestão de patentes, escritório de administração e gerenciamento financeiro, assessoria jurídica, manutenção de informática, contabilidade, entre outros serviços, conforme as necessidades das empresas instaladas no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- o A CONCESSIONÁRIA deve manter em condições de uso as salas de conferência, salas de reunião e auditórios das torres comerciais para utilização das empresas inquilinas, mediante agendamento prévio dos espaços.

- A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o controle da agenda.
 - A CONCESSIONÁRIA deve garantir a igualdade de condições de acesso aos eventuais interessados às oportunidades de uso dos espaços disponíveis nas torres comerciais para os devidos fins.
 - A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar gratuitamente as salas de conferência, salas de reunião e auditórios para a realização de eventos organizados pelo BH-TEC, desde que previamente agendados e sujeitos à disponibilidade de agenda dos espaços.
 - Será permitido à CONCESSIONÁRIA alugar as salas de conferência, salas de reunião e auditórios das torres comerciais para as empresas que não estejam instaladas no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, mediante disponibilidade de agenda que não comprometa as atividades definidas das empresas inquilinas.
- **Centros Comerciais**
- É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a ocupação dos centros comerciais por meio de locação das lojas.
 - O portfólio de produtos e serviços a ser disponibilizado nos centros comerciais do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO deve ser definido pela CONCESSIONÁRIA de modo a incluir serviços de alimentação, serviços de utilidade, serviços de cultura e lazer, serviços comerciais e serviços de apoio às empresas.
 - São exemplos das possíveis lojas que poderão compor os centros comerciais do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO: restaurantes, lanchonetes, cafés, farmácias, agências bancárias, caixas eletrônicos, papelarias, livrarias, gráficas, salões de beleza, creches, berçários, academias de ginástica.
 - Pela característica do empreendimento, são exemplos de serviços de apoio: escritório para gestão de patentes, escritório de administração e gerenciamento financeiro, assessoria jurídica, manutenção de informática, contabilidade, entre outros serviços, conforme as necessidades das empresas instaladas no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
 - Todos os edifícios do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO devem possuir em seus centros comerciais espaços e serviços específicos para alimentação, como restaurantes, lanchonetes ou bares.
- **Estacionamento**

- o É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a exploração e gestão do estacionamento, sendo-lhe permitida a terceirização da operação a uma empresa com conhecimento específico do tema.
- o É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA garantir que a fila de veículos não ultrapasse os limites internos dos estacionamentos evitando qualquer tipo de transtorno no tráfego das vias do PARQUE e também que o tempo de espera na fila de entrada e de saída de veículos não ultrapasse 10 (dez) minutos.
- o No caso de adoção pela CONCESSIONÁRIA de cobrança de estacionamento, deverá ser adotado sistema que contenha informações sobre a operação do estacionamento, seus mecanismos de controle e auditoria, formas de pagamento, mecanismos de proteção para evitar fraudes e permitir emissão de relatórios operacionais.
- o A CONCESSIONÁRIA deve garantir que o tempo de espera na fila para pagamento da quantia devida pelo serviço de estacionamento não ultrapasse 5 (cinco) minutos.
- o Em relação aos sistemas de orientação do estacionamento, a CONCESSIONÁRIA deve gerenciar e controlar o fluxo de veículos dentro do estacionamento, com o suporte de um sistema informatizado de orientação de pátio, garantindo que os motoristas identifiquem as vagas disponíveis o mais rápido possível e evitem deslocamentos desnecessários.
- o No que diz respeito à segurança do estacionamento, compete à CONCESSIONÁRIA zelar pela segurança dos usuários, funcionários, veículos (e bens guardados em seu interior) e demais bens situados nos estacionamentos, sendo seu dever protegê-los, especialmente contra furtos e roubos, sem prejuízo do dever de ressarcimento de terceiros pelas perdas e danos eventualmente verificados.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação à exploração comercial dos espaços do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Auxiliar a CONCESSIONÁRIA no estabelecimento de parcerias com empresas e entidades interessadas em se instalar no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- b) Ser responsável pelas atividades do processo de seleção de empresas inquilinas detalhados no ANEXO IX – Condições de Elegibilidade.

