

## Anexo 06.E - Minuta de Contrato de Concessão de Uso de Bem Público

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO** Nº XXXX / 2021, QUE ENTRE SI CELEBRAM A CEASA-DF, NA QUALIDADE DE CONCEDENTE, E (.....), NA QUALIDADE DE CONCESSIONÁRIA, NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento, de um lado, a **CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL - CEASA-DF**, doravante denominada simplesmente **CONCEDENTE**, neste ato representada por seu Presidente [.....], e de outro lado, **[CONCESSIONÁRIA]**, sociedade empresária de propósito específico, de acordo com as leis brasileiras, neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, resolvem firmar o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – BASE LEGAL

- 1.1. Este Contrato foi licitado e é regido em conformidade, no que couber a concessão de bens públicos, tendo como base legal o previsto no artigo 175 da Constituição Federal, na Lei nº 13.303 de 30 de junho de 2016, Lei nº 8.987/1995, Lei nº 1.137/1996, Decreto Distrital nº 39.613/2019; Resolução TCDF nº 290/2016 e demais legislações aplicáveis, bem como pelos regramentos e condições estabelecidas no Edital e seus Anexos.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

- 2.1. Este Contrato tem por objeto a Concessão de Uso de Bem Público com outorga onerosa visando a administração do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA e área de estacionamento adjacente, a serem implementados em terreno de aproximadamente 50 (cinquenta) mil metros quadrados, em área dentro do complexo da CEASA-DF no Setor de Industria e Abastecimento – SIA, Trecho 10, Lote 05.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – IMPLEMENTAÇÃO DO MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA – FASES PRÉ-OPERACIONAL E OPERACIONAL

- 3.1. Para realizar a vocação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, no tocante a comercialização de produtos na forma de varejo e, visando a maximizar o seu uso e requalificar a área atual ocupada pelo CEASA-DF, a CONCESSIONÁRIA deverá executar a demolição da atual edificação e construir o novo empreendimento conforme Projeto Básico previsto no Caderno Técnico – Anexo 02.TR (parte integrante deste contrato), assim como a adequação da área do estacionamento, inclusive paisagismo e infraestrutura;
- 3.2. A implementação do **MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA** (área construída edificada de 39.416,00m<sup>2</sup>) e **ÁREA DE ESTACIONAMENTO** (área construída urbanizada de 35.000,00m<sup>2</sup>), se dará em conformidade com o **Anexo 01.E** – Termo de Referência do Mercado Central de Brasília – Projeto Básico e seus anexos, pela execução de duas fases distintas:

- a) **Pré-operacional:** consiste na elaboração e execução de ações que antecedem o funcionamento do Mercado Central de Brasília e do estacionamento: projetos

executivos, obtenção das licenças necessárias, obras (demolição e construção), execução do paisagismo, comercialização, obras das lojas, montagem do condomínio e sua estrutura, inauguração do empreendimento;

**b) Operacional:** consiste na execução do objeto primário da concessão, ou seja, a administração do empreendimento, monitorando o desempenho dos operadores, assegurando as condições de higiene, limpeza, segurança e demais que tragam conforto aos consumidores e lojistas, manutenção predial e de instalações, desenvolvimento de ações de comunicação e marketing para aumentar a atratividade do empreendimento.

**3.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá obter todas as licenças necessárias para a realização da Implantação e Exploração do Mercado Central de Brasília vinculadas à presente concessão, em especial, a licença ambiental, as licenças distritais e eventuais autorizações do IPHAN.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

**4.1.** O modelo econômico-financeiro que embasou este Contrato pressupõe que as obrigações atribuídas à CONCESSIONÁRIA no âmbito deste Contrato correrão por sua conta e risco, tendo a Concessionária, como contrapartida:

I. Cobrança de terceiros, pelo uso do Mercado Central de Brasília, para a locação de espaços destinados a comercialização de produtos na forma varejo, além de realização de eventos, igualmente por meio de aluguel dos espaços, cobrança de estacionamento, venda de direitos publicitários, bens e outros serviços pertinentes.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – VALOR DA OUTORGA**

**5.1.** A obrigação da CONCESSIONÁRIA quanto ao Valor de Outorga da Concessão será mensal, no valor R\$ \_\_\_\_\_, e que corresponderá a um valor de outorga anual de R\$ \_\_\_\_\_, acrescentado de ganho real de 1% (um por cento) a partir do quarto ano;

**5.2.** Esta contratação não implicará em quaisquer despesas ou investimentos por parte da CEASA-DF;

**5.3.** Será considerado um período de carência de 24 (vinte quatro) meses, correspondente ao período de implantação do empreendimento, a contar da data de assinatura deste contrato de concessão;

**5.4.** O valor será reajustado anualmente, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IGPM (FGV) e IPC (FIPE);

**5.5.** A fixação do valor mínimo tem como referência os estudos econômicos e financeiros detalhadamente explicitados no **Anexo 03.TR – Caderno Econômico – PMI** (Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020), onde foram definidos valores mercadológicos para as outorgas tanto do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA quanto para a área de ESTACIONAMENTO, sendo respectivamente R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e R\$ 80.000,00 (oitenta mil), que perfazem um valor mensal de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);

- 5.6. O valor da outorga será acrescido de um ganho real de 1% (um por cento) a cada ano (acima da inflação). Esse ganho real será aplicado ao valor da outorga somente a partir do quarto ano, contado da data de publicação deste Termo de Contrato da Concessão de Uso de Bem Público em Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;
- 5.7. O preço público pago em atraso será acrescido de multa de 2,0 % (dois por cento), juros de mora à taxa de 1,0 % (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeito à incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço do Mercado (IGPM), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações;

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

- 6.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato e na legislação aplicável, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a:
- I. Executar as obrigações advindas da Concessão de forma adequada, em conformidade com as condições e princípios orientadores estabelecidos neste Contrato, utilizando, para tanto a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas;
  - II. Executar todas as atividades relativas à concessão com zelo, diligência e economia, procurando sempre utilizar a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas e obedecendo rigorosamente as normas, padrões e especificações definidos pelo Concedente;
  - III. Dispor de equipamentos, acessórios, equipe técnica qualificada e materiais necessários ao adequado cumprimento das obrigações necessárias ao desempenho da Concessão;
  - IV. Propiciar condições de acesso, circulação e segurança adequadas às dependências do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA;
  - V. Construir as instalações para a acessibilidade das pessoas portadoras de deficiências ou de mobilidade reduzida, de acordo com as disposições legais vigentes;
  - VI. Cumprir todas as obrigações decorrentes da legislação vigente, especialmente aquelas dispostas na Lei nº 13.303/16;
  - VII. Adotar as providências necessárias, inclusive judiciais, à garantia do patrimônio no espaço do CEASA-DF vinculado à concessão;
  - VIII. Conservar as instalações já existentes nas proximidades do CEASA-DF.
- 6.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável, ainda:
- I. pela segurança patrimonial das áreas internas e externas das dependências do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, área objeto da presente concessão, devendo zelar pela segurança de todos os espaços, dos frequentadores e consumidores, bem como por todos os serviços de manutenção predial, conservação, monitoramento da estrutura física, e demais instalações e equipamentos, inclusive áreas de estacionamento, pelo prazo de vigência deste contrato;
  - II. As infraestruturas deverão ser mantidas adequadamente de forma preventiva e corretiva, assim como os elementos estruturais, urbanização e paisagismo;
  - III. As infraestruturas internas e externas deverão ser mantidas de modo a evitar incidentes e acidentes e os equipamentos facilitadores de proteção deverão estar sempre em perfeito estado de conservação;