- c) Avaliar e acompanhar a exploração comercial do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.5 SERVIÇOS

A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços operacionais do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, a saber, manutenção, limpeza e segurança. É permitida a terceirização desses serviços a empresas com conhecimento específico do tema.

A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços na forma, qualidade e quantidade necessárias ao bom andamento dos serviços no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

A CONCESSIONÁRIA deverá adquirir todo equipamento, material de consumo e peças de reposição que utilizar na execução dos serviços.

Cabe à CONCESSIONÁRIA identificar os equipamentos de sua propriedade de forma a não serem confundidos com similares de propriedade do BH-TEC.

5.5.1 Manutenção

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação à manutenção do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) É dever da CONCESSIONÁRIA manter íntegros e conservar todos os bens, equipamentos e instalações do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO sob sua responsabilidade, que deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função de desgaste ou superação tecnológica, ou, ainda, promover os reparos e modernizações necessários a boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e serviços, conforme determinado no CONTRATO.
- b) O serviço de manutenção e conservação das diversas instalações e equipamentos do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO englobam a manutenção e conservação predial e de ativos, a jardinagem e o controle de pragas.

– **Manutenção e conservação predial e de ativos**

- o É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção e prevenção de falhas de todos os sistemas e infraestrutura presentes no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, englobando, mas não se limitando a:

- Sistema predial (obra civil, pintura, acabamento, pisos, forros etc.);
 - Instalações elétricas;
 - Instalações hidráulicas;
 - Rede de fibra ótica;
 - Sistema de combate a incêndio;
 - Marcenaria e serralheria;
 - Vidros;
 - Pavimentação;
 - Elevadores;
 - Circuito Fechado de Televisão – CFTV;
 - Equipamentos e mobiliários.
- Em relação ao item “Equipamentos e mobiliários”, a obrigatoriedade de manutenção desses itens por parte da CONCESSIONÁRIA se restringe àqueles adquiridos por esta e devidamente identificados, não abrangendo os itens obtidos pelas empresas inquilinas, ainda que instalados no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
 - Os serviços de manutenção de equipamentos como elevadores, ar-condicionado e links de comunicação devem ser realizados por empresas especializadas e profissionais devidamente capacitados, cabendo à CONCESSIONÁRIA obter e preservar atualizados os laudos técnicos dessas empresas atestando as boas condições de uso desses equipamentos.
 - Para efeitos de manutenção corretiva, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar para aprovação do BH-TEC, antes do início da operação do 1º edifício da CONCESSÃO, uma matriz de priorização e nível de serviço esperado para cada tipo de sistema e manutenção corretiva necessária, conforme quadro ilustrativo abaixo:

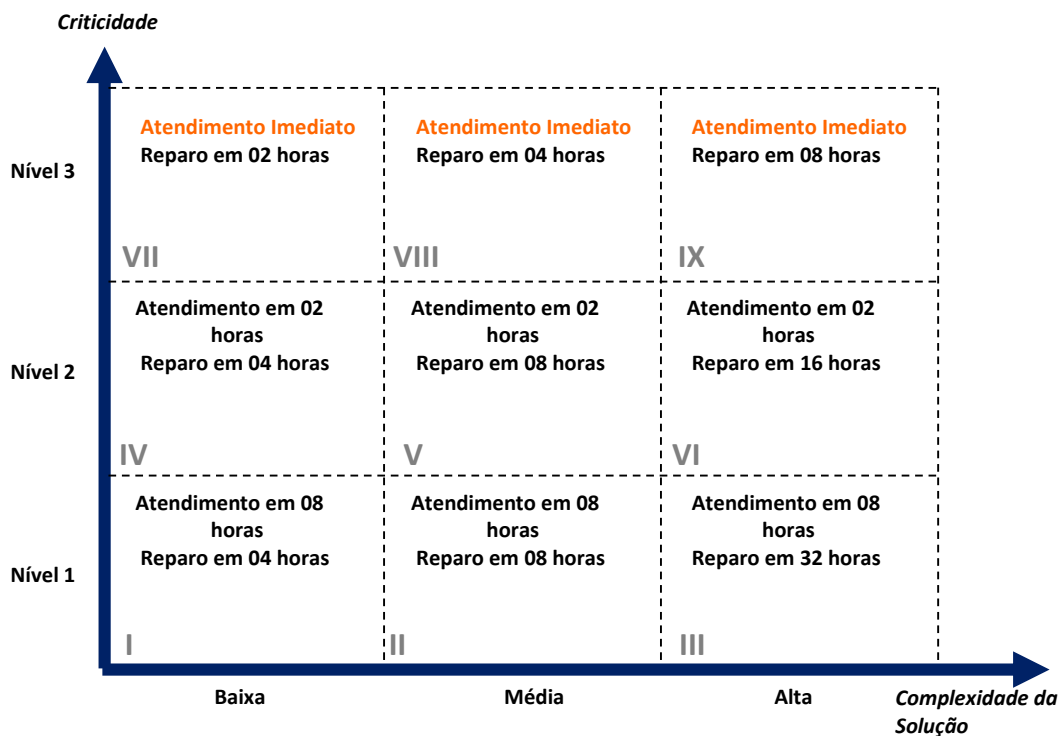


Figura 2 - Matriz de Priorização e Nível de Serviço

- Os prazos apresentados acima devem ser dados em horas úteis.
- Entende-se por “Atendimento” o tempo decorrido entre a abertura do chamado e a chegada do técnico ao local da solicitação, e por “Reparo” o tempo gasto, após o atendimento, para realizar a manutenção para a qual foi solicitado e fechar o chamado.
- Entende-se por atendimento imediato o atendimento realizado dentro de 40 minutos da abertura do chamado.
- Os níveis de criticidade devem ser definidos conforme abaixo:
 - Criticidade 3 (Alta Criticidade) – O produto/serviço é crítico ao funcionamento do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO - sua falha ou baixo desempenho interrompe o funcionamento das empresas inquilinas,

- podendo causar grande dano ou prejuízo à operação, pessoas, etc.
- Criticidade 2 (Média Criticidade) - O produto/serviço afeta o desempenho das atividades nos centros comerciais do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO - sua falha ou baixo desempenho provoca perdas de funcionalidade, perda pontual de desempenho, sem prejuízo à operação das empresas inquilinas.
 - Criticidade 1 (Baixa Criticidade) - O produto/serviço é relacionado a melhorias, customizações e demais alterações sem impacto no trabalho e produtividade das empresas inquilinas.
- o Portanto, em relação à manutenção e conservação predial e de ativos a CONCESSIONÁRIA deverá:
- Registrar, evoluir e fechar os chamados de manutenção mediante Sistema informatizado de Gestão de Chamados, conforme item 5.3.2 deste ANEXO contendo as seguintes funcionalidades básicas:
 - Disparar Notificação de Serviço automaticamente à equipe de manutenção;
 - Controlar cronograma de manutenções preventivas;
 - Controlar chamados de manutenção corretiva;
 - Descrição da solução dada ao problema;
 - Acompanhamento de pendências;
 - Gerenciamento do material utilizado;
 - Gerenciamento do tempo de realização do serviço;
 - Geração de relatórios técnico-gerenciais;
 - Registrar histórico detalhado de intervenções realizadas nos bens.
 - Realizar as manutenções corretivas e/ou substituições que se façam necessárias para o bom funcionamento do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO nos prazos e condições definidos;

- Programar as manutenções em data e horário de modo a não interferir nas atividades de funcionamento das empresas inquilinas e do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO;
- Atender prontamente as manutenções corretivas, para que não haja dano ao perfeito funcionamento do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO;
- Registrar e controlar por meio de Registro de Ocorrência, todas as ocorrências de manutenção;
- Elaborar, em conjunto com o BH-TEC, procedimento para a classificação das manutenções de acordo com sua complexidade de solução e criticidade de atendimento;
- Providenciar todo material necessário a realização das manutenções, como peças de reposição, lâmpadas, produtos, dentre outros, com a finalidade de manter o perfeito funcionamento das áreas citadas acima.