- IV. Todas as obras de manutenção, correção, adequação dos espaços serão executadas pela CONCESSIONÁRIA às suas expensas;
- V. A CONCESSIONÁRIA deverá notificar a CEASA-DF sempre que precisar realizar obras de manutenção e/ou aperfeiçoamento em relação ao projeto arquitetônico original, observando a legislação vigente;
- VI. A CONCESSIONÁRIA se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área, bem como reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;
- VII. A CONCESSIONÁRIA se obriga a responder pelos danos causados diretamente à CEASA-DF ou a terceiros, desde que efetivamente comprovado;
- VIII. Da exploração da área externa destinada a estacionamento:
- i. A CONCESSIONÁRIA deverá urbanizar a área destinada ao estacionamento, visando a exploração econômica, devendo encaminhar à CEASA-DF o projeto devidamente aprovado pelos órgãos competentes e demais documentações exigíveis, inclusive a carta de Habite-se;
- IX. Da destinação das lojas:
- i. A CONCESSIONÁRIA fará a locação das lojas e bancas conforme definido pelo planejamento comercial e ainda a exploração comercial de áreas comuns visando a melhor rentabilidade;
- ii. Ficam reservadas duas lojas com área de até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), cada loja, destinadas a utilização das Centrais de Abastecimento do Distrito Federal (CEASA-DF) e do Governo do Distrito Federal (GDF), sendo que:
- a) Os investimentos necessários à construção, montagem e equipagem das lojas correrão por conta exclusiva dos titulares;
- b) A CONCESSIONÁRIA não terá responsabilidade sobre as despesas operacionais dos titulares (CEASA-DF e GDF), inclusive trabalhistas e fiscais;
- c) Os titulares serão isentos de aluguel, tendo que arcar com os encargos condominiais, IPTU, energia elétrica, fornecimento de água e quaisquer outros encargos decorrentes da ocupação das lojas. Fica estabelecido que não haverá local predefinido para as referidas lojas no empreendimento;
- d) Em caso de não ocupação das lojas pelos titulares poderá a CONCESSIONÁRIA fazer a locação comercial das mesmas, mediante aquiescência, por escrito, das titulares;
- e) Os valores correspondentes à isenção acima serão descontados do valor devido da outorga mensal que a CONCESSIONÁRIA paga à CONCEDENTE;
- f) Quando Iniciar a fase de comercialização do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, fica definido prazo de 3 (três) meses para a manifestação de interesse de ocupação por parte da CONCEDENTE e passado esse prazo a reserva poderá ser disponibilizada para locação, e quaisquer demandas futuras de ocupação destes espaços serão efetivadas mediante disponibilidade no empreendimento.
- X. Da destinação de vagas de estacionamento:

- i. A CONCESSIONÁRIA se encarregará de permitir acesso controlado por cancela, permanência em local específico e saída após pagamento do valor devido pelo tempo de estadia. Os veículos automotivos serão separados por vagas demarcadas, sem exclusividades, salvo as previstas em lei;
- ii. Estão previstas cerca 600 (seiscentas) vagas rotativas na área destinada ao estacionamento, correspondendo a uma área urbanizada de 35.000,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados) que é parte integrante e indivisível desta concessão;
- iii. O sistema de cobrança será por hora de permanência e o estacionamento destinado a atender prioritariamente aos consumidores e frequentadores do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA;
- iv. Terão direito a uma hora de gratuidade de estadia aqueles veículos que entrarem no estacionamento no período entre 6:00h e 8:00h (seis e oito horas), sendo que ultrapassado a permanência do horário limite das 8:00h (oito horas) fica a isenção cobrança automaticamente invalidada, resultando na cobrança integral do período efetivamente utilizado para estadia no estacionamento.

#### XI. Das despesas:

- i. O modelo de negócio definido nos estudos econômicos e financeiros detalhadamente explicitados no **Anexo 03.TR** – Caderno Econômico – PMI (Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020), é no formato de um “shopping center”. Desta forma, deverá ser instalado um condomínio edifício, com convenção e regimento próprios, além da elaboração de orçamento a ser aprovado em assembleia, que será responsável, entre outras atribuições comuns à um condomínio por:
  - a) Segurança patrimonial;
  - b) Limpeza;
  - c) Coleta seletiva de lixo e de resíduos;
  - d) Manutenção preventiva de instalações elétrica e hidráulica;
  - e) Manutenção periódica de combate à incêndio;
  - f) Dedetização e desratização;
  - g) Manutenção predial;
  - h) Central de gás;
  - i) Central de CFTV;
  - j) Contratação de seguros;
  - k) Folha de pagamento;
  - l) Consumo de água e energia elétrica.
- ii. As despesas de condomínio serão rateadas conforme definidas em convenção e à cada unidade (loja ou banca) será atribuída uma fração, pela qual será responsável no rateio de despesas comuns de acordo com o orçamento previamente aprovado. A CONCESSIONÁRIA será o responsável primária por essas despesas, na condição de condômino. No entanto, podem ser repassadas individualmente a cada unidade na razão de sua fração, como encargo acessório ao contrato de locação, ficando à cargo do condômino, apenas, as frações de unidades não locadas ou vagas;
- iii. As despesas referentes ao estacionamento também serão de responsabilidade primária da CONCESSIONÁRIA, porém de forma diferenciada do condomínio, na condição de despesas de negócio a serem deduzidas das receitas auferidas pela cobrança de permanência, dentre as quais listamos:
  - a) Manutenção de equipamento de estacionamento;
  - b) Manutenção de sistema operacional;

- c) Folha de pagamento (limpeza e segurança);
  - d) Seguros de responsabilidade civil e patrimonial;
  - e) Tarifas com administradoras de cartões de crédito e débito.
- iv. Arcar com todas as despesas relativas a implementação comercial do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA como: gestão, administração, gerenciamento, supervisão, operação, funcionamento, manutenção, conservação, segurança e todos os demais serviços correlatos de suporte às atividades a serem desenvolvidas para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários;
  - v. Propiciar todos os investimentos necessários para a implementação da fase pré-operacional.
- 6.3.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato e na legislação aplicável, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a:
- I. Cumprir e fazer cumprir integralmente o Contrato, de acordo com as disposições legais e regulamentares e em observância às determinações do Concedente, notadamente aquelas previstas na Lei nº 13.303/16;
  - II. Manter, durante toda a vigência do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Licitação, bem como atender às demais obrigações que lhe sejam impostas pelo referido instrumento;
  - III. Responsabilizar-se pelos danos diretos e indiretos que, por si, seus representantes ou subcontratados forem causados ao CONCEDENTE, aos usuários, ou a terceiros, na execução das obrigações da Concessão;
  - IV. Cumprir, em relação aos seus empregados, contratados e subcontratados, as determinações legais relativas à legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho;
  - V. Enviar ao CONCEDENTE, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do registro na Junta Comercial competente, as alterações contratuais, atas deliberativas e demais documentos societários da CONCESSIONÁRIA;
- 6.4.** Para fins da subcláusula 6.3, alínea “c”, acima, a CONCESSIONÁRIA deverá prever em seus contratos com terceiros a obrigação de o subcontratado possuir seguros de prestação de serviços relativos às suas atividades, a fim de que a continuidade da operação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA não seja, em nenhuma hipótese, comprometida;
- 6.5.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir e a observar rigorosamente todas as normas e exigências relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, nos termos previstos no artigo 32, §1º, incisos I e II, da Lei nº 13.303/16, e demais normativos relacionados, adotando as medidas e ações necessárias à prevenção e à correção de eventuais danos ambientais, potencial ou efetivamente causados pelas obras ou pela execução de suas atividades, realizados a partir da data de eficácia, e, ainda, a manter em situação regular suas obrigações perante os órgãos de fiscalização ambiental;
- 6.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá manter e renovar as licenças e autorizações já obtidas pelo Concedente, bem como obter as demais licenças e autorizações legalmente exigíveis para a realização das atividades em toda as fases, tais como as licenças distritais, a licença ambiental, sem prejuízo de outras licenças eventualmente exigíveis;
- 6.6.** A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pelas leis aplicáveis, deverá, diretamente ou através de seus subcontratados, contratar e manter em vigor, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, as apólices de seguro necessárias ou

recomendáveis, segundo as melhores práticas da indústria securitária para garantir a efetiva cobertura dos riscos seguráveis inerentes à execução das atividades deste Contrato, com nível de cobertura, franquias e condições equivalentes àqueles usualmente adotados em projetos de magnitude comparável, observadas as limitações quanto à disponibilidade do mercado securitário brasileiro para a contratação das modalidades recomendadas e as condições comerciais existentes à época da contratação;