– **Jardinagem**

- Cabe à CONCESSIONÁRIA a manutenção das áreas verdes do IMÓVEL. Desse modo, a CONCESSIONÁRIA deverá:
 - Manter todas as áreas verdes da CONCESSÃO, incluindo as áreas gramadas, árvores, plantas e arbustos, procedendo à sua poda, adubagem, plantio e reposição;
 - Manter as áreas da CONCESSÃO livres de ervas daninhas, musgo, lodo, lixo, corpos estranhos;
 - Realizar substituição de espécies mortas ou insalubres;
 - Atentar para os requisitos de urbanidade;
 - Respeitar a legislação vigente e observar as boas práticas, técnica e ambientalmente recomendadas, quando da realização de atividades com produtos prejudiciais à saúde humana, quer seja em termos de qualidade, quantidade ou destinação.

– **Controle de pragas**

- Compete à CONCESSIONÁRIA o controle integrado de pragas no IMÓVEL, incluindo áreas internas e externas, para INSETOS (Baratas; Cupins; Formigas; Lagartas; Moscas, Mosquitos; Pernilongos (Aedes aegypti); ARACNÍDEOS (Aranhas; Carrapatos; Escorpiões); MAMÍFEROS (Camundongos, Ratos, Ratazanas, Morcegos) e outras

pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos usuários do PARQUE.

- o A CONCESSIONÁRIA deverá:
 - Realizar a desinsetização e desratização, preferencialmente, nos horários em que não haja funcionários no EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO;
 - Submeter à aprovação do BH-TEC as definições das datas e horários das aplicações;
 - Prestar, no mínimo, semestralmente os serviços de controle de pragas (desinsetização, descupinização e desratização);
 - Realizar atividades de monitoramento e controle de pragas, contemplando medidas de prevenção, inspeção, dedetização e erradicação;
 - Tomar as devidas providências em até 2 (duas) horas, nos casos de ocorrências pontuais (p.ex., surgimento de ratos ou reclamações dos funcionários) comunicadas pelo BH-TEC ou pelas empresas inquilinas;
 - Realizar a primeira desinsetização de modo geral e completa, abrangendo áreas internas e externas do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, inclusive as caixas de passagem de esgoto, caixas de passagem fluviais, e caixas de rede elétrica;
 - Executar o serviço de controle de vetores e pragas urbanas com empresa especializada que detenha licenciamento junto à autoridade sanitária e ambiental competente;
 - Fornecer ao BH-TEC o comprovante de execução de serviço contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - local onde foi realizado o serviço;
 - praga(s) alvo;
 - data de execução dos serviços;
 - prazo de assistência técnica, escrito por extenso, dos serviços por praga(s) alvo;
 - grupo(s) químico(s) do(s) produto(s) eventualmente utilizado(s);
 - nome e concentração de uso do(s) produto(s) eventualmente utilizado(s);
 - orientações pertinentes ao serviço executado;

- nome do responsável técnico com o número do seu registro no conselho profissional correspondente;
 - número do telefone do Centro de Informação Toxicológica; e
 - identificação da empresa especializada prestadora do serviço com: razão social, nome fantasia, endereço, telefone e números das licenças sanitária e ambiental com seus respectivos prazos de validade;
- Com a antecedência devida, afixar cartazes informando a realização da desinfestação, com a data da aplicação, o nome do produto, grupo químico, telefone do Centro de Informação Toxicológica e números das licenças sanitárias e ambientais.
 - Retornar as embalagens vazias ao seu estabelecimento operacional logo após o seu uso, para inutilização e descarte.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação à manutenção do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Elaborar em conjunto com a CONCESSIONÁRIA procedimento para a classificação das manutenções de modo a manter o perfeito funcionamento das instalações do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- b) Avaliar e aprovar o planejamento dos serviços relacionados à manutenção preventiva e corretiva de todos os ambientes, sistemas, infraestruturas e bens presentes no IMÓVEL descritos no Plano de Manutenção contido no Plano Operacional.
- c) Avaliar e indicar problemas nos serviços relacionados à conservação e manutenção dos ambientes, sistemas, infraestruturas e bens do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- d) Acompanhar e avaliar os serviços relacionados à conservação e manutenção dos ambientes, sistemas, infraestruturas e bens do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- e) Apoiar a condução dos serviços de controle de pragas, sinalizando melhorias, sempre que necessário.
- f) Acompanhar e avaliar o trabalho de dedetização e o cumprimento das normas de segurança estabelecidos para o ambiente do IMÓVEL.
- g) Apoiar a condução dos serviços de jardinagem, sinalizando melhorias, sempre que necessário.