- 6.7. A CONCESSIONÁRIA deverá, na data de assinatura, indicar por escrito ao CONCEDENTE o nome e respectivo cargo de representante por ela designado como principal responsável pela gestão do Contrato (representante da CONCESSIONÁRIA), aos cuidados do qual deverão ser dirigidas as correspondências e notificações. A qualquer momento durante a vigência do Contrato a CONCESSIONÁRIA poderá substituir o seu representante, mediante notificação prévia ao CONCEDENTE e as demais partes mencionadas nesta subcláusula;
- 6.8. A empresa ou consórcio vencedora da LICITAÇÃO FECHADA, agora denominada CONCESSIONÁRIA executará como pré-requisito contratual o devido Ressarcimento do Procedimento de Manifestação de Interesse PMI Nº 01/2019 – CEASA-DF, nos termos definidos no item 11 do Edital Nº. XXX/2021, cuja quantia corresponde a um valor nominal de R\$ 5.361.020,80 (cinco milhões, trezentos e setenta e um mil, vinte reais e oitenta centavos), valor este para fazer face aos estudos e projetos relacionados a estruturação do empreendimento denominado MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA. Este ressarcimento será dividido em duas parcelas, sendo a primeira quantia de R\$ 5.236.330,30 (cinco milhões, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e trinta reais e trinta centavos) direcionada a quitação dos serviços e projetos elaborados pela ARCHITECH CONSULTORIA & PLANEJAMENTO LTDA. (empresa vencedora do Procedimento de Manifestação de Interesse PMI Nº 01/2019 - CEASA-DF) e a segunda quantia de R\$ 124.690,050 (cento e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa mil e cinquenta centavos) direcionada diretamente a CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL (CESA-DF), sendo que para cada uma dessas parcelas devidamente acertada será emitida a respectiva Declaração de Quitação, conforme previsão editalícia.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

- 7.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato e na legislação aplicável, a CONCEDENTE obriga-se a:
- I. Instituir a COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO, que será responsável por receber e analisar as demandas e questionamentos apresentados pela CONCESSIONÁRIA e monitorar permanentemente a qualidade das atividades e prestações de contas apresentadas;
  - II. Ficar a critério da COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO impugnar qualquer trabalho executado que não satisfaça às condições contratuais;
  - III. Receber e analisar todos os relatórios, projetos e documentos encaminhados pela CONCESSIONÁRIA;
  - IV. Supervisionar e fiscalizar a execução da concessão e as atividades previstas neste Termo Contratual, podendo sustar, recusar, mandar fazer ou desfazer qualquer serviço que não esteja de acordo com as condições e exigências especificadas no Projeto Básico, Edital e no Termo de Referência;
  - V. Propiciar e/ou cooperar na agilidade de ações ou na resolução de eventuais problemas da CEASA-DF que possam impactar na efetivação do empreendimento;

VI. Efetuar, quando julgar necessário, inspeção com a finalidade de verificar o atendimento das exigências contratuais.

- 7.2. O CONCEDENTE deverá responsabilizar-se, exclusiva e diretamente, por despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos anteriores à data de início da operação exclusiva pela CONCESSIONÁRIA, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores a essa data, decorram de culpa exclusiva do CONCEDENTE;
- 7.3. O Habite-se do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA terá seu planejamento para emissão em até 24 (vinte e quatro) meses contados da data da assinatura do contrato, assumindo o Concedente qualquer ônus decorrente de atrasos na emissão, bem como da não entrega do mencionado documento.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – REPASSE AO CONCEDENTE**

### **8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá:**

- I. Recolher mensalmente à CEASA-DF o valor relativo ao preço público concernente à Concessão de Uso estabelecida neste Contrato, previstos em Edital e Termo de Referência;
- II. O primeiro recolhimento deverá ser realizado até o quinto dia útil do mês subsequente ao prazo final de carência 24 (vinte e quatro) meses, correspondente ao período de implantação do empreendimento, data essa em que a COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO declara apto o início da fase operacional;
- III. Nos demais meses o recolhimento deverá ocorrer até o décimo dia útil dos meses subsequentes.

### **8.2. A contratação não comprometerá recursos orçamentários da CONCEDENTE, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pela CEASA-DF.**

## **9. CLÁUSULA NONA – VIGÊNCIA E EFICÁCIA DO CONTRATO**

- 9.1. Considerando o prazo de maturação dos investimentos necessários para a atratividade econômica desta Concessão de Uso de Bem Público, este Contrato vigorará pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, em ato devidamente motivado, nos termos do artigo 71, incisos I e II, da Lei nº 13.303/16, em razão de comprovado interesse público de investimento;
- 9.2. A contagem do prazo contratual iniciar-se-á após o primeiro dia subsequente a publicação do Termo de Contrato no DODF – Diário Oficial do Distrito Federal;
- 9.3. O Poder CONCEDENTE, considerando o interesse público e conveniência administrativa, poderá optar pela prorrogação do prazo de concessão pelo mesmo prazo, adicionalmente ao período de 35 (trinta e cinco) anos, no caso da avaliação satisfatória;
- 9.4. Na contagem dos prazos, será excluído o dia do início e incluído o do vencimento. Os prazos somente se iniciam e se vencem em dias de expediente e serão contados de forma corrida.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – MONITORAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- 10.1. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar, de imediato, qualquer alteração ocorrida em seu Contrato Social, Estatuto Social ou em seu endereço de cobrança;

- 10.2.** A alteração que implique em modificação do Contrato Social ou do Estatuto Social no tocante à incorporação, fusão ou cisão do capital ou transferência de cotas, deverão atender a legislação vigente;
- 10.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e manter em vigor, seguros e garantia de execução do contrato, em conformidade as condições estabelecidas em Termo Contratual;
- 10.4.** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar laudo de vistoria, a cada cinco anos, a ser emitido por profissional devidamente habilitado, com especialidade na área de engenharia estrutural para que ateste:
- a) O estado de conservação da estrutura, bem como se todas obras de melhoria e/ou de manutenção que foram ou estão sendo executadas;
  - b) A estabilidade da estrutura e sua integridade.
- 10.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá prontamente prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO;
- 10.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá reportar qualquer incidente relativos aos danos ao patrimônio;
- 10.7.** A CONCESSIONÁRIA deverá reparar imediatamente, após o recebimento de notificação, quaisquer danos causados aos bens sob sua responsabilidade, conforme previsão contratual;
- 10.8.** A Concessionária deverá acatar as orientações da COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO ou do seu substituto legal, prestando os esclarecimentos solicitados e buscando atender às reclamações formuladas.
- 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES AO CONTRATO E DEMAIS ADITAMENTOS**
- 11.1.** Nos termos dos artigos 81 e seguintes, da Lei nº 13.303/16, poderá haver a alteração do Contrato nos seguintes casos:
- I. Quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica aos seus objetivos;
  - II. Quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta lei;
  - III. Quando conveniente a substituição da garantia de execução;
  - IV. Quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;
  - V. Quando necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado, vedada a antecipação do pagamento, com relação ao cronograma financeiro fixado, sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço;
  - VI. Para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da

execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.

- 11.2.** Ocorrendo a alteração unilateral, pelo CONCEDENTE, que venha a impor à CONCESSIONÁRIA prejuízos ou custos adicionais decorrentes de penalidades, indenizações, desperdícios ou outros fatores devidamente demonstrados, haverá a recomposição do equilíbrio econômico financeiro, podendo a CONCESSIONÁRIA ser indenizada pelo CONCEDENTE, pelos prejuízos ou custos adicionais devidamente comprovados, haver a redução de custos ou quaisquer outras formas admitidas na legislação;
- 11.3.** Todas as alterações, devem ser efetivadas por escrito, mediante aditamentos ao presente Contrato.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REAJUSTE**

- 12.1.** Todos os valores monetários definidos neste Contrato ou seus Anexos (ou que sejam determináveis segundo seus termos), todos referenciados à Data da Proposta, serão reajustados, anualmente, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IGPM (FGV) e IPC (FIPE);
- 12.2.** O valor da outorga a ser fixado no resultado do procedimento licitatório será acrescido de um ganho real de 1% (um por cento) a cada ano (acima da inflação). Esse ganho real será aplicado ao valor da outorga somente a partir do quarto ano, contado da data de publicação do Termo de Contrato da Concessão de Uso de Bem Público em Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;
- 12.3.** O preço público pago em atraso será acrescido de multa de 2,0% (dois por cento), juros de mora à taxa de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeito à incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço do Mercado (IGPM), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ALOCAÇÃO DE RISCOS E EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO**

- 13.1.** Com o fim de manter o equilíbrio econômico financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, poderão as partes, por acordo mútuo, realizar alterações contratuais, a fim de restabelecer a relação pactuada inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra ou serviço, nos termos em que permitido pelo artigo 81, inciso VI, da Lei nº 13.303/16;
- 13.2.** Em havendo alteração do contrato que aumente os encargos do contratado, a CEASA/DF deverá restabelecer, por aditamento, o equilíbrio econômico financeiro inicial;
- 13.3.** Sempre que o equilíbrio econômico financeiro do Contrato venha a ser alterado, em virtude da ocorrência de qualquer evento ou materialização de risco cuja responsabilidade não tenha sido, seguindo as disposições contratuais e da Lei nº 13.303/16, assumido pela CONCESSIONÁRIA no contrato, ou cuja responsabilidade tenha sido alocada ao CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA terá direito ao reequilíbrio econômico financeiro;
- 13.4.** Desde que observados preços não discriminatórios, razoáveis e consistentes com o padrão dos serviços prestados, a CONCESSIONÁRIA gozará de plena liberdade para,

segundo suas políticas comerciais e não obstante qualquer outra disposição contratual, fixar, reajustar, e revisar perante os usuários ou quaisquer terceiros, os preços que comporão suas receitas operacionais;

- 13.5. Em contrapartida à liberdade comercial referida no item acima, a CONCESSIONÁRIA assume responsabilidade integral, abstenendo-se de quaisquer pleitos a esse respeito, perante o CONCEDENTE, pelos riscos e perdas financeiras a que der causa;
- 13.6. Sempre que possível, a revisão será efetivada mediante mútuo acordo das partes. Caso o acordo não seja alcançado ou não se revele viável, e sem prejuízo da revisão de pontos considerados incontroversos e da implementação das medidas consideradas urgentes, fica ressalvado às partes o direito de recorrer ao mecanismo da resolução de disputas. As obrigações da CONCESSIONÁRIA e do CONCEDENTE não ficarão suspensas ou alteradas durante a pendência de qualquer processo de revisão ou disputa.

#### 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GARANTIA

- 14.1. A CONCESSIONÁRIA entrega neste ato ao CONCEDENTE e obriga-se a manter vigente durante toda a vigência deste Contrato, sob pena de caducidade do Contrato, comprovante da Garantia prestada em favor do CONCEDENTE para fazer face as obrigações e compromissos associados a esta concessão;
- 14.2. A garantia da execução do Contrato é equivalente a 10% (dez por cento) do valor estimado da receita da concessão onerosa de uso de bem público projetada para o MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, equivalente a quantia mínima estimada de **R\$ 130.599.868,67** (cento e trinta milhões, quinhentos e noventa e nove mil reais e sessenta e sete centavos), ou seja, no valor nominal da garantia de execução do contrato corresponde a **R\$ 13.059.986,87** (treze milhões, cinquenta e nove mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e sete centavos) considerando a complexidade técnica e riscos financeiros elevados do empreendimento, nos termos do § 3º, Art. 70, Seção I – Da Formalização dos Contratos, Capítulo II - Dos Contratos, Título II da Lei Nº 13.303/16;
- 14.3. A Garantia será totalmente liberada em favor da CONCESSIONÁRIA por ocasião do término do Contrato.
- 14.4. Nos termos do §1º, do artigo 70, da Lei 13.303/16, a Garantia poderá assumir qualquer das seguintes modalidades: I. Caução em dinheiro; II. Seguro-garantia; III. Fiança bancária;
- 14.5. A garantia deverá ser apresentada no ato da assinatura do contrato, sob pena de multa prevista no contrato, podendo ser prorrogado o prazo por até 10 (dez) dias úteis, à critério do CONCEDENTE;
- 14.6. Se a garantia for prestada em moeda corrente nacional, quando devolvida após o recebimento definitivo do objeto, será atualizada monetariamente, conforme a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, a contar da data do depósito até a da devolução;
- 14.7. Em caso de apresentação de garantias nas modalidades fiança bancária ou seguro garantia, deverão ser emitidas através de agência cadastrada junto à Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, ou instituição bancária registrada no Banco Central do Brasil – BACEN.
- 14.8. No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, no ato da assinatura do termo aditivo, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.
- 14.9. A Garantia da CONCESSIONÁRIA será passível de execução, total ou parcial, por meio de uma ou mais demandas, pelo CONCEDENTE, a qualquer tempo, durante a intervenção pública na Concessão, em caso de Inadimplemento ou em outra hipótese expressamente prevista contratualmente.

- 14.10** A Garantia servirá também para cobrir o pagamento de multas que eventualmente forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, bem como dos valores oriundos da aplicação de penalidades.
- 14.11** Todas as despesas decorrentes da instituição e manutenção da Garantia ocorrerão por conta da CONCESSIONÁRIA.
- 14.12** A garantia de execução de contrato, naqueles casos em que não se utilizar de caução em espécie, ou seja, nos casos dos incisos II e III (seguro garantia ou fiança bancaria), deverão sofrer renovação para revalidação a cada 5 (cinco) anos. Essa atualização somente será aplicada naqueles casos em que a renovação da garantia não coincidir com o valor da receita projetada pela CONCEDENTE para cada período de 5 (cinco) anos.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRIBUTOS**

- 15.1** A CONCESSIONÁRIA ficará sujeita, nos termos e nas condições das Leis Aplicáveis, ao regime fiscal e previdenciário que vigorar no prazo de vigência deste Contrato, obrigando-se ao pontual recolhimento de todas as contribuições sociais e outros encargos a que porventura estiver sujeita;
- 15.2.** Na forma da legislação aplicável, a CONCESSIONÁRIA deverá cuidar para que todos os seus subcontratados cumpram regularmente suas obrigações fiscais e previdenciárias.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RESPONSABILIDADE E INDENIZAÇÕES**

- 16.1.** A CONCESSIONÁRIA responderá, nos termos da legislação aplicável, por quaisquer prejuízos causados a terceiros e/ou ao Concedente, que tenha dado causa, por si ou seus administradores, empregados, prepostos, subcontratados, e prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas pela Concessão, sem prejuízo do direito de regresso contra terceiros, isentando o CONCEDENTE de qualquer responsabilidade decorrente ou relacionada à prestação das referidas atividades;
- 16.2.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a ressarcir a CONCEDENTE de todos os desembolsos provenientes de determinações judiciais, para satisfação de obrigações originalmente imputáveis a CONCESSIONÁRIA neste Contrato, incluindo, sem limitação, reclamações trabalhistas propostas por empregados ou terceiros vinculados a CONCESSIONÁRIA e indenizações por perdas e danos.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PENALIDADES APLICÁVEIS À CONCESSIONÁRIA**