- h) Acompanhar e avaliar o trabalho de jardinagem e o cumprimento das normas de segurança estabelecidos para o ambiente do IMÓVEL.

5.5.2 Limpeza

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação à limpeza do IMÓVEL:

- a) Compete à CONCESSIONÁRIA a execução de serviços de limpeza das áreas internas e externas do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, durante o horário de funcionamento do mesmo, incluindo neste serviço a gestão de resíduos, por meio de política de segregação e coleta seletiva.
- b) A execução de serviços de limpeza, nas áreas não privativas dos inquilinos, pela CONCESSIONÁRIA abrange as seguintes atividades:
- Limpeza, por meio de lavagem, higienização e desinfecção de todos os ambientes e superfícies fixas, de forma a promover a remoção de sujidades visíveis, tais como poeira, manchas, lodo, líquidos e resíduos. Os serviços serão executados em todas as instalações do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO em superfícies, tais como: mobiliários, portas, pisos, paredes, armários, corredores, parapeitos, rodapés, janelas, ventiladores, luminárias em geral (inclusive externas), parte interna e externa do prédio, escadas, cortinas, persianas, grades, balcões, maçanetas, mesas, cadeiras, instalações sanitárias, extintores de incêndio, telefones, lixeiras, espelhos, dispensadores, saboneteiras (limpeza das faces interna e externa), papeleiras, elevadores, escadarias, circulações, vidros, vidraças, tetos, placas de comunicação visual, filtros e bebedouros, tapetes, e outros destacados no ANEXO VIII – Sistema de Mensuração do Desempenho.
 - Manter limpos e conservados todos os espaços internos e externos de uso, inclusive as lixeiras;
 - Limpeza e polimento de metais tais como: válvulas, registros, sifões, fechaduras e etc.;
 - Limpeza de caixa d'água;

- Abastecimento, sempre que necessário, de dispensadores, saboneteiras, papel higiênico e papel toalha;
 - Limpeza e desobstrução de ralos de escoamento, inclusive seu desentupimento quando necessário, desde que isto não implique em mão de obra de bombeiro ou pedreiro;
 - Limpeza interna de bebedouros;
 - Recolhimento e entrega de materiais perdidos, mantendo central de “achados e perdidos”;
 - Varrição e lavagem de áreas internas e externas, calçadas, entrada e saída do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO;
 - Remoção de lixo das lixeiras;
 - Segregação, acondicionamento e transporte interno dos resíduos, até o local de sua coleta;
- c) A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas condições de higiene e limpeza das áreas privativas dos inquilinos, devendo garantir que não haja comprometimento das condições de trabalho do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- d) A CONCESSIONÁRIA deve executar os serviços em horários que não interfiram no bom andamento da rotina de funcionamento das empresas inquilinas.
- e) Todos os produtos utilizados para limpeza e desinfecção deverão estar registrados no Ministério da Saúde.
- f) Em relação à coleta seletiva de resíduos, a CONCESSIONÁRIA deve promover campanhas, capacitações e outras atividades em conjunto com o BH-TEC para garantir a correta segregação dos resíduos.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação à limpeza do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Avaliar e aprovar o planejamento dos serviços de limpeza e higienização das áreas internas e externas do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO descritos no Plano Operacional.
- b) Avaliar e indicar problemas nos serviços de limpeza e higienização das áreas internas e externas do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
- c) Acompanhar e avaliar os serviços de limpeza e higienização das áreas internas do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.5.3 Segurança

É encargo da CONCESSIONÁRIA adotar as providências necessárias para garantir aos usuários adequadas condições de acesso, circulação e segurança nas dependências do IMÓVEL.