- 17.1.** Sem prejuízo dos abatimentos aplicáveis por deficiência na performance, a CONCESSIONÁRIA sujeita-se, ainda, em caso de violação do Contrato ou da legislação aplicável, na termos da Lei N°13.303/16, e observado o princípio da razoabilidade e gradação, às penalidades de:
- I. Advertência;
  - II. Multa, na forma prevista no instrumento convocatório ou no contrato, obedecendo obrigatoriamente o disposto no regulamento interno do CEASA-DF;
  - III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
  - IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que

será concedida sempre que o contratado ressarcir a administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

- 17.2.** As penalidades decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladamente ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos que venham a ser causados ao interesse público e da possibilidade da rescisão contratual;
- 17.3.** A multa dobrará a cada caso de reincidência, não podendo ultrapassar a 30% (trinta por cento) do valor do contrato e deverão ser recolhidas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da intimação, podendo a contratante descontá-la na sua totalidade da garantia;
- 17.4.** Se a multa for de valor superior ao valor da garantia prestada ou se não puder ser descontada desta, além da perda da garantia, responderá o contratado pela sua diferença, a qual será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela contratante ou, ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente;
- 17.5.** Conforme previsão estipulada no §2º do artigo 83, da Lei 13.303/16, as sanções de advertência e multa poderão ser aplicadas cumulativamente com o a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contrato com a entidade sancionadora pelo prazo de 02 (dois) anos.
- 17.6.** A concessão será extinta caso a CONCESSIONÁRIA tenha sua falência decretada e, ainda, em caso de concurso de credores, recuperação judicial ou insolvência, em processo de dissolução ou liquidação;
- 17.7.** Responderá a CONCESSIONÁRIA, ainda, por inexecução do contrato, em caso de desistência na implantação DO MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, respondendo pelas penalidades legais e pecuniárias, além de eventual perdas e danos em favor da CONCEDENTE.
- 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – EVENTOS DE CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR, ATOS DE AUTORIDADE E OUTROS ATOS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE**
- 18.1.** A CONCESSIONÁRIA ou outra parte afetada deixará de responder pelo cumprimento ou atraso na satisfação das obrigações assumidas neste Contrato, inclusive, sem limitação, pela indisponibilidade na prestação do Serviço, na hipótese de ocorrência de eventos alheios a ela, fora de sua esfera de controle e que tenham um impacto direto sobre o adimplemento das obrigações deste Contrato (“Parte Afetada”), notadamente Eventos Excludentes de Responsabilidade, desde que devidamente comprovados pela Parte Afetada. A exoneração da Parte Afetada se dará exclusivamente com relação à parcela atingida da obrigação, não podendo ser invocada para sua liberação integral;
- 18.2.** Em caso de divergência de entendimento quanto à caracterização do fato como Evento Excludente de Responsabilidade, as partes deverão submeter a controvérsia ao sistema de arbitragem;
- 18.3.** Nenhum Evento Excludente de Responsabilidade eximirá a Parte Afetada de qualquer das obrigações devidas anteriormente à ocorrência do respectivo evento ou que se tenham constituído antes dele, embora vençam durante ou posteriormente à data de ocorrência do evento, em especial as obrigações de pagar importâncias em dinheiro devidas nos termos do Contrato, exceto se de outra forma prevista neste Contrato;
- 18.4.** Excluem-se da configuração de Eventos de Força Maior os seguintes eventos:
- I. Greve ou qualquer outra perturbação de natureza similar executada somente pelos empregados, agentes, contratados ou subcontratados da Parte Afetada (configurando

- Caso Fortuito ou Força Maior, por conseguinte, as greves ou perturbações generalizadas em uma certa categoria ou região do País);
- II. Qualquer prejuízo acidental, quebra ou falha de quaisquer instalações, maquinário ou equipamento pertencente à Concessionária, ou qualquer evento ligado ao seu negócio, exceto se decorrente diretamente da ocorrência de Evento Excludente de Responsabilidade;
  - IV. Alteração das condições econômicas e financeiras da Parte Afetada, exceto na hipótese de insucesso na obtenção de Financiamento decorrente de restrições extremas e comprovadas, em âmbito nacional ou internacional, na oferta de crédito de longo prazo, em regime de financiamento de projetos, ao empreendimento ou a projetos comparáveis de infraestrutura;
  - IV. Atraso no desempenho das obrigações assumidas por contratados ou subcontratados da Parte Afetada que afetem o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Parte Afetada neste Contrato, exceto se comprovado que o atraso por parte dos contratados ou subcontratados decorreu diretamente da ocorrência de Evento Excludente de Responsabilidade.
- 18.5.** Ocorrendo circunstâncias que justifiquem a invocação da existência de Eventos Excludentes de Responsabilidade, a Parte Afetada que desejar invocar a ocorrência de tais eventos, deverá adotar as seguintes medidas:
- I. Notificar a outra Parte da ocorrência do Evento Excludente de Responsabilidade – tão logo quanto possível – fornecendo uma estimativa de sua duração e do provável impacto no desempenho de suas obrigações (sendo que o atraso em tal comunicação exonerará a Parte Afetada apenas dos efeitos posteriores à comunicação);
  - II. Adotar as providências cabíveis para remediar ou atenuar as consequências de tal evento, visando a retomar suas obrigações contratuais o mais brevemente possível;
  - III. Informar regularmente à outra Parte a respeito de suas ações e de seu plano de ação de acordo com o inciso II acima;
  - IV. Prontamente avisar à outra Parte de cessação do evento e de suas consequências;
  - V. Outorgar à outra Parte, quando possível, o acesso a qualquer instalação afetada pelo evento, para uma inspeção local, por conta e risco da Parte que deseje inspecionar;
  - VI. Respalidar todos os fatos e ações em documentação ou registro disponível;
  - VII. Exercer seus direitos de boa-fé e contemplar devidamente os interesses da outra Parte, em relação ao cumprimento de todas as obrigações contratuais afetadas pela ocorrência do Caso Fortuito, Força Maior ou Interferência Imprevista.
- 18.6.** Os Eventos Excludentes de Responsabilidade, quando envolverem atos públicos, notórios ou que envolvam o próprio CONCEDENTE ou o Órgão Fiscalizador, poderão ser invocados a qualquer momento pela CONCESSIONÁRIA, independentemente de comunicação prévia;
- 18.7.** Transcorridos mais de 12 (doze) meses sem que os efeitos do Evento Excludente de Responsabilidade tenham sido sanados, as Partes envidarão os melhores esforços para promover alterações neste Contrato, de modo a prosseguir com as atividades, resguardando-se o objeto deste Contrato e os interesses das Partes ou, caso não seja possível, poderá a outra Parte, que não seja a Parte Afetada, exigir a rescisão deste Contrato, com a consequente extinção da Concessão outorgada pelo CONCEDENTE. A rescisão por força de Caso Fortuito, Força Maior ou Interferência Imprevista dar-se-á sem responsabilidade a quaisquer das Partes;
- 18.8.** A depender da extensão, natureza e gravidade dos efeitos do Evento Excludente de Responsabilidade, as Partes poderão, mesmo antes do transcurso do prazo mencionado acima, acordar a alteração ou, conforme o caso, a extinção deste Contrato.

## **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – INADIMPLENTO DA CONCESSIONÁRIA**

**19.1.** Além das hipóteses previstas na legislação aplicável, e sem prejuízo a retenções, multas e outras penalidades previstas neste Contrato, quaisquer dos seguintes eventos a seguir constituirão um evento de inadimplemento da CONCESSIONÁRIA para fins deste Contrato:

- I. O não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;
- II. A lentidão do seu cumprimento, caso comprovada a impossibilidade da conclusão da obra ou do serviço, nos prazos estipulados;
- III. O atraso injustificado no início da obra ou serviço;
- IV. A paralisação da obra ou do serviço, sem justa causa e prévia comunicação;
- V. A subcontratação total ou parcial do seu objeto, que não são admitidas neste contrato e edital;
- VI. A cessão ou transferência, total ou parcial, das obrigações da contratada à outrem sem a anuência do concedente;
- VII. O desatendimento das determinações exequíveis e regulares do fiscal e/ou gestor do contrato, assim como as de seus delegados e superiores;
- VIII. O cometimento reiterado de faltas na sua execução, anotadas em registro próprio pela fiscalização;
- IX. A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- X. A dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;
- XI. Demais previsões específicas que poderão ser adotadas pelo CEASA-DF, com previsão no seu regulamento interno.

## **20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – TÉRMINO DO CONTRATO**

**20.1.** O término do Contrato verificar-se-á em qualquer das seguintes hipóteses:

- I. Advento do termo contratual;
- II. Rescisão;
- III. Anulação;
- IV. Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA;

## **21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – ADVENTO DO TERMO CONTRATUAL**

**21.1** O término da vigência contratual implicará, de pleno direito, a extinção da Concessão;

**21.2** Até 6 (seis) meses antes da data do término de vigência deste Contrato, o CONCEDENTE estabelecerá, em conjunto com a CONCESSIONÁRIA, programa de desmobilização operacional, a fim de definir as regras e procedimentos para a assunção planejada da operação pelo CONCEDENTE, ou por terceiro autorizado, no advento do termo contratual.

## **22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – RESCISÃO DO CONTRATO**

- 22.1.** O Contrato poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer das partes, no caso de descumprimento por qualquer das partes de suas obrigações, amigavelmente ou mediante ação judicial movida especialmente para esse fim;
- 22.2.** Não obstante o disposto na Subcláusula 22.1, as obrigações contratuais não poderão ser interrompidas ou paralisadas pela CONCESSIONÁRIA até que seja proferida decisão judicial;
- 22.3.** Comprovada a ocorrência de perdas e danos, será devida indenização para qualquer uma das partes.

### **23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – ANULAÇÃO**

- 23.1.** O Contrato somente poderá ser anulado na hipótese de ocorrência de ilegalidade que caracterize vício insanável.

### **24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

- 24.1.** A Concessão será extinta caso a CONCESSIONÁRIA tenha sua falência decretada por sentença judicial transitada em julgado;
- 24.2.** São aplicáveis à hipótese de extinção da Concessão por força de falência da CONCESSIONÁRIA o dever de o CONCEDENTE observar as regras de reversão de bens, direitos e contratos, e os critérios de indenização, seu cálculo e pagamento direto, ressalvada a ordem de preferência.

### **25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – MATRIZ DE RISCO**

- 25.1.** Matriz de Risco – Documento inserido no Anexo 4.TR;
- 25.2.** A Matriz de Risco objeto do presente estudo foi elaborada nos termos previstos no *caput* e inciso x, do artigo 42, da Lei nº 13.303/16.
- 25.3.** Na hipótese de ocorrência de quaisquer um dos eventos listados no referido anexo (Matriz de Risco), cuja responsabilidade seja da CONCESSIONÁRIA, deverá esta comunicar a CEASA-DF em até 01 (um) dia útil sobre o ocorrido, a fim de que sejam adotadas as providências necessárias, sob pena de incorrer em responsabilidade pela ausência de comunicação.

### **26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - FINANCIAMENTO**

- 26.1.** A CONCESSIONÁRIA será diretamente responsável pela contratação dos financiamentos necessários ao adequado cumprimento das atividades previstas no Contrato e à execução de obras eventuais, podendo escolher, a seu critério e de acordo com sua própria avaliação, as modalidades e os tipos de financiamento disponíveis no mercado, em moeda nacional ou estrangeira, assumindo os riscos diretos pela liquidação de tais financiamentos. Estão contidas no Plano de Negócios as premissas financeiras adotadas pela CONCESSIONÁRIA para fins de formulação de sua Proposta Econômica;
- 26.2.** A CONCESSIONÁRIA poderá oferecer em garantia dos financiamentos por si contratados ou como contra garantia de operações de crédito vinculadas ao cumprimento das obrigações deste Contrato os Direitos Emergentes da Concessão,

podendo, para tanto, ceder fiduciariamente, vincular, empenhar, hipotecar, gravar, ou, por qualquer outra forma, constituir ônus real sobre os direitos principais e acessórios aqui referidos, desde que o oferecimento de tais garantias não inviabilize ou impossibilite a continuidade da execução do deste Contrato;

- 26.3.** Também poderão ser oferecidas em garantia aos Financiadores as ações representativas do capital social da CONCESSIONÁRIA, inclusive do Bloco de Controle, sob a forma de cessão, usufruto ou penhor, aí expressamente abrangidos todos os títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos (dividendos e juros sobre capital próprio) e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da realização de tal garantia;
- 26.4.** A constituição das garantias referidas nas Subcláusulas 26.2 e 26.3 supra deverá ser comunicada ao CONCEDENTE, no prazo de até 30 (trinta) dias contados de seu registro nos órgãos competente, podendo ser prorrogado o prazo por igual período a critério do CONCEDENTE, e acompanhada de sumário descritivo ou “*term sheet*” informando as condições, os prazos e a modalidade de financiamento contratado;
- 26.5.** Caso, por exigência dos Instrumentos de Financiamento, a CONCESSIONÁRIA venha a solicitar, por escrito, ao Concedente o envio de comunicações relevantes a seus Financiadores, o CONCEDENTE deverá comprometer-se a enviar cópia simultânea aos Financiadores, em endereço no Brasil informado pela CONCESSIONÁRIA, de todas as notificações e demais comunicações relevantes previstas neste Contrato, incluindo notificações enviadas pelo CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA.

## **27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – SUBCONCESSÃO E CESSÃO DO CONTRATO**

- 27.1.** A CONCESSIONÁRIA só poderá instituir subconcessão da Concessão mediante prévia e expressa autorização do CONCEDENTE, sob pena de ineficácia do ato ou rescisão do Contrato/Concessão, caso a eficácia do ato seja mantida e o ato não revertido oportunamente;
- 27.2.** Salvo por eventual cessão fiduciária e/ou condicional do Contrato aos Financiadores em garantia das obrigações da CONCESSIONÁRIA, cessão essa regulada por esta Cláusula, a CONCESSIONÁRIA só poderá ceder, total ou parcialmente, a Concessão a terceiros mediante prévia e expressa autorização do CONCEDENTE, sob pena de ineficácia do ato ou rescisão do Contrato/Concessão, caso a eficácia do ato seja mantida e o ato não revertido oportunamente;
- 27.3.** A autorização da cessão do Contrato estará sujeita aos mesmos requisitos e procedimentos previstos na subcláusula 27.2, exigindo-se do cessionário, além de comprovação de capacitação técnica, idoneidade financeira e regularidades jurídica e fiscal, tal qual originalmente exigidas pelo Edital de Licitação, o compromisso de assumir todas as obrigações e deveres que incumbem à CONCESSIONÁRIA no âmbito deste Contrato.