Os encargos da CONCESSIONÁRIA relacionados ao acesso e segurança do IMÓVEL podem ser divididos em segurança patrimonial, acesso e monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança.

Para tanto a CONCESSIONÁRIA deve manter disponível número suficiente de profissionais de segurança, de modo a desempenhar corretamente as funções de vigilância patrimonial, portaria e monitoramento de CFTV, além de caber a ela providenciar treinamento adequado a esses profissionais.

5.5.3.1 Segurança Patrimonial

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação à Segurança Patrimonial do IMÓVEL:

- a) A CONCESSIONÁRIA é responsável pela segurança dos bens e pessoas que estejam no IMÓVEL cabendo a ela executar, por meio de vigilantes treinados, rondas frequentes na área de sua responsabilidade adotando os cuidados e providências necessários para o perfeito desempenho das funções e manutenção da ordem.
- b) Compete à CONCESSIONÁRIA comunicar ao BH-TEC e demais autoridades de segurança pública todo acontecimento entendido como irregular e que atente contra seu patrimônio ou contra as pessoas no ambiente do IMÓVEL.
- c) A CONCESSIONÁRIA deve observar movimentações suspeitas nas imediações do PARQUE e comunicar quando necessário às Polícias Civil, Militar e Municipal.
- d) A CONCESSIONÁRIA deverá registrar e controlar diariamente as ocorrências relativas à segurança do IMÓVEL, que remetam a sua área de responsabilidade.
- e) A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o monitoramento das imagens de CFTV.
- f) Colaborar nos casos de emergência nas instalações, visando à manutenção das condições de segurança.
- g) A CONCESSIONÁRIA deve restringir suas ações aos limites das instalações do IMÓVEL e do escopo da CONCESSÃO.

-
- h) Comunicar às autoridades de segurança pública a presença de aglomerações de pessoas junto ao EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, bem como toda e qualquer situação que potencial ou efetivamente traga risco à segurança do IMÓVEL.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação à Segurança Patrimonial do IMÓVEL:

- a) Avaliar e aprovar o planejamento dos serviços relacionados à Segurança Patrimonial do IMÓVEL descritos no Plano Operacional.
- b) Avaliar e indicar problemas nos serviços relacionados à Segurança Patrimonial do IMÓVEL.
- c) Acompanhar e avaliar os serviços relacionados à Segurança Patrimonial do IMÓVEL.

5.5.3.2 Acesso ao EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação ao Controle de Acesso ao EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) A CONCESSIONÁRIA deve manter disponíveis funcionários nas entradas do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO de modo a controlar a entrada e a saída de veículos, empregados e visitantes nas instalações do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, por meio de registro fotográfico de rosto e de documento de identificação pessoal de todos que acessem os edifícios.
- b) Fica também a cargo da CONCESSIONÁRIA a fiscalização da entrada e saída de materiais mediante conferência física e documental, ou de controles próprios do BH-TEC.
- c) Deve ser gratuito o acesso do público às instalações do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, sendo que todos devem ser devidamente registrados na entrada do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação ao Controle de Acesso ao EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO:

- a) Avaliar e aprovar o planejamento dos serviços relacionados ao controle de acesso dos usuários ao EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO descritos no Plano Operacional.
- b) Avaliar e indicar problemas nos serviços relacionados ao controle de acesso dos usuários ao EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

- c) Acompanhar e avaliar os serviços relacionados ao controle de acesso dos usuários ao EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

5.5.3.3 Monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança

Obrigações e Responsabilidades da CONCESSIONÁRIA com relação ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança do IMÓVEL:

- a) A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e operar Circuito Fechado de Televisão (CFTV). O equipamento será destinado ao uso em regime contínuo, durante 24 horas por dia, nos 365 dias do ano, devendo ser adequado a esta finalidade.
- b) A CONCESSIONÁRIA deverá possuir armazenamento das imagens pelo período mínimo de 01 (um) mês.
- c) É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA que as câmeras do CFTV estejam distribuídas por toda a área de concessão, prioritariamente nas edificações, ou locais que necessitem maior controle.
- d) Deve ser preparada pela CONCESSIONÁRIA uma central de controle computadorizada, em sala específica para tal atividade, localizada em lugar estratégico, vinculada a todo o sistema de segurança do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO. Todos os equipamentos de uso comum e todos os sistemas gerais serão monitorados a partir daí por profissionais da CONCESSIONÁRIA lotados nesse espaço.
- e) Os vigias, quando não estiverem em atividades de ronda presencial, deverão:
- Analisar imagens captadas e transmitidas pelas câmeras aos monitores, de maneira a detectar possíveis modificações na área protegida e tomar as providências cabíveis previamente especificadas, podendo, caso necessário, acionar a Polícia Militar ou Guarda Municipal, de acordo com o Plano Operacional previamente definido.
 - Observar a movimentação de indivíduos suspeitos nas áreas monitoradas, adotando medidas de segurança conforme orientação recebida da administração do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.
 - Efetuar rondas virtuais.
 - Efetuar todos os procedimentos cabíveis quando detectar uma ocorrência, identificando o local de origem e tomando as providências necessárias.

- Garantir o efetivo repasse de todas as orientações recebidas e vigentes, bem como eventual anomalia observada ou ocorrências em andamento no IMÓVEL, entre os profissionais que assumirão o posto, quando houver troca de turno.
- Os postos de trabalho deverão estar preenchidos durante o horário padrão de funcionamento do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO.

Obrigações e Responsabilidades do BH-TEC com relação ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança do IMÓVEL:

- a) Avaliar e aprovar o planejamento dos serviços relacionados ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança do IMÓVEL descritos no Plano Operacional.
- b) Avaliar e indicar problemas nos serviços relacionados ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança do IMÓVEL.
- c) Acompanhar e avaliar os serviços relacionados ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança da área da CONCESSÃO.

5.6 MARKETING

Caberá a CONCESSIONÁRIA realizar serviços de marketing do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO, através de propagandas, promoções e eventos que promovam positivamente a imagem do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO e que auxiliem a atração de empresas inquilinas e investidores.

É necessário desenvolver uma marca de excelência para o EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO de forma a agregar valor aos seus usuários.

Todos os serviços de marketing prestados pela CONCESSIONÁRIA devem garantir que os objetivos do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO sejam cumpridos.

O plano de marketing deve divulgar produtos e serviços nas mídias adequadas, considerando a missão social do EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO e fortalecendo sua marca de inovação.

É dever da CONCESSIONÁRIA que todos os planos e ações de marketing por ela desenvolvidos sejam realizados em parceria com o BH-TEC ou que, pelo menos, passem por sua aprovação antes de qualquer tipo de divulgação.

5.7 SUSTENTABILIDADE

É importante que um empreendimento voltado para a inovação seja também caracterizado como um local que visa à sustentabilidade e ao atendimento de preceitos de responsabilidade social.

Os projetos arquitetônicos para o conjunto de edificações deverão refletir os princípios que norteiam a própria existência do PARQUE. Devem, portanto, trazer no seu bojo todos os modernos conceitos de sustentabilidade, traduzidos na alta performance tecnológica, na eficiência do sistema construtivo, no correto uso dos materiais, na racionalidade e economia dos recursos energéticos e do uso e reaproveitamento de água, propiciando todas as condições de conforto e bem estar dos usuários.

A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar-se nos princípios da sustentabilidade e flexibilidade da ocupação, devendo, sempre que possível, direcionar seus projetos e ações guiados pela certificação LEED ou AQCUA.

Neste contexto os sistemas infraestruturais devem estar concebidos de modo a otimizar os processos de construção, operação e manutenção, visando à redução do consumo de energia e de matérias primas virgens (buscando substituí-las por recicladas) e à minimização da geração de resíduos.

O EQUIPAMENTO IMOBILIÁRIO deverá contar com sistemas de aproveitamento de água de reuso, proveniente do tratamento de esgoto sanitário, e da coleta de águas pluviais.

A CONCESSIONÁRIA deverá buscar a permanente redução da geração de resíduos, realizando programas de reeducação do consumo e utilizando sistemas de coleta seletiva.