## **28. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE ACIONÁRIO, CESSÃO DO CONTRATO E SUBCONCESSÃO**

- 28.1.** Os Controladores só poderão transferir o Bloco de Controle da CONCESSIONÁRIA mediante prévia e expressa autorização do CONCEDENTE, sob pena de ineficácia do ato ou rescisão do Contrato/Concessão, caso a eficácia do ato seja mantida e o ato não revertido oportunamente;
- 28.2.** A transferência do controle realizada para pessoa jurídica integrante do mesmo grupo econômico das pessoas integrantes do Bloco de Controle da CONCESSIONÁRIA demandam notificação prévia, prescindindo autorização do CONCEDENTE, pois se trata de hipótese em que não há modificação do Bloco de Controle;

**28.3** Presentes os requisitos e informações constantes desta Subcláusula 28.2, a autorização não poderá ser negada.

## **29. CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – DECLARAÇÕES E COMPROMISSOS DAS PARTES**

**29.1** A CONCESSIONÁRIA declara, à Data de Assinatura do Contrato, que:

- I. É uma sociedade regularmente constituída, devidamente organizada sob as leis brasileiras e regularmente registrada perante os órgãos de registro do comércio; atende, diretamente ou por seus Controladores, aos requisitos de qualificação técnica, idoneidade financeira e regularidades jurídica e fiscal constantes do Edital de Licitação, encontrando-se solvente antes e imediatamente após a celebração deste Contrato;
- II. Está devidamente autorizada, na forma da lei e dos seus atos societários, a firmar este Contrato e cumprir adequadamente as obrigações e deveres nele contemplados;
- III. É uma sociedade de propósito específico, constituída com o objetivo único de implantar e explorar esta Concessão, não conduzindo ou tendo conduzido quaisquer outras atividades, prévias ou presentes, nem sendo parte de qualquer medida judicial por si ajuizada ou acerca da qual tenha sido citada;
- IV. Possui todas as autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato e tal celebração não viola a legislação aplicável, nem tampouco disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença do qual a CONCESSIONÁRIA seja parte;
- V. Tem pleno conhecimento de todas as normas, incluindo leis, decretos, resoluções, portarias, medidas provisórias e regulamentos aplicáveis ao presente Contrato e às respectivas atividades, inclusive e principalmente relativas ao serviço, assim como no que se referem às questões ambientais associadas;
- VI. Visitou a área objeto da concessão e, especificamente, o local que deverá ser implantado o Mercado Central de Brasília;
- VII. Teve pleno acesso e examinou adequadamente todos os documentos colocados à disposição pelo CONCEDENTE relativos a esta Concessão, incluindo o Edital de Licitação, Termo de Referência, o Contrato e todos os anexos aos referidos documentos, tendo a oportunidade de discuti-los e comentá-los previamente ao longo do procedimento de consulta pública;
- VIII. Teve pleno acesso e analisou à sua satisfação as licenças e autorizações já concedidas em favor do empreendimento;
- IX. Formulou, a partir dos estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica, sua Proposta Econômica e o seu Plano de Negócios levando em consideração as condições gerais do empreendimento e todas as informações e documentos colocados a disposição aos participantes da licitação; e
- X. Todas as declarações efetuadas e informações fornecidas pela CONCESSIONÁRIA no processo licitatório, segundo o Edital de Licitação, foram verdadeiras e permanecem válidas, sendo certo que tais declarações e informações não omitem qualquer fato relevante que possa vir a alterar o conteúdo das mesmas ou acarretar efeito materialmente adverso à sua capacidade de desempenhar as obrigações que lhe são atribuídas neste Contrato;
- XI. Possui pleno conhecimento de todas e possíveis restrições vigentes para uso publicitário e para adoção e substituição de denominações dos bens que serão

concedidos por força deste Contrato e que o CONCEDENTE não assume qualquer risco, exceto proibições ou vedações legais supervenientes.

**29.2.** O CONCEDENTE declara à data de assinatura do Contrato que tem pleno poder, autoridade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, contando com todas as autorizações, inclusive legais, regimentais e estatutárias, necessárias a tanto, constituindo o presente Contrato obrigações legais, válidas e exequíveis em face do CONCEDENTE e do Governo do Distrito Federal como um todo, sendo exigíveis e vinculantes segundo os seus termos e a legislação aplicável:

- I. A licitação desse Contrato foi autorizada e aprovada pela diretoria do CONCEDENTE;
- II. A abertura do processo licitatório, nos termos do Edital de Licitação, foi precedida de autorização da diretoria do CONCEDENTE fundamentada em estudo técnico demonstrando a conveniência e a oportunidade da contratação, mediante identificação das razões que justificam a opção pela forma de Concessão de Uso em oposição a outras alternativas;
- III. Forneceu ou colocou à disposição da CONCESSIONÁRIA todos os documentos, especificações técnicas, dados, estudos, plantas, projetos, inclusive seus respectivos anexos, e demais informações necessárias e relevantes para a implantação do Empreendimento, sobretudo para a correta e acurada formulação da Proposta Econômica por parte da CONCESSIONÁRIA; e
- IV. Responsabiliza-se pela veracidade desses documentos e informações, atestando que foram colocadas à disposição as respectivas versões finais, verdadeiras e completas, sem que tenha sido omitida qualquer informação ou dado relevante em detrimento da CONCESSIONÁRIA; é responsável pelos estudos, projetos, planos, plantas, dados e quaisquer outras informações de ordem técnica por ele fornecidas à CONCESSIONÁRIA, atestando que foram confeccionados e elaborados com as melhores e mais diligentes técnicas de engenharia.

### **30. CLÁUSULA TRIGÉSIMA – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES ENTRE AS PARTES**

**30.1.** Todas as notificações ou comunicações entre as Partes deste Contrato poderão ser efetuadas por correspondência, incluindo entrega por serviço postal ou de remessa expressa, contra a entrega de aviso ou comprovante de recebimento, pessoalmente, mediante protocolo, ou por fac-símile e/ou e-mail confirmado posteriormente por carta, a cada uma das Partes, nos endereços, ou pelos números abaixo indicados:

Para o CONCEDENTE:

Endereço:

Fax:

E-mail:

A/C:

Para a CONCESSIONÁRIA:

Endereço:

Fax:

E-mail:

A/C:

Representante da CONCESSIONÁRIA:

Para os Controladores:

Endereço:

Fax:

E-mail:

A/C:

**30.2.** Cada Parte poderá alterar o endereço ou o representante por ele indicado para receber comunicações mediante notificação escrita às outras partes, a ser entregue em

conformidade com esta Cláusula ou conforme previsto na legislação aplicável. A alteração produzirá efeitos após 5 (cinco) dias úteis do recebimento da notificação.

### **31. CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA– RESOLUÇÃO DE DISPUTAS E TRATATIVAS AMIGÁVEIS**

- 31.1. Em caso de disputas ou controvérsias oriundas deste Contrato, ou decorrentes de sua interpretação e execução, as Partes se reunirão e buscarão dirimi-las amigavelmente, convocando, sempre que necessário, suas instâncias diretivas com poderes para compor-se ou recorrendo, de mútuo acordo, a processo de mediação;
- 31.2. Caso tais tratativas amigáveis restem infrutíferas, as Partes poderão recorrer à Peritagem, para resolução de divergências eminentemente técnicas, ou à Arbitragem;
- 31.3. Qualquer procedimento de resolução de disputa instaurado no âmbito do presente Contrato deverá ser bilateral e ter o CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA como Partes, podendo os Controladores participarem como assistentes ou litisconsortes da CONCESSIONÁRIA;
- 31.4. A submissão de qualquer questão a Peritagem ou Arbitragem não exonera as Partes do pontual e tempestivo cumprimento das disposições do Contrato e das determinações do CONCEDENTE a ele atinentes, nem permite qualquer interrupção do desenvolvimento das atividades objeto da Concessão, que deverão continuar a processar-se nos termos contratualmente exigíveis, assim permanecendo até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.

### **32. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – PERITAGEM TÉCNICA**

- 32.1. Sem prejuízo da Arbitragem prevista na Cláusula abaixo, as Partes reconhecem que determinadas controvérsias resultantes deste Contrato poderão ser resolvidas por peritagem, em especial as matérias relacionadas a assuntos eminentemente técnicos ou matemáticos (“Peritagem”). Não obstante, as Partes também reconhecem que, caso haja divergência quanto ao cabimento da Peritagem ou às suas conclusões, a controvérsia poderá ser submetida à Arbitragem, hipótese em que o Tribunal Arbitral poderá, na resolução da controvérsia, levar em consideração as conclusões do Perito quanto às questões técnicas a ele submetidas.
- 32.2. Mediante notificação de uma Parte à outra, as Partes deverão, no prazo de 30 (trinta) dias contados da entrega da notificação, nomear de comum acordo perito único, o qual será responsável pelo exame da matéria controvertida (o “Perito”). O Perito deverá possuir renomada qualificação técnica, com especialidade na área técnica objeto da disputa e livre de qualquer relação com as Partes que possa comprometer sua independência e isenção.
- 32.3. O laudo pericial não faz coisa julgada entre as Partes e não as vincula, podendo a controvérsia ser submetida à Arbitragem caso haja divergência quanto à aceitação do laudo ou nomeação do Perito por uma ou ambas as Partes.
- 32.4. A Parte Notificante ficará exclusivamente responsável pelo pagamento dos custos e despesas inerentes à “Peritagem” requerida.

### **33. CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – ARBITRAGEM**

- 33.1. Qualquer disputa ou controvérsia decorrente da interpretação ou execução do Contrato, ou de qualquer forma oriunda ou associada a ele, e que não seja dirimida amigavelmente ou cuja resolução por Peritagem não seja acatada voluntariamente por uma das Partes, deverá ser resolvida de forma definitiva por meio de processo arbitral administrado pela Câmara de Arbitragem da Associação Comercial do Distrito Federal;

**33.2.** A arbitragem que terá início mediante comunicação remetida por uma Parte à outra, requerendo a instalação de tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros (“Tribunal Arbitral”) e indicando detalhadamente a matéria em torno da qual gira a controvérsia, utilizando como parâmetro as regras arbitrais estabelecidas no Regulamento da Câmara de Conciliação e Arbitragem (“Regulamento”) eleita e em consonância com os seguintes preceitos:

- I. A escolha dos árbitros seguirá o rito estabelecido no Regulamento;
- II. O Tribunal Arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, cabendo a cada uma das Partes a escolha de um árbitro titular e respectivo suplente, de acordo com os prazos previstos no Regulamento. Os árbitros indicados pelas partes deverão escolher em conjunto o nome do terceiro árbitro, a quem caberá a presidência do Tribunal Arbitral. Se qualquer das partes deixar de indicar árbitro e/ou suplente, ao Presidente da Câmara de Conciliação e Arbitragem caberá fazer essa nomeação, salvo se previsto de modo diverso no respectivo Regulamento. Da mesma forma, caso os árbitros indicados não cheguem a um consenso quanto à indicação do terceiro árbitro, caberá ao Presidente da Câmara fazê-lo, salvo se o Regulamento da Câmara de Conciliação e Arbitragem dispuser em sentido diverso;
- III. O Distrito Federal, Brasil, será a sede da Arbitragem e o local da prolação do laudo arbitral;
- IV. O idioma a ser utilizado no processo de Arbitragem será a língua portuguesa. Quanto ao mérito, decidirão os árbitros com base nas leis substantivas brasileiras, vedado o julgamento por equidade;
- V. A sentença arbitral será definitiva para o impasse e seu conteúdo obrigará as Partes e seus sucessores; e
- VI. A Parte vencida no procedimento arbitral arcará com todos os custos do procedimento, incluindo os honorários dos árbitros, a não ser que os árbitros decidam de outra forma ante as peculiaridades do litígio.

**33.3.** Não obstante as disposições acima, cada Parte permanece com o direito de requerer medidas judiciais:

- I. para obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instauração do procedimento de Arbitragem, e, tal medida, não será interpretada como uma renúncia do procedimento arbitral pelas Partes; e
- II. para executar qualquer decisão arbitral, inclusive o laudo final. As Partes reconhecem que eventual medida liminar obtida perante o Poder Judiciário deverá ser, necessariamente, revista pelo Tribunal Arbitral (ou árbitro), que então decidirá pela sua manutenção, revisão ou cassação.

**33.4.** As Partes reconhecem que qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo o laudo final título executivo judicial.

#### **34. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – FORO**

**34.1.** Fica eleito o foro da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília/DF, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

#### **35. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**35.** A renúncia de qualquer uma das Partes, relativamente a qualquer dos direitos atribuídos nos termos deste Contrato terá efeito somente se manifestada por escrito. Nenhuma

tolerância, atraso ou indulgência de qualquer das Partes em fazer cumprir qualquer dispositivo impedirá ou restringirá tal Parte de exercer tais direitos ou quaisquer outros no momento que julgar oportuno, tampouco constitui novação ou renúncia da respectiva obrigação;

- 35.2.** Os prazos estabelecidos em dias, neste Contrato, contar-se-ão em dias úteis, salvo se estiver expressamente feita referência a dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e contando-se o último. O cumprimento dos prazos, obrigações e sanções estabelecidas neste Contrato, salvo disposição em contrário, independe de qualquer aviso ou notificação prévia de qualquer uma das Partes;
- 35.3.** Este Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 35.4.** Se quaisquer Cláusulas ou disposições deste Contrato forem declaradas nulas, ilegais, inexequíveis ou inválidas sob qualquer aspecto, essa declaração não afetará ou prejudicará a validade das demais Cláusulas e disposições contratuais, que se manterão em pleno vigor, eficazes e exequíveis. Não obstante, nessa hipótese de invalidade, ineficácia ou inexequibilidade parcial, as Partes deverão rever este Contrato para substituir as Cláusulas e disposições consideradas inválidas, ineficazes ou inexequíveis por outras que produzam, na máxima extensão permitida pela legislação aplicável, efeitos equivalentes, assegurado, em qualquer hipótese, o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato;
- 35.5.** A publicação resumida deste Contrato na Imprensa Oficial deverá ser providenciada pelo Concedente até o quinto dia do mês seguinte à Data de Assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias contados a partir daquela data;
- 35.6.** Desde que autorizada pelo Poder CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA terá o direito exclusivo de utilizar, observada a legislação aplicável, todos os meios de exploração da propriedade Intelectual inerente ao MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, sendo-lhes assegurados, durante a vigência deste Contrato, os direitos de:
- I. Explorar economicamente a propriedade Intelectual, inclusive para fins publicitários;
  - II. Licenciar a Propriedade Intelectual para uso de terceiros, sob os termos e condições que melhor lhe convierem, desde que tal ato seja feito sempre em nome do Poder CONCEDENTE, agindo a CONCESSIONÁRIA como sua mandatária, ainda que auferindo os lucros resultantes da operação, e fique a vigência de tal licenciamento subordinada à vigência do próprio Contrato;
  - III. Impedir terceiros que não tenham tal permissão de usar ou explorar a Propriedade Intelectual, independente do meio ou da finalidade de tal uso, podendo, inclusive, tomar medidas administrativas e judiciais para esta finalidade, e adotar todas as providências necessárias e permitidas pela legislação aplicável para garantir o uso da Propriedade Intelectual pela CONCESSIONÁRIA e por eventuais terceiros por esta licenciados, inclusive depositar pedidos de registro de marcas, em nome do Poder CONCEDENTE, perante o Poder Público competente, ficando ressalvado, desde já, que quaisquer instrumentos firmados pela CONCESSIONÁRIA e um terceiro relativo aos direitos de Propriedade Intelectual associados ao MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA deverão conter dispositivos que vinculem a vigência de tais instrumentos à vigência deste Contrato, sob pena de invalidade de qualquer prazo superior à vigência contratual. O CONCEDENTE compromete-se, desde já, a cooperar com qualquer procedimento necessário para garantir o uso da Propriedade Intelectual pela CONCESSIONÁRIA, nos termos desta subcláusula.
- 35.7.** O CONCEDENTE permanecerá titular dos direitos a que se refere o item acima, e estará isento do pagamento de qualquer contraprestação à CONCESSIONÁRIA pelo seu uso, notadamente se a sua utilização se der em caráter educacional, informativo, institucional ou para fins de divulgação do turismo.

E, por estarem assim justos e de acordo, assinam o presente em 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo nomeadas, que também assinam.